

TẠP CHÍ CHUYÊN NGÀNH - VIỆN KIẾN TRÚC, QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN - BỘ XÂY DỰNG

QUY HOẠCH

XÂY DỰNG

QUY HOẠCH XÂY DỰNG

VIỆN KIẾN TRÚC, QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN

62 Năm thứ mười một - Construction Planning Journal

SỐ 62 NĂM 2013

SỐ 62

Nhà ở xã hội
SOCIAL HOUSING

"NGƯỜI NGHEO CÓ NHÀ,
KINH TẾ PHÁT TRIỂN"

Hướng tới một thị trường
nhà ở xã hội bền vững



VIỆN KIẾN TRÚC, QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN - BỘ XÂY DỰNG

PHÂN VIỆN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ NÔNG THÔN MIỀN NAM

65 Mạc Đĩnh Chi Quận 1 - TP. HCM * Tel: 08.38235714 - Fax: 08.38220090 - Email: slup@slup.org.vn



Chủ nhiệm đồ án:
KTS. Ngô Quang Hùng



Phó chủ nhiệm:
KTS. Lưu Phương Hiến



Phó chủ nhiệm:
KS. Trần Ngọc Bình



Trưởng nhóm hợp tác:
GS.TS.KTS. Kelly Shanon



Thành viên:
GS.TS.KTS. Bruno De Meulder

ĐỒ ÁN: ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG THÀNH PHỐ CẦN THƠ ĐẾN NĂM 2030.

Chủ đầu tư: Sở Xây dựng Tp. Cần Thơ

Đơn vị thực hiện: Phân Viện Quy hoạch Đô thị Nông thôn Miền Nam.

Hợp tác tư vấn: Nhóm chuyên gia đại học Leuven.

Năm thực hiện: 2010-2012

Quy mô: Diện tích tự nhiên khoảng 1.409 km².

Tầm nhìn đến 2050

■ TP. Cần Thơ là thành phố cấp quốc gia, trung tâm động lực của vùng ĐBSCL, có tầm ảnh hưởng trong vùng Đông Nam Á.

■ Trung tâm thương mại - dịch vụ, du lịch cấp quốc gia và quốc tế. Trung tâm công nghiệp, nông nghiệp công nghệ cao. Trung tâm giáo dục - đào tạo và khoa học - công nghệ. Trung tâm y tế thể dục thể thao và du lịch của vùng ĐBSCL.

■ Cần Thơ là đô thị thích ứng biến đổi khí hậu, với đặc trưng cảnh quan sông nước, vườn cây ăn trái của vùng ĐBSCL và là đô thị có chất lượng sống tốt, hài hòa giữa đô thị và nông thôn.

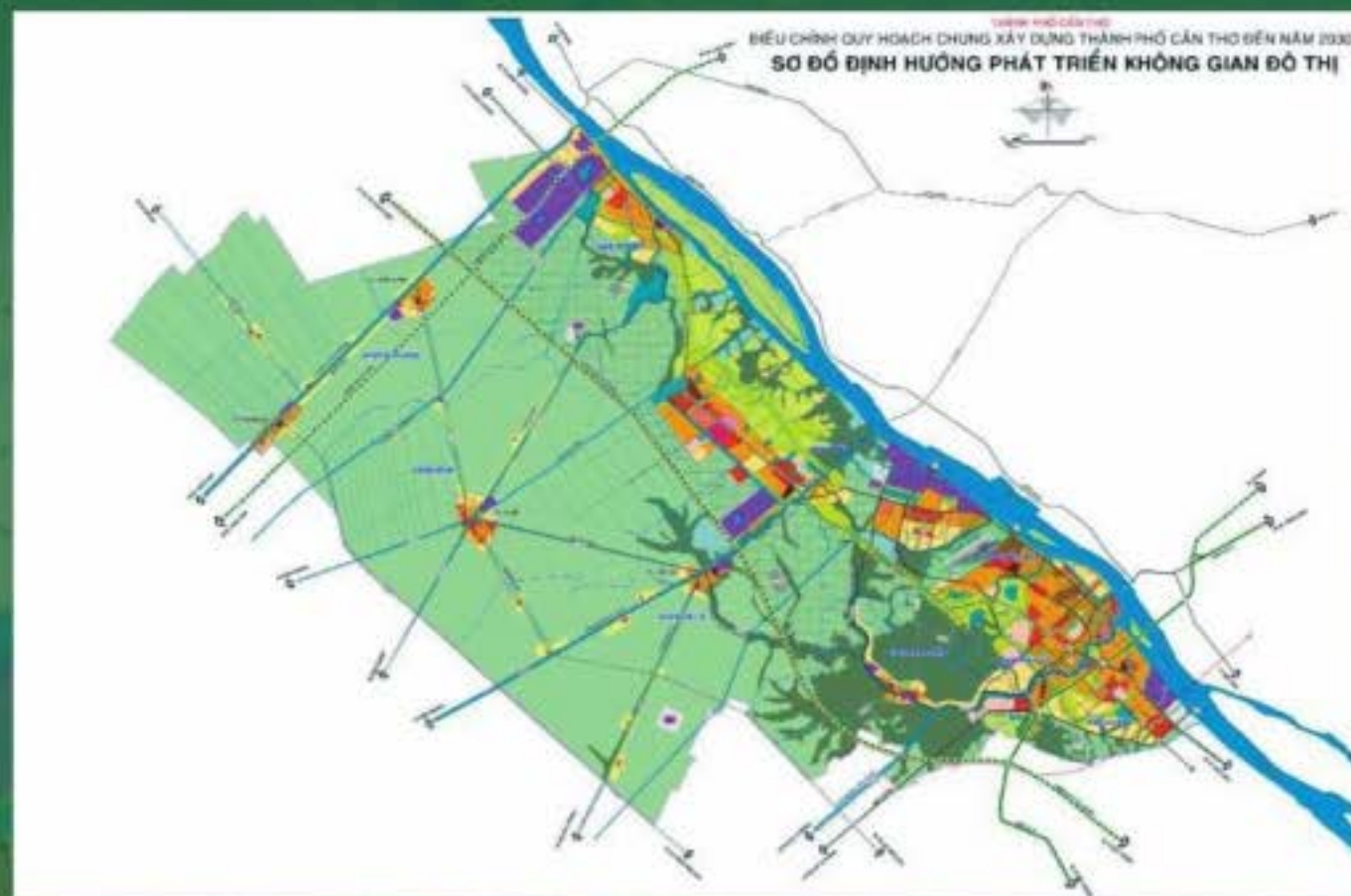
Mô hình phát triển

■ Mô hình phát triển theo chuỗi các Khu đô thị tập trung, đa trung tâm. Vùng đô thị trung tâm và các đô thị vệ tinh trung tâm huyện lỵ với bản sắc riêng.

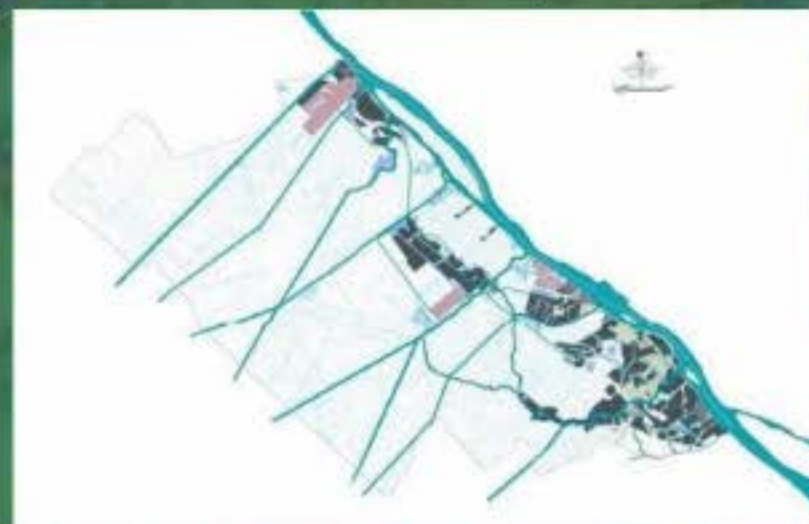
■ Cân bằng những trọng tâm khác nhau của mỗi khu đô thị trong một cấu trúc đô thị có cơ cấu mạch lạc và với quy mô phù hợp.

■ Định hướng quá trình đô thị hóa, gắn kết sự phát triển và nền cảnh quan hiện có.

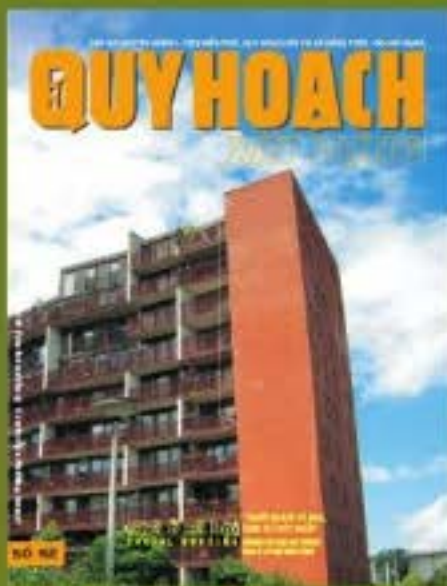
■ Phát triển vùng lãnh thổ như một đô thị cây xanh và mặt nước, có không gian đô thị nén, đan xen với mặt nước và dải cảnh quan xanh.



Vị trí TP. Cần Thơ trong vùng Nam Bộ



Sơ đồ cấu trúc mặt nước của TP. Cần Thơ



QUY HOẠCH

Tạp chí ra 2 tháng 1 số

Tổng biên tập:

NGÔ TRUNG HẢI

Phó tổng biên tập:

**TRẦN PHƯƠNG THẢO
PHẠM HOÀNG TỬ**

Chủ tịch Hội đồng khoa học

PGS. TS. **NGUYỄN QUỐC THỐNG**

Ủy viên

KTS. **TRẦN NGỌC CHINH**

PGS. TS. **LƯU ĐỨC HẢI**

PGS. TS. **TRẦN TRỌNG HANH**

GS. TS. **LÊ HỒNG KẾ**

GS. TSKH. NGND. **NGUYỄN THẾ BA**

GS. TSKH. **NGÔ THẾ THI**

Ban biên tập:

LÀ KIM NGÂN ■ ĐỖ TÚ LAN

NGUYỄN HỒNG TIẾN ■ ĐAM QUANG TUẤN

TRƯƠNG VĂN QUẢNG

PHẠM HUỆ LINH ■ VŨ CHÍ DŨNG

Thiết kế mỹ thuật

MR. ARIES

Trị sự:

TÀ THU HÀ

Tel: (84 4) 3.9741942

Fax: (84 4) 3.8215794

Quảng cáo - Phát hành

NGUYỄN THỊ MINH ĐỨC

Tel: (04) 22210888 (712)

Mobile: 0915 015567

Tòa soạn

Add: **SỐ 10 HOA LŨ - HÀ NỘI**

■ Email: tapchiquyhoach@gmail.com

■ Website: www.tapchiquyhoach.com

■ Tài khoản: Tạp chí Quy hoạch
xây dựng 10201 00000 8001-5

Ngân hàng TMCP Công Thương VN
chi nhánh Hai Bà Trưng, Hà Nội

■ Mã số thuế: 0102735395-003

Giấy phép xuất bản số:

351/GP-BVHTT cấp ngày 12/8/2002

■ In tại: **NHÀ MÁY IN BẢN ĐỒ**



Nhà ở xã hội tại Hà Lan

Ảnh: Cao Trung

Bạn đọc thân mến!

Lại qua một tháng ế oi ả, nhưng tháng 6 năm 2013 là một thời điểm đáng ghi nhận khi một luồng khí mới như tiếp thêm sinh lực cho thị trường bất động sản đang trong bối cảnh ảm đạm. Đó là việc triển khai gói cho vay hỗ trợ 30.000 tỷ đồng, tạo thêm cơ hội mua nhà cho người thu nhập thấp. Đây được coi là một trong những giải pháp quan trọng được Bộ Xây dựng đề xuất nhằm gỡ khó cho thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội.

Trước một vấn đề được coi là "nóng", tạp chí Quy hoạch xây dựng số 62 sẽ mang đến cho độc giả những thông tin hữu ích xoay quanh chuyên đề *Nhà ở xã hội*. Đặc biệt, trong số này, bạn đọc sẽ được đối thoại với Bộ trưởng Bộ Xây dựng Trịnh Đình Dũng về việc tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản và nhà ở xã hội. Tiếp đó sẽ là những lời khuyên hữu ích để làm sao hướng tới một thị trường nhà ở xã hội bền vững, qua bài phỏng vấn ThS. KTS. Ngô Trung Hải – Viện trưởng Viện Kiến trúc, Quy hoạch đô thị và nông thôn.

Chúng ta hãy bàn luận về chuyên đề số này cùng các chuyên gia và nhà quản lý, cùng suy nghĩ, tranh luận và lắng nghe ý kiến của người dân về vấn đề nhà ở xã hội trong loạt bài của mục *Diễn đàn*. Bám sát chuyên đề kỳ này, mục *Khái niệm* sẽ giúp độc giả hiểu hơn "Thế nào là nhà ở xã hội?". Mục *Quy hoạch và Kiến trúc thế giới* sẽ dành tặng độc giả những hình ảnh độc đáo của một số mẫu hình nhà ở xã hội trên thế giới.

Đô thị bốn phương sẽ gửi tới bạn đọc hình ảnh đô thị Đông Triều giàu tiềm năng, hướng tới một đô thị hiện đại phát triển bền vững. Khu vực này được đánh giá là đô thị hạt nhân, thúc đẩy phát triển vùng phía Tây Quảng Ninh.

Sau phần tin, mục *Giới thiệu quy hoạch* với một số mô hình quy hoạch nhà ở xã hội tiêu biểu sẽ khép lại nội dung kỳ này; để thêm một lần nữa, chúng ta cùng suy ngẫm và hiểu hơn về một vấn đề mà xã hội đang rất quan tâm, vấn đề *Nhà ở xã hội*.

TẠP CHÍ QUY HOẠCH XÂY DỰNG

CON t e n t s

Events and Comments

- Bao Hien ■ Interviewing Minister of Ministry of Construction
"When the poor have houses,
the economy is developed" 4
- Gia Bao ■ Interviewing Mr. Ngo Trung Hai,
General Director of VIAP
Towards sustainable social housing market 10

Concepts

- Tan Hung ■ What's the Social Housing? 16
- Nguyen Dang Son ■ Social Housing & Low-income Housing development 17

Forum:

EXPERTS & MANAGERS OPINIONS

- Khuat Tan Hung ■ Architecture and planning of social housing in Vietnam 20
- Hoang Anh ■ High-rise residential architecture
for low-income people in urban areas 23
- Nguyen Tuan Minh ■ Social housing for low-income people in urban areas 26
- Nguyen Trung Dung ■ Social planning Experience
of the social housing development in France 29
- Le Thi Bich Thuan ■ Solutions to move from commercial houses 33
- Dao Tien Ngoc ■ Standards for social housing 36
- Nguyen Hong Thuc ■ Low-income housing - Essential requirements
for urban development 38

COMMUNITY OPINIONS

- Huy Gia ■ Dream within reach? 40

URBAN DESIGN

- Trans. by Thanh Bich ■ Social housing on Paul-Signac street, Paris, Fran 42
- Le Binh ■ Cement brick aggregate: The best perfect choice
for social housing 42

Urban areas everywhere: Dong Trieu urban area towards sustainable development

- Phuong Thao ■ Dong Trieu urban area towards sustainable
and modern development 48
- Chan Phuong ■ Dong Trieu urban area, playing a role of a core, promotes
the development of Quang Ninh in the west. 52
- Tran Phuong ■ The strategic orientation for Dong Trieu
urban area towards sustainable development. 55
- Phan An ■ Dong Trieu - towards a fourth grade urban 58
- Moc Co ■ Dong Trieu Tourism: "A green pearl begins to shine 62

Planning issues and Author:

- Pham Anh Dung ■ Solutions for trees in Quy Nhon City 64
- Nguyen Thanh Ha ■ Urban land use plan by vertical side 67
- Trinh Duy Anh ■ Architectural aesthetic
of new buildings in Ho Chi Minh City 70

Planning & Worldwide architecture

- Trans. by Thuc Anh ■ Social Housing around the world 73
- Nguyen Khanh Binh ■ Development of Sustainable social housing
Success stories of Singapore 76

Multi-sectors

- Hoang Vinh Hung ■ Solutions of planning and architecture adapting
to heavy rains, flooding, sea level rise
and water scarcity conditions 79

Information

- Thanh Binh ■ Introduce new documents 82
- Thuc Anh ■ International information 84
- Thanh Binh ■ In-country information 86

Introducing new planning projects

- Diep Duc ■ Villa Dream House - Value of life from nature 90
- Binh Phuong ■ Resettlement area of National University 92

For students

- Binh Thanh ■ Awards for young architects,
National Architecture Awards 94



Phỏng vấn Bộ trưởng Bộ Xây dựng:
"Người nghèo có nhà, kinh tế phát triển"



Phỏng vấn Viện trưởng VIAP:
Hướng tới một thị trường Nhà ở xã hội bền vững.



Quy hoạch và Kiến trúc nhà ở xã hội tại Việt Nam
trong bối cảnh đô thị hóa



Giấc mơ trong tầm tay?



Trong **SỐ NÀY**

NHÀ Ở XÃ HỘI SOCIAL HOUSING

Sự kiện & Bình luận

- Bảo Hiến** ■ Phòng văn Bộ trưởng Bộ Xây dựng:
"Người nghèo có nhà, kinh tế phát triển" 4
- Gia Bảo** ■ Phòng văn Viện trưởng VIAP:
Hướng tới một thị trường
Nhà ở xã hội bền vững 10

Khái niệm

- Tấn Hưng** ■ Thế nào là nhà ở xã hội? 16
- Nguyễn Đăng Sơn** ■ Phát triển nhà ở xã hội
và nhà ở cho người thu nhập thấp 17

Diễn đàn

Ý KIẾN CHUYÊN GIA & NHÀ QUẢN LÝ

- Khuất Tân Hưng** ■ Quy hoạch và Kiến trúc nhà ở xã hội
tại Việt Nam trong bối cảnh đô thị hóa 20
- Hoàng Anh** ■ Kiến trúc nhà ở cao tầng
cho người thu nhập thấp tại các đô thị 23
- Nguyễn Tấn Minh** ■ Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp
tại các đô thị 26
- Nguyễn Trung Dũng** ■ Quy hoạch mang tính xã hội:
Kinh nghiệm phát triển nhà ở xã hội
tại Cộng hòa Pháp 29
- Lê Thị Bích Thuận** ■ Giải quyết nhà ở thương mại
chuyển sang nhà ở xã hội tại các đô thị 33
- Đào Tiến Ngọc** ■ Tiêu chuẩn cho nhà ở xã hội 36
- Nguyễn Hồng Thục** ■ Nhà ở thu nhập thấp - yêu cầu tất yếu
trong phát triển đô thị 38

Ý KIẾN CỘNG ĐỒNG

- Huy Gia** ■ Giấc mơ trong tầm tay? 40

Thiết kế đô thị

- Francis Soler** ■ Nhà ở xã hội trên phố
Paul-Signac - Paris - Pháp 42
- Lê Bình** ■ Gạch xi măng cốt liệu:
Lựa chọn hoàn hảo cho nhà ở xã hội 46

'Đô thị bốn phương: Đông Triều hướng tới đô thị phát triển bền vững

- Phường Thảo** ■ Phóng sự ảnh: Đông Triều hướng tới
đô thị hiện đại phát triển bền vững 48

Mục lục

- Chân Phương** ■ Phòng văn Chủ tịch
UBND huyện Đông Triều 52
- Trần Phương** ■ Những định hướng chiến lược
cho đô thị Đông Triều phát triển bền vững 55
- Phan An** ■ Đông Triều hướng tới đô thị loại IV 58
- Mộc Cỏ** ■ Du lịch Đông Triều:
"Ngọc xanh" bắt đầu tỏa sáng 62

Quy hoạch và tác giả:

- Phạm Anh Dũng** ■ Giải pháp cây xanh thành phố Quy Nhơn 64
- Nguyễn Thanh Hà** ■ Quy hoạch sử dụng đất đô thị
theo chiều đứng 67
- Trịnh Duy Anh** ■ Thẩm mỹ kiến trúc
trong các khu nhà ở mới tại TP. HCM 70

Quy hoạch & kiến trúc thế giới

- Thúc Anh (biên dịch)** ■ Các mẫu hình nhà ở xã hội trên thế giới 73
- Nguyễn Khánh Bình** ■ Phát triển nhà ở xã hội bền vững
câu chuyện thành công của Singapore 76

Đa ngành

- Hoàng Vĩnh Hưng** ■ Giải pháp quy hoạch và kiến trúc
thích nghi với mưa lớn, lũ lụt, nước biển dâng
và điều kiện khan hiếm nguồn nước 79

Thông tin

- Thanh Bình** ■ Giới thiệu văn bản 82
- Thúc Anh** ■ Tin Quốc tế 84
- Thanh Bình** ■ Tin trong nước 86

Giới thiệu quy hoạch mới

- Diệp Đức** ■ Biệt thự nhà vườn Dream House:
Giá trị cuộc sống từ thiên nhiên 90
- Bình Phương** ■ Khu tái định cư Đại học Quốc gia Hà Nội 92

Dành cho sinh viên

- Bình Thanh** ■ Giải KTS trẻ - Giải thưởng KTQG 2012 94



GIÁ: 30.000Đ



“Người nghèo có nhà kinh tế phát triển”

Thực hiện: **BẢO HIẾN**

Quan điểm đa mục tiêu này đã được Bộ trưởng Bộ Xây dựng Trịnh Đình Dũng khẳng định trong trao đổi với phóng viên xung quanh vấn đề tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội. Bộ trưởng cho biết việc tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản phải vừa đáp ứng yêu cầu trước mắt là cân đối cung cầu trên thị trường cũng như đảm bảo sự phát triển ổn định, bền vững về lâu dài, đồng thời, đáp ứng được nhà ở cho những đối tượng khó khăn về nhà ở.

Thưa Bộ trưởng, Người thu nhập thấp sẽ có chỗ ở ổn định là mục tiêu quan trọng trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020. Xin Bộ trưởng cho biết, Chiến lược nhà ở có gì đột phá để có thể giải quyết hiệu quả các chương trình nhà ở, đặc biệt là chương trình nhà ở xã hội?

Chúng ta đều biết nhà ở là một nhu cầu bức thiết của con người và là một trong ba nhân tố

tạo điều kiện phát triển con người toàn diện. Không chỉ để phục vụ con người, phát triển nhà ở còn là động lực để chúng ta hoàn thiện phát triển kinh tế và văn hóa xã hội. Trong những năm qua, cùng với quá trình phát triển kinh tế, Đảng và Nhà nước luôn luôn quan tâm đến phát triển nhà ở thông qua việc đưa ra nhiều chính sách để phát triển nhà ở theo cơ chế thị trường. Vì vậy, nhà ở trong thời kỳ



Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng trao đổi vấn đề nhà ở xã hội với Hiệp hội KTS New York (Hoa Kỳ) và tham quan Khu nhà ở xã hội ở phía Tây New York. (xem bài phỏng vấn về nhà ở xã hội bền vững)

Sự kiện & Bình luận

đối mới phát triển rất mạnh mẽ và thỏa mãn ngày càng tốt hơn nhu cầu của người dân, theo khả năng thanh toán của nền kinh tế thị trường. Mặt khác, Nhà nước đã có những chính sách để quan tâm đến nhà ở của các đối tượng chính sách, trong đó có nhà ở cho người có công với Cách mạng, nhà ở cho người nghèo ở nông thôn, nhà ở cho đồng bào dân tộc khó khăn về nhà ở, Nhà ở cho đồng bào ngập lũ vùng Đồng bằng sông Cửu Long, nhà ở cho đồng bào vùng bão lũ Bắc Trung Bộ và Duyên hải miền Trung, nhà ở cho công nhân, nhà ở cho sinh viên.

Có thể nói là chúng ta đã đạt được những kết quả rất quan trọng và từng bước thực hiện mục tiêu tiến bộ và công bằng xã hội. Tuy nhiên, bên cạnh đó, còn một bộ phận không nhỏ người dân, đặc biệt là những người dân ở đô thị, trong đó có cán bộ công chức viên chức, văn nghệ sỹ, trí thức, người nghèo ở đô thị, công nhân khu công nghiệp còn vẫn rất khó khăn về nhà ở, vẫn phải ở trong những ngôi nhà chật chội hoặc đi thuê nhà ở.

Để khắc phục những bất cập này, với trách nhiệm là thành viên ban chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản; đồng thời là cơ quan Chính phủ được phân quản lý và phát triển lĩnh vực nhà ở, Bộ Xây dựng đã trình Chiến lược nhà ở và được Chính phủ phê duyệt vào ngày 30/11/2011. Có thể nói, đây là lần đầu tiên chúng ta có một chiến lược mang tính đột phá, khoa học, cả về quan điểm, cách tiếp cận, tư duy phát triển nhà ở, để từ đó đề ra những giải pháp đồng bộ phát triển nhà ở nhằm cụ thể hóa đường lối của Đảng về phát triển một nền kinh tế thị trường định hướng XHCN. Chiến lược khẳng định phát triển nhà ở là trách nhiệm của Nhà nước, của xã hội và người dân, thay vì bỏ mặc thị trường. Trong chiến lược phát triển nhà ở cũng xác định rõ trách nhiệm của từng cơ quan từ Trung ương đến địa phương, yếu cầu phải đưa chỉ tiêu xây dựng nhà ở xã hội là chỉ tiêu pháp lệnh trong kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội hàng năm, trung hạn và dài hạn của từng địa phương và của cả nước để thực hiện bắt buộc thay vì tự nguyện như hiện nay.

Thứ 2 là trong chiến lược này đã phân rõ hai loại nhà ở là nhà ở thương mại – nhà ở thị trường, hàng hóa, và nhà ở xã hội – hay còn gọi thị trường nhà ở phi hàng hóa để có chính sách điều chỉnh cho phù hợp. Hai loại nhà ở này đều phát triển theo cơ chế thị trường, nhưng nhà ở xã hội phát triển theo hướng có cung, có cầu và có sự hỗ trợ của nhà nước để giải quyết chỗ ở cho các nhóm đối tượng gặp khó khăn về nhà ở, không đủ khả năng chi trả nhà ở theo cơ chế thị trường. Nhà ở thị trường phi hàng hóa tức là có cạnh tranh, chất lượng phải được như nhà ở thương mại, chỉ khác là diện tích nhỏ, vật liệu không xa xỉ và giá rẻ do có sự hỗ trợ của Nhà nước. Như vậy, nếu chiến lược này được thực hiện thì chắc chắn là trong trung hạn và dài hạn chúng ta sẽ từng bước cải thiện

nhà ở của người dân theo đúng những mục tiêu mà Nghị quyết Đại hội của Đảng đã đề ra.

Bộ Xây dựng đã làm gì để cụ thể hóa các mục tiêu đề ra trong chiến lược nhà ở quốc gia đến năm 2020, thưa Bộ trưởng?

Để cụ thể hóa chiến lược, Bộ Xây dựng, đã cùng các Bộ ngành liên quan như Bộ Tài chính, Ngân hàng nhà nước Việt Nam xây dựng nhiều cơ chế chính sách để tạo hành lang pháp lý thực hiện chiến lược này. Trong đó có Nghị định 11 về quản lý và phát triển đô thị nhằm khắc phục tình trạng phát triển tự phát, phong trào, quá tập trung vào thị trường nhà ở cao cấp mà không hướng sản phẩm bất động sản đến người tiêu dùng. Hay Nghị định về nhà ở sở hữu nhà nước và một loạt các chính sách khác như nhà ở tái định cư... đặc biệt chúng ta chuẩn bị phê duyệt Nghị định về nhà ở xã hội. Đây là một cái nhìn toàn diện nhất để điều chỉnh các đối tượng, các chủ thể tham gia phát triển cũng như sử dụng nhà ở xã hội. Cùng với đó, Bộ Xây dựng cũng đã cùng Ngân hàng Nhà nước xây dựng những chính sách về hỗ trợ vốn cho phát triển nhà



Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng thăm căn hộ nhà ở xã hội do Becamex IDC xây dựng.

ở. Ngoài ra, Bộ Xây dựng cũng đã cùng các địa phương có nhu cầu cao về nhà ở xây dựng chương trình phối hợp hành động thực hiện chiến lược nhà ở tại các địa phương này để chỉ đạo trọng tâm, trọng điểm, đồng thời rút kinh nghiệm cho việc triển khai rộng rãi trên địa bàn cả nước.

Thưa Bộ trưởng, sau một thời gian phát triển mạnh, thị trường bất động sản rơi vào trầm lắng. Với tư cách là cơ quan quản lý về nhà ở và bất động sản, Bộ Xây dựng đã có những hành động gì để tháo gỡ khó khăn cho thị trường này?

Trong những năm gần đây, sau một thời gian phát triển mạnh, thị trường bất động sản rơi vào trầm lắng, có thể gọi là đóng băng. Thị trường bất động sản đóng băng không chỉ ảnh hưởng lớn đến các ngành có liên quan và ảnh hưởng đến hiệu quả chung của nền kinh tế mà

Sự kiện & Bình luận

còn ảnh hưởng đến chất lượng nền kinh tế, ảnh hưởng đến việc làm, do đó ảnh hưởng chung đến đời sống của người dân.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Quốc hội, Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng đã tập trung xây dựng các giải pháp nhằm tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội với quan điểm: thứ nhất, việc tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản phải vừa đáp ứng yêu cầu trước mắt là cân đối cung cầu trên thị trường cũng như đảm bảo sự phát triển ổn định, bền vững về lâu dài. Muốn vậy, phải gắn việc tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản với việc thực hiện chiến lược phát triển nhà ở quốc gia. Thứ 2, đáp ứng được nhà ở cho những đối tượng khó khăn về nhà ở, đặc biệt là những đối tượng thuộc diện được mua, thuê mua nhà ở xã hội, hướng các sản phẩm bất động sản đến người tiêu dùng, như vậy sẽ khắc phục được lệch pha cung cầu, tránh được khủng hoảng thiếu hoặc thừa. Đây là quan điểm đúng, nhằm một lúc thực hiện được nhiều mục tiêu: người nghèo có nhà, kinh tế phát triển.

khó khăn cho các doanh nghiệp, xử lý hàng tồn kho và tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản. Theo đó, một loạt các nhóm giải pháp đã được đưa ra như: hoàn thiện thể chế, cấu trúc lại dự án, trách nhiệm của doanh nghiệp và người dân trong việc phát triển nhà ở.

Mới đây, Ngân hàng nhà nước tái cấp vốn gói hỗ trợ 30.000 tỷ cho các Ngân hàng thương mại. Gói hỗ trợ này là nhằm hướng tới người nghèo, cho người nghèo được vay mua, thuê mua và thuê nhà ở xã hội, đồng thời, hỗ trợ cho các doanh nghiệp hướng vào phát triển nhà ở xã hội. Gói hỗ trợ này, cùng với những hỗ trợ của Nhà nước như không thu tiền sử dụng đất, hỗ trợ về thuế giá trị gia tăng,... chính là một gói kích cầu gián tiếp để tạo cầu trần cho nền kinh tế.

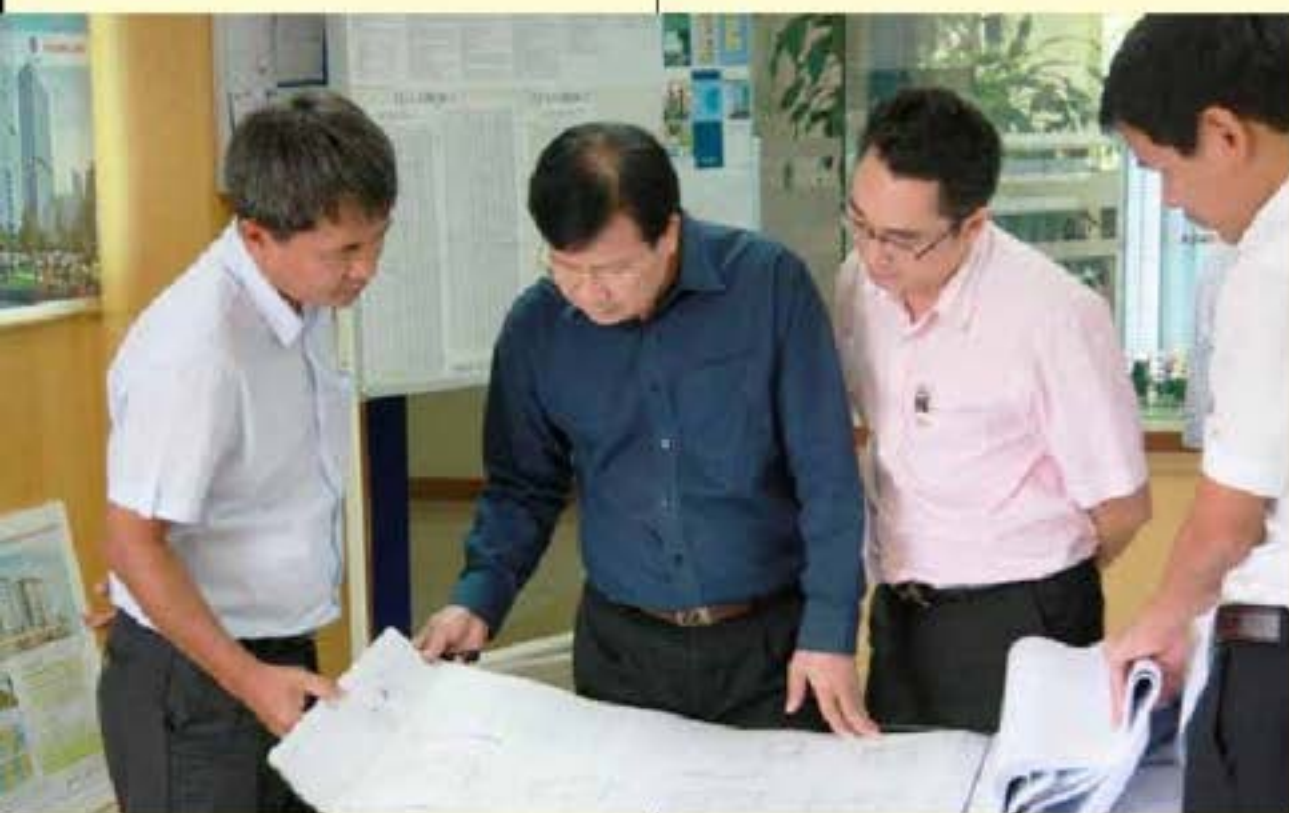
Không chỉ dừng lại ở gói hỗ trợ này, khi kinh tế đất nước phát triển càng cần bổ sung các gói hỗ trợ tiếp theo. Bởi ngay ở các nước phát triển vẫn có những gói hỗ trợ tín dụng cho người nghèo vay để mua nhà với lãi suất rất thấp 1 - 3%. Nhiều chuyên gia, nhiều nhà quản lý và ngân hàng cũng khẳng định tiếp tục bổ sung gói hỗ trợ, càng về sau lãi suất càng giảm.

Gói vay hỗ trợ nhà ở xã hội 30.000 tỷ đồng chính thức có hiệu lực từ 01/6, tiền hỗ trợ vay mua nhà đã có, vậy còn nguồn cung, ngành xây dựng đáp ứng được đến đâu, thưa Bộ trưởng?

Hiện nay việc phát triển nhà ở xã hội đang là một yêu cầu cấp bách, nhu cầu đến năm 2020, chúng ta cần xấp xỉ một triệu căn nhà ở xã hội. Trong đó thành phố Hà Nội cần trên 100.000 căn hộ, TP. HCM cũng vậy, chưa kể những tỉnh lớn như Bình Dương, Đồng Nai và các tỉnh công nghiệp phía Bắc. Điều đó chứng tỏ nhu cầu nhà ở xã hội là rất lớn. Chính vì vậy, Bộ Xây dựng đã tạo điều kiện cho các doanh nghiệp chuyển đổi cơ cấu dự án từ nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội, đến nay đã có khoảng trên 50 dự án đã đăng ký và tiếp tục sẽ có những dự án khác đăng ký.

Với tư cách là Bộ trưởng Bộ Xây dựng, tôi cũng đề nghị các doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế, đặc biệt là doanh nghiệp nhà nước phải tiên phong cho việc phát triển nhà ở xã hội. Và tôi kêu gọi các doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế tập trung cho nhà ở xã hội. Tôi cũng đề nghị các đồng chí lãnh đạo các địa phương, tiếp tục quan tâm đến nhà ở xã hội, tạo điều kiện để bồi thường, giải phóng mặt bằng, thủ tục hành chính để chuyển từ nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội một cách nhanh và thuận tiện nhất.

Xin cảm ơn Bộ trưởng!



Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng thăm và kiểm tra tình hình triển khai các dự án nhà ở xã hội tại Tổng Công ty Viglacera

Từ quan điểm trên, Bộ Xây dựng đã chủ động phối hợp với các bộ, ngành trung ương khác tập trung để ra nhiều chính sách để tháo gỡ. Trong đó, phải kể đến Chỉ thị 2196/CT-TTG. Đây là một chỉ thị đánh giá toàn diện về nguyên nhân dẫn đến khó khăn của thị trường bất động sản; và để ra các quan điểm, giải pháp trong đó có việc rà soát để cấu trúc lại các dự án bất động sản. Tiếp theo đó, là Nghị quyết 01 và 02 để phát triển kinh tế, để tháo gỡ



“When the poor have houses, the economy is developed”

This multipurpose point of view has been presented by the Minister of Construction in the talk with the reporter revolving around removing difficulties of the real estate market and social housing development. According to the Minister, such solutions must satisfy the current requirements for balancing the market demand and supply together with ensuring the long-term sustainable development, while helping provide enough houses to the needy.

By: **BAO HIEN**

Mr. Minister, to provide the low-income earners with accommodation is an important objective of the National Strategy on Housing Development through 2020. Could you please tell us if there is any significant breakthrough in the strategy for the effectiveness improvement of housing programs, especially the social one?

As we all know, housing is among the necessities of life and three factors that facilitate the comprehensive human development. Besides serving the people's

needs, housing construction plays the role of the driving force behind the economic, cultural, and social progress. Over the past years, through the process of economic evolution, the Party and State has always paid attention to the housing development by issuing favourable policies under the market mechanism. Therefore, housing has strongly developed and better served the demands in accordance with solvency of the market economy. Additionally, the State has carried out other policies aimed at housing for the beneficiary of social



welfare including people who have contributed to the Revolution, poor people within rural areas, ethnic groups unable to afford houses, people of the inundated areas of Mekong River Delta and Northern Central together with Central Coastal provinces, workers, and students.

It is possible to affirm that we have gained significant achievements and gradually come closer to the social equality and social progress targets. However, there have been a considerable number of inhabitants, especially in urban areas, including civil servants, officials, artists, intelligentsia, poor people, and workers in industrial zones who have to live in cramped houses, hire houses, or find it impossible to afford a house.

As the member of the National Steering Committee on Housing and Property Market and the Government Agency for Housing Development and Management, with the intention of rectifying the aforementioned problems, the Ministry of Construction proposed the Housing Strategy which was approved by the Government on November 30th, 2011. This is the first time we have such scientific and innovative strategy in terms of point of view, approach, and mindset to lay the foundation for comprehensive solutions on housing development and the concretization of the Party's policy on the creation of the socialist-oriented market economy. As it was stated in the strategy, the State, the society, and all people were required to shoulder the responsibility of housing development rather than leave it to the market's discretion. Also, the strategy clearly identified tasks of all agencies from the

central to local level as well as the requirement for legitimating the housing construction target in the local's annually medium and long term economic and social development plan so that it would be shot at mandatorily, not voluntarily as it is now.

Secondly, for the purpose of having appropriate modification, the strategy differentiated two types of housings focusing on commercial purpose (housing for goods market) and social purpose (housing for non-goods market). Both of these two types would be driven by the market mechanism, but the social housing development needs the support of the State to resolve the housing problems of those meeting difficulties in affording housing according to the market mechanism. Also, the non-goods housing market is very competitive, meaning the social housing should contain the quality as good as that of commercial housing with the smaller areas, less expensive materials, and lower prices thanks to the State's support. Thus, if the strategy is executed, we can gradually improve the people's housing according to the objectives set up by the Party's Congress Resolutions.

What has the Ministry of Construction done to concretize the declared objectives in the National Strategy on Housing Development through 2020, Mr. Minister?

To concretizing the strategy, the Ministry of Construction was in company with relevant Ministries and Branches such as the Ministry of Finance and the State Bank of Vietnam to design a number of policies and mechanisms for the purpose of legal framework establishment. The legal documents range from the Decree No. 11 on investment management of urban development, aiming at ameliorating the situation of spontaneous development and sole focus on the luxury housing market instead of directing the property to the end-users, the Decree on the State-owned housing, to a wide range of other policies involving resettlement housing. Especially, we are preparing to approve the Decree on the social housing, which serves as a comprehensive view of objects and subjects participating in the process of housing use and development. At the same time, the Ministry of Construction together with the State Bank of Vietnam has shaped policies on the finance supporting for housing development. Also, the Ministry of Construction has cooperated with the locals of great demand for housing to formulate the cooperation program for the

housing strategy implementation at those places, which makes the steering more focused and precise as well as draws the experience for the implementation on the larger scale.

Mr. Minister, it is reported that the property market has been sluggish after a period of rapid development. As the agency for housing and property management, what has the Ministry of Construction done to rescue this market?

In recent years, after a period of rapid development, the real estate market has been sluggish, or in other words, freezing. This state has considerably affected not only the relating industries and the effectiveness of the economy, but also the quality of the economy, the employment, and therefore, affected the people's lives.

Under the steering of the Congress, the Government, and the Prime Minister, the Ministry of Construction has concentrated on finding solutions for extricating the property market from the impasse and fostering the social housing development. Firstly, such solutions must satisfy the current requirement for balancing the market demand and supply, while ensuring the long-term sustainable development. To do so, we have to fasten the rescue of the property market and the implementation of the national housing strategy together. Secondly, the solutions must meet the demand for housing of the needy, especially those given preferences towards buying and renting social housing, and give priority to provide property products to the end-users in order to repair the supply-demand imbalance and avoid the overproduction or underproduction. This is, I think, an absolutely right viewpoint adopted to fulfill many objectives at the same time: the poor have houses and the economy develops.

Holding that viewpoint, the Ministry of Construction has actively cooperated with other central Ministries and branches to introduce a number of rescuing policies. The Directive No. 2196/CT-TTg which represents a comprehensive evaluation of the sources of the difficulties in the property market as well as a set of viewpoint and proposed solutions including property projects restructuring. The Resolution No. 01 and 02 on the economic development, constraint removal for businesses, inventory depletion, and constraint removal for the property market as well as proposed solutions including the regulation improvement, project

restructuring, and responsibility allocation to businesses and citizens.

Recently, the State Bank of Vietnam has given commercial banks a credit support package of 30,000 billions so that the poor will be able to borrow money to buy and rent social housing whereas the businesses will be supported in social housing development. This support package together with other State's incentives such as land use fee exemption and VAT reduction act as indirect demand stimulus package aimed at creating the ceiling demand for the economy.

It is also important to provide the economy with further support packages because even the most developed countries must keep alive the credit support package for the poor to afford housing at low interest rate, namely 1-3%. A great number of experts, managers, and banks have also committed to offer supplementary support packages and reduce the interest rate with time.

The housing support package of 30,000 billions dong came into effective on June 1st. The money for buying houses are now available, how about the ability of the constructing industry to meet the demand, Mr. Minister?

Housing development has become an urgent requirement as we need approximately 1 million social houses to 2010, in which at least one tenth are for Hanoi City, so does Ho Chi Minh City, and it is not to mention Binh Duong, Dong Nai and Northern industrial provinces. That means a huge demand for social housing. As a result, the Ministry of Construction has facilitated enterprises to restructure their projects from commercial to social housing. Up to present, there have been more than 50 registered project and the number will be larger.

As the Minister of Construction, I do recommend that enterprises of all economic sectors, especially the SOEs, must pioneer the social housing development. I also ask all enterprises to focus on the social housing and local authorities to keep an eye on that field as well as facilitate the process of compensation, ground clearance, and administrative procedures of shifting from commercial to social housing in a quick and convenient way.

Thank you, Mr. Minister!

HƯỚNG TỚI MỘT THỊ TRƯỜNG

Nhà ở xã hội bền vững



“Trước khi bắt tay vào làm nhà ở xã hội, các nhà đầu tư nên có điều tra xã hội học về nhu cầu, đối tượng khách hàng mà mình sẽ hướng tới, đồng thời, không nên xem nhẹ việc thiết kế và quy hoạch, bởi quy hoạch và thiết kế đóng vai trò quan trọng trong quá trình hình thành nhà ở xã hội bền vững”. Đây được xem là lời khuyên hữu ích của KTS. Ngô Trung Hải – Viện trưởng, Viện Kiến trúc, Quy hoạch đô thị và nông thôn, Bộ Xây dựng, nhằm hướng tới một thị trường nhà ở xã hội bền vững.

Thực hiện: **GIA BẢO**

Thưa ông, tại sao lại đặt ra vấn đề nhà ở xã hội bền vững vào thời điểm này, phải chăng nhà ở xã hội của chúng ta đang không bền vững?

Trước hết, tôi phải khẳng định, không phải bây giờ chúng ta mới có loại hình nhà ở xã hội. Ngay từ thời kỳ đầu xây dựng chủ nghĩa xã hội ở miền Bắc, những khu nhà ở xã hội như khu nhà gỗ Chương Dương,... sau đến các khu tập thể như Nguyễn Công Trứ, Kim Liên, rồi đến Trung Tự, Văn Chương,...

đã được xây dựng cho cán bộ, công chức, sĩ quan, quân nhân chuyển nghiệp, công nhân tùy thuộc vào cấp bậc, chức vụ và mức độ cống hiến cho Nhà Nước.

Theo dòng thời gian, chúng ta có thể nhận thấy, việc xây dựng nhà ở xã hội của chúng ta có sự biến chuyển về nhận thức. Nếu ở giai đoạn đầu, khu tập thể Hàm Tử Quan có đặc điểm là làm bằng gỗ, thứ vật liệu dễ tìm thời đó, với khu phụ, nhà ăn chung, nhà trẻ



Khu nhà ở xã hội tại Amsterdam, Hà Lan

Ảnh trong bài: **Hải Ngõ**

Sự kiện & Bình luận

trường học bên ngoài khu ở, thì đến khu tập thể Kim Liên được bố trí theo hình thức tiểu khu, có nhóm nhà, có hệ thống nhà trẻ, mẫu giáo, trường học, sân vận động, cửa hàng bách hóa, sau đó tập thể Nguyễn Công Trứ, Văn Chương cũng được xây dựng hoàn chỉnh theo hình mẫu này. Giai đoạn 1965-1986, hàng loạt các khu nhà ở xã hội được xây dựng như Trương Định, Yên Lãng, sau đó Trung Tự, Khương Thượng, Giảng Võ, Vĩnh Hồ... Những khu tập thể này, ban đầu từ mô hình 2 nhà chung một khu phụ, sau này, diện tích ở bình quân tăng 4-6m²/người, cùng với đó là tăng diện tích phụ, rồi chuyển đổi từ dùng chung sang ngăn chia, khép kín...

Sau năm 1986, đất nước chuyển sang cơ chế thị trường, nhà nước xóa bỏ bao cấp nhà ở, thay vào đó là các chính sách khuyến khích, tạo điều kiện để người dân tự cải thiện nhà ở. Từ đó, điều kiện nhà ở của tầng lớp thu nhập thấp, người già không nơi nương tựa,... trở nên thấp kém, cấu trúc tương chừng như rất tốt của những khu nhà ở xã hội trước đây bắt đầu bị phá vỡ, nhiều loại nhà, nhiều căn hộ, nhiều không gian "vá vứu" đáp ứng nhu cầu thực tế đòi hỏi cuộc sống riêng tư, mở rộng hộ gia đình đã xuất hiện. Vì thế, vừa qua, Đảng và Nhà nước đã yêu cầu phải phát triển mạnh loại hình nhà ở xã hội để từng bước cải thiện điều kiện ở cho người dân, đặc biệt là những người dân đô thị, vùng nông thôn có thu nhập thấp, theo đúng tám nhóm đối tượng đang cần được ưu tiên. Hướng ứng chủ trương trên, phong trào xây dựng nhà ở xã hội do Bộ Xây dựng khởi xướng và Chính phủ quyết liệt đã được triển khai trên địa bàn cả nước.

Tuy nhiên, khi mà các doanh nghiệp Việt Nam chuyển sang đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà thu nhập thấp, thì lại có một thực tế đang lo ngại xuất hiện. Đó là mảng thiết kế và quy hoạch các khu nhà ở xã hội dường như đang bị các chủ đầu tư xem nhẹ. Các nhà đầu tư hiện nay mới chỉ mới tập trung đến việc giảm diện tích và giá

thành xây dựng để bán được nhà, mà chưa chú ý đến vấn đề bền vững. Nếu tiếp tục như vậy thì chương trình nhà ở xã hội của chúng ta chỉ đạt được về số lượng chứ không đảm bảo được chất lượng và rất nhiều khu nhà, mặc dù giá rẻ nhưng vẫn "ế".

Từ thực tế, nhìn lại những khu nhà ở xã hội của chúng ta trước đây sau nửa thế kỷ đã lướt phải đỡ bỏ. Nhìn tiếp về tương lai, nếu bây giờ chúng ta không đặt ra vấn đề nhà ở xã hội bền vững, thì 50 năm nữa, những khu nhà ở xã hội hiện nay liệu nó có trở thành những khu "ổ chuột", những điểm đen về kiến trúc trong tương lai hay không? Từ đó dẫn đến câu chuyện tại sao đặt ra vấn đề nhà ở xã hội bền vững vào thời điểm này. Đó là để các nhà đầu tư, các nhà hoạch định chính sách và các nhà quản lý nhìn lại vấn đề, có hướng dẫn và lựa chọn cách làm phù hợp với thực tế phát triển và theo kịp xu hướng thế giới.

Vậy thế nào là nhà ở xã hội bền vững thưa Ông?

Nhà ở xã hội bền vững có nghĩa là khu nhà ấy, ngôi nhà ấy không chỉ đáp ứng được nhu cầu hiện tại mà nó còn có khả năng tồn tại lâu với đời sống đô thị, không bị lạc hậu, không bị coi như đó là điểm đen về kiến trúc, về tệ nạn xã hội, về mặt môi trường sống... Nhà ở xã hội bền vững không chỉ giải quyết vấn đề nhỏ và rẻ, mà còn phải giải quyết các vấn đề liên quan đến cuộc sống của người sử dụng, đến nhà đầu tư, và đến cộng đồng.

Theo Ông, Chúng ta phải làm gì để nhà ở xã hội có thể tồn tại lâu với đời sống đô thị?

Thứ nhất, chúng ta phải hoạch định, đề xuất được vị trí, địa điểm phù hợp để xây dựng nhà ở xã hội. Vị trí đó có thể là gần các trường đại học, các khu công nghiệp, khu đông dân cư... để đảm bảo đáp ứng được cự ly di chuyển của người ở đến nơi lao động, học tập. Đồng thời, vị trí ấy phải gần đầu mối giao thông vận tải, đầu mối xe khách.

Thứ hai, chúng ta phải xác định được đúng đối tượng và đúng nhu cầu. Muốn xác định đúng, chúng ta phải có nghiên cứu tính toán rất kỹ, từ nhu cầu chung của đô thị, như tỷ lệ nhà ở xã hội là bao nhiêu, mô hình như thế nào, đến từng khu vực cụ thể, phải có điều tra xã hội học trước khi bắt tay làm nhà ở xã hội, tìm hiểu về nhu cầu, tâm lý, điều kiện, lối sống... của các đối tượng khách hàng mà mình sẽ hướng tới.

Thứ ba, nhà ở xã hội phải gắn với việc làm. Nhu cầu hàng đầu của người thu nhập thấp là có việc làm để trang trải cuộc sống và hạn chế tối đa những khoản chi tiêu không cần thiết. Vì vậy, họ cần ở sát với nơi làm việc, nếu ở xa nơi làm việc có thể tốn chi phí đi lại và gây tắc đường. Ngay trong khu ở cũng cần tạo ra những không gian để người dân có thể làm thêm nghề phụ, tăng thêm thu nhập, có rất nhiều cách, chẳng hạn, dành diện tích các tầng dưới làm cửa hàng cho người dân thuê, hay thiết kế những không gian buôn bán như chợ trời, tuần 2-3 buổi...

Thứ tư, nhà ở xã hội phải gắn với các tiện ích và dịch vụ công cộng, như khu vui chơi giải trí, nhà trẻ, trường học, cơ sở y tế, cửa hàng cung ứng nhu cầu sinh hoạt... và đặc biệt là chợ dân sinh, để người dân không chỉ được ở trong căn hộ tiện nghi, mà còn mua được mớ





KTS Ngô Trung Hải và ông Laurent Perrin (Viện QHPT Vùng Ile de France - CH Pháp) tham quan một Khu nhà ở xã hội mới theo mô hình thích ứng với biến đổi khí hậu và bền vững ven sông Seine (Paris, 2013)

rau, con cá rẻ, và dễ dàng tiếp cận với các dịch vụ giáo dục, y tế...

Thứ năm, nền bố trí nhà ở xã hội trong những khu đô thị mà ở đó có sự đa dạng về mức thu nhập và văn hóa. Ở đó, không phân biệt người thu nhập thấp, hay thu nhập cao cùng nhau chia sẻ một không gian công cộng có công viên chung, cửa hàng chung... bố trí như vậy, ngoài việc tạo ra được sự sống động, hài hoà cho đô thị, nó còn tạo cơ hội cho người thu nhập thấp tăng thêm thu nhập thông qua các hoạt động dịch vụ, phục vụ...

Một tiêu chí nữa rất quan trọng khi thiết kế nhà ở xã hội, đó là tính linh hoạt phải được đặt lên hàng đầu. Mọi không gian đều có khả năng thay đổi được dễ dàng theo nhu cầu của người sử dụng, ở ngay trong bản thân từng căn hộ, một nhóm căn hộ, đến không gian công cộng. Ví dụ như khả năng mở rộng căn hộ bằng cách ghép 2-3 căn với nhau, hay như không gian tầng 1, bình thường có thể là những chợ nhỏ, quán cà phê, nhưng khi cần cũng có thể trở thành không gian rộng, dành cho sinh hoạt tập thể. Đồng thời, phải thúc đẩy quá trình công nghiệp hóa xây dựng. Công nghiệp hóa xây dựng vừa tăng được tính linh hoạt vừa giảm được giá thành.

Cuối cùng là phải hướng đến mô hình quản lý nhà ở xã hội chuyên nghiệp. Kinh

nghiệm của Hà Lan, việc quản lý, cho thuê, mua bán nhà ở xã hội đều do Hiệp hội nhà ở xã hội "Social Housing Association – SHA" điều hành. Hiệp hội này được thành phố bảo trợ về mặt pháp lý, các tổ chức, cá nhân có nhà đủ tiêu chuẩn để làm nhà ở xã hội có nhu cầu bán, hay cho thuê sẽ ký gửi nhà cho Hiệp hội này quản lý, kinh doanh. Các đối tượng đủ tiêu chuẩn thuê, mua nhà ở xã hội sẽ thông qua tổ chức này để tìm nhà cho phù hợp với nhu cầu của mình. Thủ tục khá đơn giản, gọn nhẹ, tất cả đều được thực hiện qua mạng. Chẳng hạn, nếu bạn có đủ tiêu chuẩn, muốn thuê nhà ở xã hội, bạn chỉ cần đề xuất mong muốn của mình lên Hiệp hội, như vị trí ở đâu, giá tiền như thế nào... Từ đó, Hiệp hội này sẽ đề xuất khoảng 10 vị trí để bạn lựa chọn. Bạn chuyển tiền thuê nhà và tiền đặt cọc là có thể đến ở. Tiền đặt cọc là để đảm bảo cho tài sản cho thuê. Hết hợp đồng, bạn có thể nhận lại số tiền này.

Ở Việt Nam, đã có công trình nhà ở xã hội nào đáp ứng được đủ các tiêu chí này không, thưa Ông?

Phát triển nhà ở xã hội bền vững là xu thế tất yếu và là mục tiêu hướng tới mà tất cả các quốc gia đều phải quan tâm. Trên thế giới đã có rất nhiều khu nhà ở xã hội bền vững. Tuy nhiên, ở thời điểm hiện tại, Việt Nam chưa có công trình nhà ở xã hội nào đáp ứng đủ các tiêu chí trên.

Ông có thể giới thiệu cho độc giả tạp chí một mô hình nhà ở xã hội bền vững mà ông biết?

Trong một chuyến công tác, tôi đã có cơ hội đến thăm một khu nhà ở xã hội ở Mỹ. Khu nhà này không chỉ đáp ứng được đủ những tiêu chí của một khu nhà ở xã hội bền vững mà còn là một công trình xanh – một tiêu chí được xem là cao đối với điều kiện của những nước đang phát triển như chúng ta. Khu nhà đó được xây bằng những loại vật liệu thân thiện với môi trường, có sử dụng tấm năng lượng mặt trời... và có trồng cây trên mái.

Nói là khu nhà ở xã hội nhưng thành phần dân cư ở đây khá đa dạng. Trong cùng một tòa nhà, đơn nguyên này là nhà ở xã hội, nhưng đơn nguyên khác là nhà ở thương mại với nguyên vật liệu, trang thiết bị khác hẳn và giá cũng khác hẳn, tất cả cùng được hưởng chung các dịch vụ tiện ích và không gian công cộng. Trong mỗi tòa nhà ấy, có hai ba tầng được gắn với phố, ở đó có cửa hàng, shop cho thuê. Thiết kế tòa nhà khá ấn tượng, nhờ biết phối hợp màu sắc, chất liệu, tỷ lệ nhà, và biết cách tổ chức không gian, mặc dù tòa nhà được xây dựng từ vật liệu giá rẻ. Không gian trong tòa nhà được thiết kế rất linh hoạt, ngay từ những bậc thềm cũng có thể biến thành những nơi ngồi nghỉ ngơi rất thú vị.

Qua đó ta có thể thấy, loại hình nhà ở này rất được người Mỹ coi trọng. Khi xây dựng nhà ở xã hội, họ không chỉ quan tâm đến vấn đề nhỏ và rẻ mà nghĩ ngay đến cuộc sống, nhà đầu tư và cộng đồng. Một kinh nghiệm hay của họ, mà theo tôi chúng ta có thể dễ dàng áp dụng được và đem lại hiệu quả cao. Đó là họ rất coi trọng khâu thiết kế. Trước khi xây dựng khu nhà xã hội trên, Hội Kiến trúc sư New York đã đứng ra tổ chức cuộc thi thiết kế, nhằm chọn được phương án tốt nhất để thi công xây dựng.

Vì vậy, nhấn đây tôi muốn có lời khuyên đến các nhà đầu tư: trước khi bắt tay vào làm nhà ở xã hội thì nên có điều tra xã hội học ở các khu vực xung quanh đấy về nhu cầu, đối tượng mình dự kiến bán hàng. Đồng thời, không nên xem nhẹ việc thiết kế và quy hoạch, bởi quy hoạch và thiết kế đóng vai trò quan trọng trong quá trình hình thành nhà ở xã hội bền vững.

Xin cảm ơn Ông!

TOWARDS **sustainable social housing** MARKET

By GIA BAO

Why is the matter of socially sustainable housing posed in this time? Does it mean our social housing is unsustainable?

First of all, I have to say that we have had social housing for a long time. As early as the beginning of socialism in the North, there were a large number of social housing areas such as wooden house terraces in Chuong Duong ward, collective quarters in Nguyen Cong Tru, Kim Lien, Trung Tu, Van Chuong...

built for cadres, officials, officers, professional soldiers, and workers depending on ranks, positions and dedication to the State.

According to the timeline, we can see the cognitive evolution in our construction of social housing. If in the early stages, the collective quarter Ham Tu Quan was characterized by wood, an easy-to-find material at that time. People living there shared the secondary



"Before starting to build the social housing, investors should conduct a sociological investigation on demand and customer objects, at the same time they should not underestimate the significant role of designing and planning in the process of formulating sustainable social housing." This is considered as a useful advice of Architect Ngo Trung Hal, Director of Vietnam Institute of Architecture and Urban-Rural Planning of the Ministry of Construction, with the aim towards a sustainable social housing market.



Social housing in New York, USA
Photos by: **Hai Ngo**

structures and canteen together while kindergartens and schools were located outside the collective quarter. Next, the collective quarter Kim Lien was arranged in the form of sub-area with groups of houses and the system of kindergartens, schools, stadium and department stores. After that, the collective quarters Nguyen Cong Tru and Van Chuong were built completely following this pattern. In the period 1965-1986, a series of social housing such as Truong Dinh, Yen Lang, Trung Tu, Khuong Thuong Vo, Vinh Ho... the collective quarters with the initial model of secondary structures for 2 houses were expanded to average area of 4-6m²/person along with the secondary structures, then transformed into self-contained flat.

After 1986, the country switched to market mechanisms, the subsidized housing was removed, being replaced by policies to encourage and create favorable conditions for local people to improve their housing. Since then, the housing conditions of low-income, elderly and helpless went bad. The former structure of the social housing that seemed to be good began to be broken down. There were many houses, apartments, and space expanded patchily to meet the practical needs requiring

private life of household. Therefore, the Party and the State required to develop strongly the type of social housing to improve gradually living conditions for people, especially urban residents, low-income rural areas in accordance with the 8 preferred groups. In response to the above policy, the movement of social housing construction initiated by the Ministry of Construction and Government has been deployed all over the country.

However, when the Vietnamese enterprises turned to the construction of social housing and low-income housing, then there appears a real concern that the design and planning of social housing seems to be overlooked by investors. Investors are now only focusing on reducing the area and construction costs to sell houses without paying attention to sustainable matter. If the situation stays the same, our social housing programs just meet the quantity, not the quality, that's why there are many reasonable building unsalable.

Our social housing of the half past century ago has been torn down. If we now do not consider the sustainable social housing, would the nowadays social housing become "ghettoes" or architectural black points in another 50 years? It explains why we raise questions on sustainable social housing at this time. The purpose is to make investors, policy makers and managers look

back the problem and set forth guidance and options to fit the actual development trends and keep up with the world.

So, what is sustainable social housing?

Sustainable social housing means that buildings and houses not only meet current needs but also has the ability to be used in a long time with urban life, which means they will neither go backward nor be considered as black points in terms of architecture, social evils, and environment. Sustainable social housing will not only solve the matters of small and reasonable areas, but also handle problems related to users' lives, investors, and the community.

What should we do to make social housing survive along with urban life?

First, we need to plan and seek for a suitable location for the construction of social housing. It can be near universities, industrial parks, or residential areas ... to meet the need of inhabitants' traveling to their workplace and school. Also, the location must be close to traffic and transportation center.

Second, we need identify the right target audience and their needs. To do so, we have to study very carefully, from the common needs of the urban life, namely the proportion of social housing, and model, to each particular region. There must be a sociological investigation on the needs, psychology, conditions, and lifestyle ... of the target customers before embarking on social housing.



Third, social housing must accompany with employment. The foremost demand of low-income group is having a job to make ends meet and minimize the unnecessary expenditures. So, they need to stay near their workplace, otherwise it may cost them an amount of moving expense and cause traffic congestion. Even in those areas, spaces are also in need so that they are able to raise their income by extra jobs. There are many ways, for example, building the downstairs area as kiosks for lease, or design trade-space such as opening up flea markets twice or three times a week.

Fourth, social housing must go with public facilities and services, such as amusement parks, kindergartens, schools, medical facilities, and every day-life stores, especially residential markets so that inhabitants could not only live in furnished apartments, but also buy cheap vegetables, fish, and be accessible to education, health care.

Fifth, it is advisable to arrange social housing in urban areas where there is a diversity of income levels and culture. There, they share public space with public parks and stores, regardless of income level, thereby, apart from creating a vibrant and harmonious urban area, it also provides opportunities for low-income people to increase their income through service activities.

When designing social housing, flexibility must be the top priority. The entire space can be easily adjusted according to the

user's needs, right in each apartment itself, a group of apartments, and public space. For example, we can expand apartments by merging 2-3. Also, normally, the 1st floors which normally can be small markets or cafe, but can also become large space for public activities when necessary. At the same time, it is required to accelerate the industrialization of construction because it both increases the flexibility and reduced the cost.

Finally, we must forward the professional socialhousingmanagementmodel. According to the experience of the Netherlands, the management, leasing, purchase and sale of apartments under the social housing projects are all undertaken by "Social Housing Association - SHA". It is legally sponsored by the city; organizations and individuals who are eligible for social housing and need to sell or lease apartments will consign apartments to SHA for management and trading. Those who could afford to rent or buy these apartments will find suitable ones via SHA. The procedure is simple and all done online. For example, if you could afford, you just need to submit your proposal to the Association, including the location and price. The Association will suggest approximately 10 options for you to choose. You pay the rental charges and deposit to be able to stay. Deposit is to secure rental properties. Out of contract, you can get this money back.

Are there any social housing projects that could meet the criteria in Vietnam?

The development of sustainable social

housing is an inevitable trend and it is target of interest in all countries. There have been lots of sustainable social housing projects in the world. Unfortunately, up to now, no such social housing projects have been made in our country.

Can you introduce one model of sustainable social housing that you have known?

In one of my business trips, I had a chance to visit a social housing area in US. The areas both meet criteria of sustainable social housing area and appear to be a green building – a highly considered criterion for the conditions of the developing countries like Vietnam. The housing area is made from the environmentally friendly materials with solar panels and trees planted on the roofs.

Being known as the social housing area, the sectors of population here are quite diverse. In the same building, there are monads for social and commercial purposes separately with the different materials and equipment and prices, but they enjoy the common utility services and public place. In each building, there are two or three stories faced streets in which there are shops for rent. Despite being made from cheap materials, the building's design is impressive with the suitable color, material, and ratio coordination and space organization. The space inside the building is designed flexibly; even its steps can be an interesting place for sit for rest.

We can see that Americans appreciate this type of housing. When building a social housing, they pay attention to not only the matter of small area and cheap price but life, investors, and community. In my opinion, one of their good experiences we can learn from which brings high efficiency is that paying much importance to design stage. Prior to the construction of social housing, the New York Society of Architects organized the design competition in order to choose the best option for construction.

So here's the advice I want to give to the investors: before starting to build the social housing, investors should conduct a sociological investigation on demand and customer objects, at the same time they should not underestimate the significant role of design and planning in the process of formulating sustainable social housing.

Thank you so much!

Social housing in Amsterdam, Holland
Photos by: *Hai Ngo*





Dự án nhà ở xã hội Harold - Paris - Pháp

KHÁI NIỆM VỀ **Nhà ở xã hội**

Tại nhiều quốc gia phát triển, người ta coi nhà ở xã hội là nhà ở dành cho các đối tượng không có khả năng chi trả cho nơi cư trú của mình.

Ở Việt Nam, hiện chưa hoàn toàn thống nhất trong quan niệm về nhà ở xã hội. Bên cạnh quan điểm tách bạch giữa nhà ở xã hội và nhà ở cho người thu nhập thấp, có nhiều ý kiến cho rằng nên đưa nhà ở cho người thu nhập thấp vào nhóm nhà ở xã hội. Đây cũng là điều đã được xác định rõ trong Chiến lược nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030.

Có 8 nhóm đối tượng sẽ được ưu tiên giải quyết chỗ ở, bao gồm: người có công với cách mạng; các hộ nghèo khu vực nông thôn; người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị; cán bộ, công chức, viên chức, nhân sĩ, trí thức, văn nghệ sĩ; sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân; công nhân lao động tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp và các cơ sở sản xuất, dịch vụ ngoài khu công nghiệp; sinh viên, học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề; các đối tượng chính sách xã hội đặc biệt khó khăn.

Tấn Hưng

Phát triển

NHÀ Ở XÃ HỘI & NHÀ Ở CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP

NGUYỄN ĐĂNG SƠN

Phó Viện trưởng Viện Nghiên cứu Đô thị & Phát triển Hạ tầng

Tổng quan về nhà ở cho người thu nhập thấp

Sau chiến tranh thế giới thứ 2, ở một số nước, tình trạng thiếu nhà trở nên trầm trọng. Vì vậy vào giai đoạn 1950-1971, với sự can thiệp của nhà nước vào các chương trình nhà ở công cộng đều theo đuổi mục đích chủ yếu là tăng số lượng nhà ở. Đa phần các nước tập trung xây dựng chung cư. Từ thập niên 1950, nhiều quốc gia trên thế giới ủng hộ xu hướng này. Tại châu Á, Singapore và Hồng Kông khởi động chương trình nhà ở chung cư khá thành công. Tuy nhiên cũng có những trường hợp thất bại như "khu ở lớn" tại Pháp. Nguyên nhân là do quy mô xây dựng quá lớn và vị trí lại tách biệt với thành phố nên những khu này đã trở thành khu ổ chuột, nghèo đói, tội phạm.

Trong thập niên 1970, "khủng hoảng tài chính công" đã khiến các nước phải giảm dần quy mô đầu tư trong lĩnh vực xây dựng nhà ở cũng như trong lĩnh vực cơ sở hạ tầng, đồng thời, khuyến khích chuyển từ chế độ "nhà nước-người bảo hộ" sang chế độ "nhà nước-người tạo điều kiện/người hướng dẫn" nhằm huy động các đối tác địa phương đầu tư vào lĩnh vực xây dựng nhà ở.

Trong những thập niên vừa qua, số người vô gia cư và những người không có nơi trú ngụ tương đối đã tiếp tục tăng lên, mặc dù đã có những cố gắng của các chính phủ và cộng đồng quốc tế. Vì vậy, Liên hiệp quốc đã có nhiều hoạt động có liên quan đến vấn đề này:

■ Tại Hội nghị về Định cư con người (United Nations Conference on Human settlements - Habitat) ở Vancouver, Canada, năm 1978, Ngân hàng thế giới đã thâm nhập vào lĩnh vực nhà ở tại các nước thông qua việc khuyến khích tương mô hình "cấp đất và dịch vụ" và mô



Pinnacle@Duxton - Một dự án nhà ở xã hội của Singapore được đưa vào sử dụng năm 2010.

hình "nâng cấp tại chỗ các khu nhà lụp xụp" (1792-1986). Các mô hình này đã trợ giúp cho 36 chương trình nhà ở khắp thế giới.

■ Năm quốc tế về chỗ ở cho người vô gia cư (International Year of Shelter for Homeless - IYSH-1987) đã khẳng định nhu cầu tăng cường các nỗ lực quốc gia và quốc tế để sản

xuất, cung ứng và cải thiện chỗ ở cho tất cả mọi người, trong đó, đặc biệt nhấn mạnh đến đáp ứng nhu cầu của người nghèo và người bất hạnh. Trong chương trình này, nhà nước đóng vai trò hỗ trợ, hướng dẫn và khuyến khích, tất cả các quyết định và mục tiêu do chính cộng đồng người nghèo quyết định.

■ Năm 1988, Trung tâm Định cư con người của Liên hiệp quốc (United nation Centre for Human Settlement – UNCHS) đã phát động Chiến lược toàn cầu về chỗ ở đến năm 2000. Nguyên tắc hoạt động quan trọng nhất của Chiến lược này là phương pháp “tạo điều kiện” mà nhờ đó huy động được toàn bộ tiềm năng và nguồn lực của mọi người trong quá trình hoạt động xây dựng và cải thiện chỗ ở. Chiến lược này cũng chỉ ra rằng, lĩnh vực nhà cho thuê cũng cần đến sự chú ý của chính phủ như là một nhân quan trọng về tương lai.

■ Tuyên bố Istanbul tại Hội nghị Liên hiệp quốc về định cư con người lần thứ II tại Istanbul Turkey 1996, chỉ ra rằng: “Trách nhiệm của Chính phủ là tạo ra khung điều kiện cho một thị trường nhà ở được vận hành tốt. Lĩnh vực nhà ở phải được xem như là một thị trường hợp nhất, trong đó xu hướng của một phân đoạn này có thể ảnh hưởng đến một phân đoạn khác. Sự can thiệp của Chính phủ là cần thiết để xử lý nhu cầu của nhóm dân cư bị bất lợi và để bị tổn thương mà thị trường phục vụ không hiệu quả”...

Cho nên nếu Nhà nước trao gửi hầu hết mọi thứ vào sự may rủi của thị trường thì đâu phải là “tạo điều kiện dễ dàng” theo đúng nghĩa?

Hiện trạng nhà ở xã hội và nhà ở cho người thu nhập thấp ở nước ta.

Trong nền kinh tế thị trường – định hướng xã hội chủ nghĩa nhà nước phải chủ động trong thị trường nhà ở, đồng thời phải xây dựng chính sách hỗ trợ để khuyến khích khối tư nhân xây dựng và cho thuê nhà ở cho nhóm thu nhập thấp, những người không có khả năng hoặc không thể tiếp cận với việc sở hữu riêng về nhà ở. Có 2 loại thị trường nhà ở vận hành trong nền kinh tế thị trường là nhà cho thuê và “nhà sở hữu”.

Ở Việt Nam chỉ có khoảng 50-60% số hộ có thể là khách hàng trong thị trường nhà ở, 30-40% chỉ có thể trở thành khách hàng nếu có sự hỗ trợ từ bên ngoài, 10% số hộ nghèo và rất nghèo còn lại thì ngay cả việc kiếm sống hàng ngày cũng đã chật vật, chỉ mong có được chỗ ở tối thiểu, vì vậy, họ là đối tượng quan tâm của Chính phủ và xã hội.

Về nhà ở xã hội (social housing):

Luật Nhà ở năm 2005 quy định đối tượng được thuê/mua nhà ở xã hội là công chức, viên chức, sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc các lực lượng vũ trang nhân dân, công nhân làm việc tại các khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và các đối tượng khác theo quy định của chính phủ như chưa có nhà, có nhà nhưng diện tích bình quân dưới 5m² sàn/ người, nhà ở tạm hoặc hư hỏng đột ngột.

Loại nhà ở xã hội cho thuê tại khu vực đô thị thường là nhà chung cư, không có thang máy, quy mô căn hộ phù hợp với cơ cấu gia đình, giá thuê / bán hợp lý.

Các dự án xây dựng nhà lưu trú cho công nhân và kỹ túc xá cho sinh viên, Nhà nước sẽ cần đối vốn để đầu tư hạ tầng kỹ thuật cho cả bên trong khuôn viên của dự án.

Đối với các dự án xây dựng nhà lưu trú cho công nhân và kỹ túc xá cho sinh viên, không sử dụng vốn ngân sách, các chủ đầu tư được Nhà nước giao đất dài hạn “miễn hợp” với khu công nghệ hoặc trường đại học và được xây dựng nhà cấp 3, nhà lắp ghép thấp tầng, có giá thành hạ để cho công nhân thuê.

Theo Nghị quyết 18/NQ-CP thì UNND cấp tỉnh, thành phố phải rà soát điều chỉnh bổ sung quỹ đất để phát triển nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân khu công nghiệp và nhà ở cho người thu nhập thấp trong quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết của địa phương. Tuy nhiên, cho đến nay nhiều địa phương vẫn chưa có quy hoạch, kế hoạch bố trí quỹ đất để chuẩn bị phát triển nhà ở xã hội và nhà ở cho người thu nhập thấp.

Nhà cho thuê ở các nước phát triển thường chiếm gần 40%, tương đương với nhà sở hữu. Ở Việt Nam chưa có thói quen thuê nhà để ở. Hiện nay, mới chỉ có công nhân các khu công nghiệp, sinh viên thuê nhà và ký túc xá để ở. Tuy nhiên, tại các tỉnh thành phố có các khu công nghiệp và các trường đại học vẫn chưa đáp ứng được yêu cầu nhà lưu trú cho công nhân và kỹ túc xá cho sinh viên. Trong khi đó nhà trọ do người dân tự xây còn nhiều hạn chế: chất lượng, quy cách chưa đạt yêu cầu, cơ sở vật chất không đảm bảo, thiếu ánh sáng, không thông thoáng, thiếu diện tích vui chơi...

Vấn đề nhà ở cho người thu nhập thấp (low income):

Hộ gia đình có thu nhập thấp là hộ gia đình trên mức đói nghèo và có thu nhập hơn mức trung bình của khu vực đô thị thông thường và gồm rất nhiều tầng lớp dân cư.

Hộ gia đình có thu nhập thấp được định nghĩa là những hộ có thu nhập ổn định và có thể tiết kiệm cho việc sửa chữa nhà với sự hỗ trợ của chính phủ dưới dạng cho vay dài hạn trả dần, với điều kiện ưu đãi về chính sách, cơ sở hạ tầng và đất đai, người đi vay có thể trả được tiền vay.

Mặc dù đã có nhiều nỗ lực nhưng nhiều dự án nhà ở xã hội, nhà cho người thu nhập thấp, nhất là tại các đô thị lớn như Hà Nội và TP. HCM vẫn còn mức giá bán nhà khá cao mà ngay cả những người có thu nhập trung bình, trung bình khá (khoảng 7-10 triệu đồng/tháng) cũng khó mà mua được.

Với chính sách hỗ trợ của nhà nước như hiện nay có thể thu hút được nhiều thành phần kinh tế tham gia vào thị trường nhà ở cho người thu nhập thấp. Tuy nhiên, hiện chúng ta còn đang lúng túng trong việc hạ giá thành hoặc xây dựng những căn hộ diện tích nhỏ, kiểu studio để có nhà giá rẻ.

Các giải pháp phát triển nhà ở xã hội và nhà ở cho người thu nhập thấp

Giải pháp về chính sách:

Theo tổng kết của Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB) thì có 7 trụ cột cho chính sách nhà ở: (i) Cải thiện quyền sở hữu (ii) Phát triển tín dụng bất động sản (iii) Triển khai hệ thống hỗ trợ có định hướng tốt (iv) Mở rộng nguồn cung cấp đất đô thị (v) Cung cấp khung pháp lý cho việc phát triển đất và bất động sản (vi) Làm nổi bật tính cạnh tranh của ngành kinh doanh bất động sản (vii) Phát triển khung thể chế cho chính sách nhà ở cấp quốc gia.

Về mặt chính sách, nước ta đã có Chiến lược phát triển nhà ở, Luật Đất đai 2003, Luật Nhà ở 2005 và Luật Kinh doanh bất động sản 2006 và các nghị định hướng dẫn thi hành.

Nghị định 71/ND- CP hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, đã thống nhất: nhà ở xã hội cũng là nhà ở cho người thu nhập thấp chứ không

K h á i n i ệ m

tách ra như trước đây. Nhà đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được miễn tiền sử dụng đất, hưởng thuế xuất ưu đãi VAT, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp, được vay kích cầu, tăng hệ số sử dụng đất.

Hiện nay nhà nước đang có chính sách chuyển đổi nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội, và cho người mua thuộc diện nhà ở xã hội được vay vốn ưu đãi của Ngân hàng để mua nhà nhằm hỗ trợ cho thị trường bất động sản đồng thời tăng nguồn cung cho nhà ở xã hội nhất là ở Hà Nội và TP. HCM.

Tuy nhiên vẫn cần quan tâm bổ sung một số chính sách như: Bổ sung tiền nhà vào lương, quyền sử dụng đất là một loại tài sản và hàng hóa đặc biệt. Khuyến khích xây nhà cho thuê...

Giải pháp về quy hoạch sử dụng đất

Có thể nói, quy hoạch sử dụng đất hiện nay chưa đề cập đầy đủ đến quỹ đất cho nhà ở xã hội và nhà ở cho người thu nhập thấp.

Đối với nhà ở xã hội thì rất cần có quỹ đất để gắn kết với nơi làm việc và dịch vụ công cộng tạo thành các khu liên hợp: Khu công nghiệp - nhà ở công nhân - dịch vụ công cộng, trường đại học - ký túc xá sinh viên - dịch vụ công cộng. Trong khi, ở nước ta khi xây dựng các khu công nghiệp lại ít khi dành quỹ đất để phát triển nhà ở cho công nhân chứ chưa nói đến dịch vụ công cộng.

Một bước đi quan trọng nữa là phải hoàn thành quy hoạch xây dựng có tính chiến lược dài hạn và rộng khắp nhằm cung cấp một khung liên kết chính sách về đô thị và không gian sao cho quy hoạch và đầu tư về nhà ở, toàn bộ cơ sở hạ tầng xã hội - không gian đô thị được phát triển cơ bản là theo quy hoạch đô thị.

Trên thực tế, công cụ chủ chốt để giải quyết và tạo điều kiện hiện thực hóa quy hoạch đô thị không gì khác hơn là thực hiện theo Chiến lược nhà ở quốc gia.

Giải pháp phát triển giao thông và cơ sở hạ tầng đồng bộ

Cần thực hiện điều tiết chênh lệch địa tô do nhà nước đầu tư kỹ thuật hạ tầng mà có để cân bằng giữa phát triển nhà ở và phát triển hạ tầng đô thị.

Giải pháp hợp tác nhà nước và tư nhân

Giải pháp hợp tác nhà nước - tư nhân cũng có thể ứng dụng để phát triển nhà ở xã hội và nhà ở cho người thu nhập thấp. Tuy nhiên hiện nay nước ta chưa có cơ chế đầy đủ để vận hành mô hình "*Hợp tác Công - Tư*".

Giải pháp về tài chính

Cần có một hệ thống tài chính đúng đắn để bảo đảm cung cấp đầy đủ vốn cho sản xuất và bảo dưỡng quỹ nhà ở và các tiện nghi đồng thời tạo điều kiện cho người mua nhà ở có thể trả dần trong một thời gian dài.

Hiện ở nước ta nhiều thành phố đã có ngân hàng phát triển nhà, quỹ tín dụng cho người nghèo và người thu nhập thấp.

Cần sớm thành lập "*Quỹ tiết kiệm nhà ở*" (quỹ này hình thành trên cơ sở tái cơ cấu quỹ phát triển nhà tại các địa phương).

Quỹ tiết kiệm nhà ở hỗ trợ cho người có nhu cầu nhà ở nhưng thu nhập hạn chế. Nguồn vốn được hình thành từ sự đóng góp của người lao động từ tiền lương theo tỷ lệ quy định (có quốc gia quy định mức 10-15%, mức thấp nhất từ 3-5%).

Mục đích của quỹ tiết kiệm nhà ở để đầu tư xây dựng nhà ở và cho người mua vay ưu đãi. Người gửi tiền sau 10-15 năm sẽ được mua nhà bằng tiền tiết kiệm. Nếu người gửi không xóa yêu cầu mua nhà thì khi nghỉ hưu sẽ được trả cả gốc lẫn lãi. Đây là mô hình được hầu hết các nền kinh tế đang phát triển áp dụng.

Mặt khác, đối với hộ gia đình cá nhân tham gia chương trình tiết kiệm nhà ở, tiền đóng góp hàng tháng có thể không tính theo tỷ lệ tiền lương mà tính theo nhu cầu của khoản vay dự kiến. Khi tiền đóng góp vào quỹ bằng khoảng 30% giá trị nhà ở cần mua hoặc cần thuê mua và thời gian đóng góp quỹ tối thiểu từ 5 năm trở lên thì hộ gia đình, cá nhân sẽ được vay tiền từ Quỹ tiết kiệm nhà ở. Việc cho vay được tính trên nguyên tắc, ai gửi tiết kiệm nhiều hoặc thời gian dài hơn thì được ưu tiên vay trước. Người vay phải trả đều hàng tháng trong thời hạn tối thiểu 15 năm, tính từ ngày được vay để mua nhà ở xã hội.

Tuy nhiên nguồn vốn hình thành quỹ tiết kiệm nhà ở cần được huy động từ nhiều nguồn: nguồn vốn của quỹ tiết kiệm nhà ở,

10% tiền sử dụng đất thu được từ các dự án phát triển thương mại, dự án khu đô thị mới, nguồn vốn từ ngân sách trung ương cấp 1 lần ban đầu cho quỹ, ngân sách địa phương hỗ trợ hàng năm, 30% lợi nhuận thu được từ phát hành sổ sổ kiến thiết hoặc phát hành sổ sổ nhà ở, nguồn vốn từ việc phát hành trái phiếu nhà ở bắt buộc đối với các đối tượng tham gia một số hoạt động liên quan đến bất động sản...

Người vay là doanh nghiệp, theo đề án, quỹ sẽ thực hiện cho vay đối với doanh nghiệp có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Số tiền cho vay tối đa bằng 70% tổng vốn đầu tư xây dựng và lắp đặt thiết bị của dự án nhà ở xã hội. Lãi suất cho vay từ quỹ bằng lãi suất trung hạn của ngân hàng thương mại trừ (-) lãi suất không kỳ hạn, cộng (+) 1%.

Giải pháp về tổ chức

Theo kinh nghiệm của các nước châu Á thì cần có một cơ quan có đủ quyền lực làm đầu mối để xuất chính sách để quản lý và phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp và nhà ở xã hội nhằm đảm bảo giải quyết các nhiệm vụ quan trọng về đất đai, tái thiết và phát triển các khu vực đô thị, xây dựng và quản lý nhà ở xã hội và nhà ở cho người thu nhập thấp. Do vậy có thể thành lập *Tổng cục Phát triển nhà*. Mặt khác cũng có thể thành lập *Tổng công ty Phát triển nhà nhà nước* để thực hiện nhiệm vụ chủ yếu là phát triển nhà ở xã hội và nhà ở cho người thu nhập thấp.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. United Nations Conference on Human Settlements, Habitat Vancouver (Canada), 1978
2. Congress of Local Authorities for Development of Human Settlement in Asia Pacific Yokohama (Japan), 1982
3. International Year of Shelter for Homeless, IYSH, 1987
4. Global Strategy of Shelter to the Year 2000 UNCHS, 1988
5. Housing Debate-Urban Challenges Paris (France), 1990
6. Rehabilitacion Las Barrios - Del Tercer Mundio Caracas (Venezuela), 1991
7. Low-income Housing in Bangkok Yap Kioe Sheng, 1992
8. Integration Urbaine et Rehabilitation des Grand Ensembles Guy Lale - Gerard, 1992
9. Access to land and security of tenure as condition to sustainable shelter and urban development - New Delhi (India), 1996
10. Istanbul Declaration - Second United Nations Conference on Human Settlements, Habitat II, Istanbul Turkey, 3-14/2/1996
11. Luật Nhà ở, năm 2005

Quy hoạch & kiến trúc

NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI VIỆT NAM TRONG BỐI CẢNH ĐÔ THỊ HÓA



TS. KTS. KHUẤT TÂN HƯNG

Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội

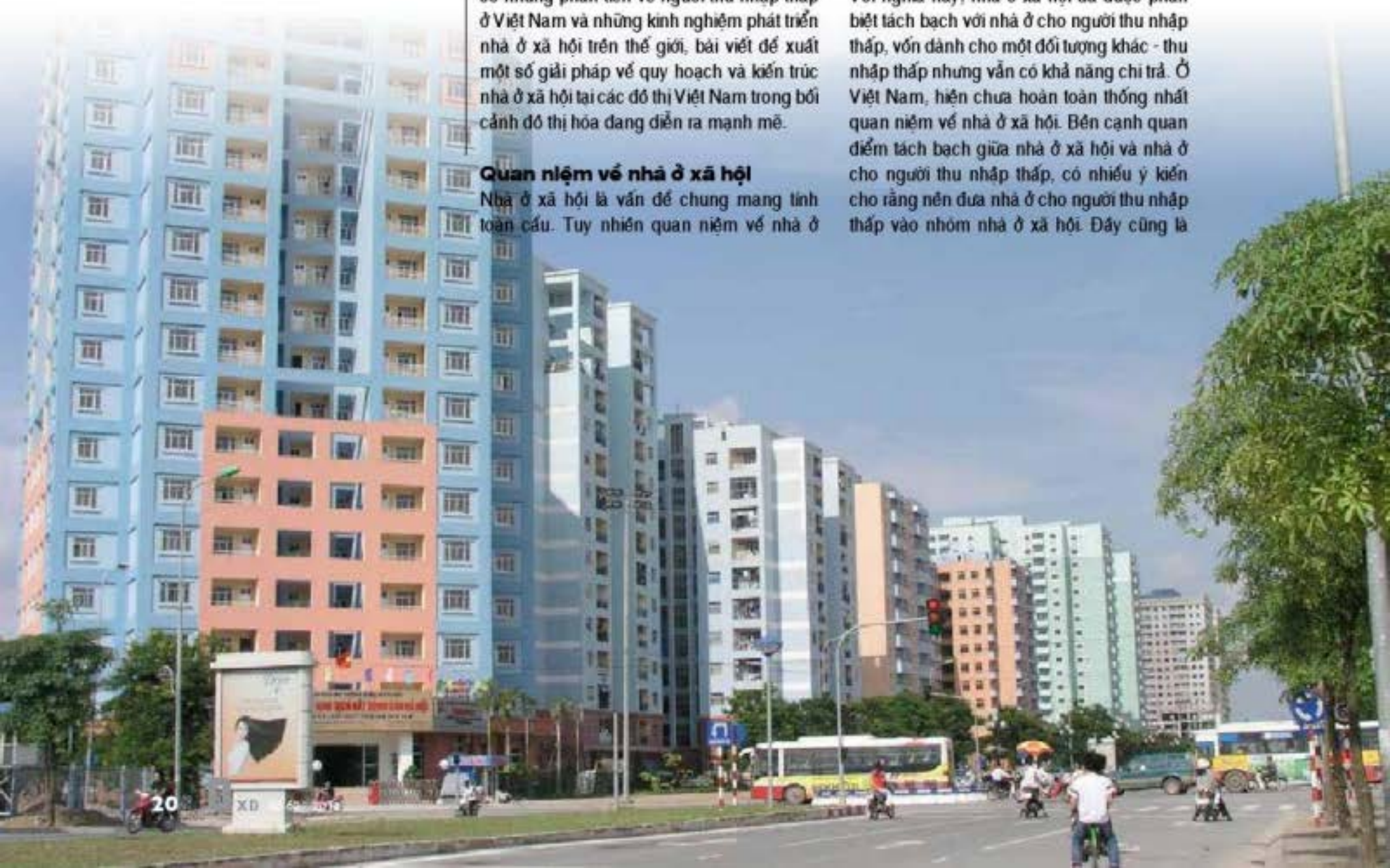
The surveys on population and living standards of low-income people and the urban poor in recent times show that multidimensional poverty index in urban Vietnam is considerable, in which mostly contribute the dimensions of social welfare lacking, limited access to housing services and bad housing quality. The housing condition of the majority of low-income people, especially immigrants is miserable in terms of reliability and using area. In this situation, the paper suggests the solutions on planning and architecture of social housing in order to meet the multidimensional needs of low-income people in the urbanization context, with emphasis on criteria related to job opportunities, social welfare and social integration capability, while maintaining the ability to easily access to social housing for them.

Phát triển nhà ở đóng vai trò trung tâm của nền kinh tế quốc dân vì nhà ở là nền tảng cho tăng trưởng kinh tế và là công cụ ổn định kinh tế vĩ mô. Tuy nhiên đối với nhà ở xã hội, bài toán quy hoạch và kiến trúc chưa bao giờ là vấn đề đơn giản. Trên cơ sở những phân tích về người thu nhập thấp ở Việt Nam và những kinh nghiệm phát triển nhà ở xã hội trên thế giới, bài viết đề xuất một số giải pháp về quy hoạch và kiến trúc nhà ở xã hội tại các đô thị Việt Nam trong bối cảnh đô thị hóa đang diễn ra mạnh mẽ.

Quan niệm về nhà ở xã hội

Nhà ở xã hội là vấn đề chung mang tính toàn cầu. Tuy nhiên quan niệm về nhà ở

xã hội không hoàn toàn giống nhau ở các nước khác nhau. Tại nhiều quốc gia phát triển, với dân số khá ổn định và đã đạt được sự cân bằng tương đối về tỷ lệ dân cư đô thị - nông thôn, người ta coi nhà ở xã hội là nhà ở dành cho các đối tượng không có khả năng chi trả cho nơi cư trú của mình. Với nghĩa này, nhà ở xã hội đã được phân biệt tách bạch với nhà ở cho người thu nhập thấp, vốn dành cho một đối tượng khác - thu nhập thấp nhưng vẫn có khả năng chi trả. Ở Việt Nam, hiện chưa hoàn toàn thống nhất quan niệm về nhà ở xã hội. Bên cạnh quan điểm tách bạch giữa nhà ở xã hội và nhà ở cho người thu nhập thấp, có nhiều ý kiến cho rằng nên đưa nhà ở cho người thu nhập thấp vào nhóm nhà ở xã hội. Đây cũng là



điều đã được xác định rõ trong Chiến lược Nhà ở Quốc gia đến Năm 2020 và Tầm nhìn đến Năm 2030. Điều này là rất hợp lý trong bối cảnh hiện nay, khi chỉ số giá nhà/thu nhập của người dân Việt Nam là từ 24,5 - 26,6, cao hơn nhiều so với các nước trên thế giới và khu vực (khu vực Nam Á là 6,25, Đông Á là 4,14, Châu Phi là 2,21, Châu Âu, Trung Đông và Bắc Mỹ là 6,25, Mỹ La tinh và Caribe là 2,38), và so với chỉ số hợp lý mà Liên Hợp Quốc đề xuất (từ 3 - 4) [6], làm cho đối tượng thu nhập thấp hoàn toàn không có khả năng chi trả cho ngôi nhà của mình.

Thực trạng người thu nhập thấp tại đô thị

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, nếu tính theo mức chuẩn nghèo mới (500.000 đồng/người/tháng), tỉ lệ hộ nghèo (nghèo thu nhập) tại thành thị là 6,9%, trong đó có nhiều vùng có tỉ lệ hộ nghèo đô thị vượt quá 20% như Vùng Trung du và Miền núi phía bắc - 29,4%, Vùng Bắc trung bộ và Duyên hải miền trung - 20,4%, Vùng Tây nguyên - 22,2% [6]. Trong thực tế, nếu tính theo chỉ số nghèo đa chiều, con số đó còn lớn hơn nhiều. Chỉ số nghèo đa chiều đánh giá mức độ nghèo không chỉ dựa trên khía cạnh thu nhập mà còn dựa trên một loạt các thiếu hụt mà người dân phải gánh chịu như giáo dục, y tế, nhà ở, an sinh xã hội... [8], trong đó 3 chiều đóng góp nhiều nhất vào chỉ số nghèo là thiếu hụt về tiếp cận hệ thống an sinh xã hội, thiếu hụt tiếp cận các dịch vụ nhà ở (điện, nước, thoát nước, rác thải...) và thiếu hụt về chất lượng và diện tích nhà ở. Theo Tổng Điều tra Dân số và Nhà ở Việt Nam 2009, chỉ có 41,4% số hộ ở thành thị ở trong nhà kiên cố, còn lại là ở trong nhà bán kiên cố - 52,7%, thiếu kiên cố - 3,3% và nhà đơn sơ - 2,6% (nhà bán kiên cố gồm những ngôi nhà có tường xây/ghép gỗ/khung gỗ và có mái lợp bằng ngói/ôn/ấm lợp/ấm mạ hoặc bằng các vật liệu tương đương).

Ngoài ra còn rất nhiều hộ gia đình sống trong cảnh chật chội với chỉ dưới 7m²/người [5]. Báo cáo Đánh giá Nghèo Đô thị ở Hà Nội và TP. HCM năm 2010 cho thấy, tỉ lệ dân số phải sống trong điều kiện chật chội ở hai thành phố lớn nhất nước tương ứng là 31% (TP. HCM) và 26% (Hà Nội). Trong đó, tình trạng nhà ở của người nhập cư còn tệ hơn: có tới 62% người nhập cư sống trong tình trạng chật chội, 1/3 trong số đó có diện tích ở bình quân dưới 4m²/người. Những nơi ở đó lại thường không thuộc sở hữu của họ. Hơn 90% dân di cư ở

nhà thuê, mượn hoặc được cho ở tại lều/ân tạm của các công trường xây dựng, ở tại các phần xưởng sản xuất, ở nhà của chủ đang làm thuê..., trong khi tỉ lệ thuê nhà của dân thường trú chỉ là 8% [8]. Những con số trên cho thấy, dù đã có những cải thiện đáng kể nhưng nhu cầu nhà ở tại các đô thị, nhất là Hà Nội và TP. HCM cho người nghèo và người thu nhập thấp vẫn rất cao và cần được quan tâm phát triển, trong đó đối tượng người nhập cư cần được đặc biệt chú ý, bởi họ chiếm phần lớn trong số những người nghèo đô thị. Với tốc độ đô thị hóa nhanh chóng như hiện nay, theo dự báo từ nay đến năm 2020, tổng nhu cầu về nhà ở tại các đô thị loại II trở lên của đối tượng thu nhập thấp và thực sự rất khó khăn để cải thiện chỗ ở là khoảng 1.175.000 căn, trong đó số căn cần xây dựng mới khoảng 500.000 [7]. Về cơ cấu việc làm, báo cáo đánh giá nghèo trên đây cũng cho thấy, đa phần lao động thuộc nhóm hộ nghèo nhất là lao động chân tay và lao động giản đơn không đòi hỏi nhiều kỹ năng, số còn lại chủ yếu làm nhân viên dịch vụ và bán hàng [8].

Đề xuất về quy hoạch nhà ở xã hội

Để giải quyết vấn đề quy hoạch các khu nhà ở xã hội, cần phải có cái nhìn nhiều chiều và hướng tới đa giải pháp tùy thuộc vào từng đối tượng sử dụng. Kinh nghiệm ở nhiều nước cho thấy, không có giải pháp đơn lẻ nào có thể giải quyết được vấn đề của tất cả các đối tượng nhà ở xã hội. Một giải pháp có thể tốt với 20% người nghèo đô thị nhưng lại hoàn toàn không phù hợp với 80% còn lại [10]. Trên cơ sở đặc điểm văn hóa, xã hội, kinh tế của các đối tượng sử dụng nhà ở xã hội, và vai trò quan trọng của phát triển nhà ở đối với tăng trưởng và ổn định kinh tế vĩ mô, nhà ở xã hội cần đạt được 3 tiêu chí cơ bản là: gần với việc làm, gần với các tiện ích và dịch vụ công cộng và khuyến khích sự đa dạng về thành phần dân cư trong quy hoạch khu ở.

Gần với việc làm

Đối với các đối tượng chính sách xã hội, nhu cầu hàng đầu của họ là có việc làm để trang trải những chi phí sinh hoạt hàng ngày và hạn chế tối đa những khoản chi tiêu không cần thiết. Theo một nghiên cứu về người nghèo tại Quận 8, TP. HCM, mặc dù sống trong môi trường ô nhiễm, ngập nước và nhà ở còn tạm bợ, 86% số hộ nghèo được phỏng vấn cho biết họ hài lòng với nơi ở của mình [2]. Lý do chủ yếu là những cơ hội mưu sinh do vị

trí quận trung tâm mang lại. Một nghiên cứu khác cho thấy, trong năm 2010 tại Hà Nội và TP. HCM có 15,5% người dân di cư thường xuyên thay đổi chỗ ở ít nhất 2 lần, trong đó 43% thay đổi chỗ ở do thay đổi công việc và 31% do tìm được nơi ở rẻ hơn [8]. Điều đó cho thấy, đối với người dân nhập cư vào thành phố (chiếm phần lớn trong số người thu nhập thấp), chỗ ở gần với việc làm và giảm chi phí đi lại là yếu tố quan trọng.

Gần với các tiện ích và dịch vụ công cộng
Kết quả khảo sát về nghèo đa chiều năm 2010 cho thấy, ngoài thiếu hụt về chất lượng và diện tích nhà ở, người nghèo đô thị tại Hà Nội và TP. HCM còn rất thiếu hụt về tiếp cận hệ thống an sinh xã hội và tiếp cận các dịch vụ nhà ở phù hợp (bao gồm dịch vụ điện, nước và rác thải). Họ cũng thường bị hạn chế trong hòa nhập xã hội, và sống trong môi trường sống ô nhiễm và thiếu an toàn [8]. Như vậy, để giải quyết bài toán giảm nghèo và tạo công bằng xã hội, nhà ở xã hội nên được bố trí gần với các tiện ích và dịch vụ công cộng (xây mới hoặc sẵn có).

Khuyến khích sự đa dạng về thành phần dân cư trong quy hoạch khu ở

Kinh nghiệm ở nhiều nước cho thấy, việc tách người nghèo và người có thu nhập thấp vào trong những khu vực riêng biệt ở ngoại vi thành phố làm hạn chế đáng kể khả năng tiếp cận với những cơ hội về kinh tế, xã hội và giáo dục của họ. Đối với những người tìm kiếm được việc làm ở bên ngoài thì lại chịu gánh nặng về chi phí giao thông. Môi trường này cũng là nơi phát sinh và nuôi dưỡng tệ nạn và tội phạm xã hội, những ứng xử không phù hợp, và làm sâu sắc hơn sự phân hóa xã hội và khoảng cách giàu - nghèo. Những chương trình nhà ở xã hội tốt thường hướng tới sự đa dạng trong thành phần dân cư và tạo khả năng để người nghèo và người thu nhập thấp có thể chọn lựa nơi ở phù hợp với điều kiện, hoàn cảnh của mình [9], từ đó làm tăng khả năng tiếp cận những cơ hội kinh tế, xã hội và giáo dục. Đối với Việt Nam, sự phân hóa giàu - nghèo chưa quá sâu sắc nên việc bố trí nhà ở xã hội gần với các khu nhà ở cho người có mức thu nhập cao hơn còn tạo điều kiện cho các tầng lớp dân cư khác nhau trợ giúp nhau trong các hoạt động dịch vụ nhỏ, dịch vụ đời sống thiết yếu hay các dịch vụ ngắn hạn tạm thời khác.

Từ những phân tích về 3 tiêu chí của nhà ở xã



Khu nhà ở Đặng Xá, Gia Lâm, Hà Nội

hội trên đây, chúng ta có thể xác định được vị trí quy hoạch của nhà ở xã hội tùy theo đối tượng sử dụng như sau:

■ Đối với công nhân lao động tại các khu công nghiệp và cụm công nghiệp, có thể bố trí nhà ở tập trung theo cụm gần các khu - cụm công nghiệp hay gần với cơ sở sản xuất cụ thể. Nhưng cần chú ý tạo ra các dịch vụ công cộng thiết yếu phục vụ cho nhu cầu của họ.

■ Tương tự, kỹ túc xá học sinh, sinh viên có thể bố trí thành từng khu vực tập trung gần các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề hay gần trực tiếp với cơ sở đào tạo.

■ Nhà ở cho sỹ quan, quân nhân chuyển nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân nên được bố trí gần với các đơn vị nơi họ làm việc.

■ Nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp khác, bao gồm cả người thường trú và người nhập cư, và công nhân làm việc trong các cơ sở sản xuất, dịch vụ ngoài khu công nghiệp, có thể được bố trí xen kẽ hoặc lân cận các khu nhà ở cho người có thu nhập trung bình và cao hay các khu đô thị mới, trên cơ sở sử dụng chung các tiện ích và dịch vụ công cộng (sẵn có hoặc được bổ sung thêm).

■ Riêng các đối tượng như người có công với Cách mạng, các đối tượng chính sách xã hội đặc biệt khó khăn (người tàn tật, người già cô đơn, người nhiễm chất độc gia cam...) thì tương đối ổn định và không nhiều về số lượng nên tùy từng trường hợp cụ thể mà có bố trí phù hợp. Nhà ở cho các đối tượng này cũng có thể được bố trí chung vào khu nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp khác.

Đề xuất về kiến trúc nhà ở xã hội

Đối với kiến trúc nhà ở xã hội tại các đô thị ở Việt Nam, yêu cầu được đặt lên hàng đầu hiện nay là tính kinh tế, sau đó mới đến các yếu tố về thích dụng, bền vững và thẩm mỹ. Đó là bởi các đối tượng sử dụng nhà ở xã hội có khả năng chi trả rất hạn chế, trong khi chi phí giá nhà/thu nhập lại quá cao như chỉ ra trên đây. Để phù hợp với thực tế đó, khi thiết kế nhà ở xã hội cần tuân thủ các nguyên tắc sau:

Mật độ cao: Do giá đất ở các đô thị thường rất đắt đỏ, trong khi nhu cầu nhà ở xã hội lại rất lớn, nên việc việc bố trí khu ở có mật độ cao giúp gia tăng tối đa số căn hộ trên một diện tích đất chật hẹp.

Phát triển theo chiều cao: Nhà ở xã hội có thể nghiên cứu phát triển theo chiều cao để tiết kiệm một phần đất dành cho sân vườn và các không gian sinh hoạt ngoài trời. Hiện nay theo Luật Nhà ở 2005, nhà ở xã hội không được cao quá 6 tầng. Quy định này nên được điều chỉnh ít nhất là đối với các đô thị loại 1 và loại đặc biệt bởi nó gây bất lợi cho việc phát triển nhà ở xã hội cả từ khía cạnh đầu tư lẫn khía cạnh sử dụng do chi phí về đất đai quá lớn.

Căn hộ kích thước nhỏ: Căn hộ kích thước nhỏ giúp đối tượng thu nhập thấp dễ tiếp cận hơn (kể cả trong trường hợp thuê, thuê mua

Ý kiến Chuyên gia & Nhà quản lý

hay mua nhà). Một nghiên cứu về nhà ở xã hội tại Đà Nẵng cho thấy, đa phần người thu nhập thấp mong muốn nhà ở xã hội có diện tích 30 - 50 m² do phù hợp với khả năng chi trả của họ [4]. Tuy nhiên, có thể nghiên cứu để xuất các căn hộ nhỏ hơn (dưới 30 m²) cho các hộ đơn thân hoặc chỉ có 2 người nếu vẫn đảm bảo được các yêu cầu sinh hoạt bình thường.

Giảm chiều cao tầng: Đối với nhà ở xã hội, để tiết kiệm chi phí đầu tư, chiều cao của các căn hộ có thể giảm xuống còn 2,5 - 2,7m. Nếu được thiết kế phù hợp, việc giảm chiều cao này không ảnh hưởng đến chất lượng ở bên trong căn hộ.

Tiết kiệm năng lượng: Đối với người thu nhập thấp, việc giảm chi phí trong quá trình sử dụng nhà ở, nhất là các chi phí cho chiếu sáng, làm mát là rất quan trọng. Vậy nên việc thiết kế nhà ở xã hội phải tính đến các giải pháp tiết kiệm năng lượng, bắt đầu từ thiết kế thích ứng với điều kiện khí hậu địa phương.

Công nghệ xây dựng phù hợp: Để giảm giá thành xây dựng, nhà ở xã hội nên sử dụng các công nghệ sản xuất hàng loạt, chẳng hạn công nghệ sản panel nhẹ, công nghệ sản bóng... Ở nhiều nơi trên thế giới, công nghệ mới thường được triển khai thí điểm trên nhà ở xã hội trước, sau đó mới nhân rộng ra trong ngành xây dựng [1].

Kết luận

Đối với các đô thị Việt Nam hiện nay, khi quy hoạch nhà ở xã hội, cần phải có cái nhìn nhiều chiều và hướng tới đa giải pháp trên cơ sở đạt được 3 tiêu chí cơ bản là: gần với việc làm, gần với các tiện ích và dịch vụ công cộng và khuyến khích sự đa dạng về thành phần dân cư trong quy hoạch khu ở. Điều này tạo cơ hội cho người thu nhập thấp dễ dàng hòa nhập với môi trường xã hội và tăng cường khả năng tiếp cận những cơ hội kinh tế, xã hội và giáo dục. Từ đó giúp họ từng bước giảm nghèo một cách bền vững. Trong khi đó, kiến trúc nhà ở xã hội cần tuân thủ 6 nguyên tắc: mật độ cao, phát triển cao tầng, căn hộ kích thước nhỏ, giảm chiều cao tầng, tiết kiệm năng lượng và công nghệ xây dựng phù hợp để giúp người thu nhập thấp nhanh chóng và dễ dàng hơn trong việc tiếp cận nhà ở trong điều kiện khả năng chi trả thấp và hạn chế về quỹ đất đô thị trong thời kỳ đô thị hóa. Đó cũng là mục tiêu đặt ra trong Chiến lược Nhà ở Quốc gia đến Năm 2020 và Tầm nhìn đến Năm 2030.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. PADDI, 2009. Khóa tập huấn về phát triển nhà ở xã hội tại TP. HCM.
2. Perucca, F. và cộng sự, 2012. Nghiên cứu nghèo đô thị.
3. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam. Luật Nhà ở 2005
4. Huỳnh Nguyễn Dạ Quyên, 2011. Giải pháp phát triển nhà ở xã hội tại thành phố Đà Nẵng. Luận văn thạc sĩ kinh tế, Đại học Đà Nẵng.
5. Tổng cục thống kê, 2010. Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2009. Nhà Xuất bản Thống kê
6. Tổng cục thống kê, 2011. Kết quả khảo sát mức sống dân cư năm 2010. Nhà Xuất bản Thống kê
7. Thủ tướng Chính phủ, 2011. Chiến lược phát triển nhà ở đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030.
8. UBND Thành phố Hà Nội, UBND TP. HCM, 2010. Đánh giá nghèo đô thị ở Hà Nội và TP. HCM.
9. The Brookings Institution, The Urban Institute, 2002. Rethinking local affordable housing strategies: Lessons from 70 years of policy and practice.
10. UN-HABITAT, 2008. Housing the poor in Asian cities. United Nations Human Settlements Programme



Khu nhà ở xã hội tại Hàn Quốc

KIẾN TRÚC NHÀ Ở CAO TẦNG cho người thu nhập thấp tại các đô thị

KTS. HOÀNG ANH

Trường Đại học Xây dựng

"Urban machine" consumes a lot of energy and resources. Resources including land. Yesterday, the great urban tend to "expand" horizontally and breadth, to improve its image.

Today's Urban toward optimal, "compact", fuel efficiency, and save resources. A multi-polar urban, and are connected together by the huge green space.

In this trend, urban housing will be displayed in any form?

High-rise, multi-storey or low-rise?

This article a few exchanges of experience world-storey building housing for low-income people in urban areas, are available for conditions of Vietnam.

Đặt vấn đề

Nhà ở cho người thu nhập thấp là bài toán cần đáp số của bất kỳ đô thị nào trong quá trình phát triển đô thị bền vững.

Các đô thị thu hút lực lượng lao động và người di cư ngày càng cao. Theo thống kê của Tổ chức Định cư con người, Liên Hiệp quốc (UN Habitat), cho đến năm 2030 tỷ lệ đô thị hóa trung bình tại châu Á là 70%, trong đó có Việt Nam.

Bởi thế, đã xuất hiện những nhu cầu cấp bách của người dân trong các đô thị: các nhu cầu về nhà ở, nhu cầu về công ích xã hội, y tế, giải trí, di lại. Nổi trội là nhu cầu về nhà ở cho người thu nhập thấp và trung bình.

Đó là những người lao động cho các khu công nghiệp - sản xuất - dịch vụ; là sinh viên, học sinh. Đó là những người mới bước đầu lập nghiệp tại các thành phố lớn.

Nhiều gia đình thu nhập thấp hiện tại còn gặp nhiều khó khăn về nhà ở. Nhiều hộ sống chung trong cùng một số nhà. Và nhiều người ở chung trong cùng một phòng.

Nhu cầu này chiếm tỷ trọng lớn trong xã hội.

Do thu nhập thấp và không ổn định, họ không có khả năng thanh toán theo yêu cầu của chủ đầu tư, nên cần có giải pháp tín dụng, hay ngân hàng hỗ trợ (!). Và mặc dù có giá đầu tư thấp, nhưng cần hộ họ ở phải



có đầy đủ các tiện nghi tối thiểu nhất, và được xây dựng tại nơi có hạ tầng xã hội, kỹ thuật đầy đủ để thu hút họ đến ở.

Vì thế, thiết kế căn hộ phải đạt được những yêu cầu cơ bản nhất của cuộc sống, chất lượng xây dựng tốt, giá trị căn hộ đạt mức tối thiểu nhất, nằm trong khả năng chi trả, với sự hỗ trợ và bảo lãnh từ các giải pháp tín dụng của cơ quan tài chính như ngân hàng, quỹ tín dụng, quỹ phát triển đầu tư nhà ở, quỹ an sinh xã hội.

Bên cạnh đó, xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp còn phải tính đến yếu tố phát triển môi trường ở bền vững, môi trường xã hội và môi trường sinh kế.

Tại Việt Nam, cách thức tiếp cận phổ biến hiện nay là xây dựng những khối nhà ở có chiều cao từ nhiều tầng đến cận cao tầng (trên dưới 10 tầng). Kinh nghiệm thế giới cho thấy, tại các đô thị lớn, xây dựng nhà ở cao tầng ban đầu tuy chi phí cao, nhưng có hiệu quả kinh tế trong dài hạn. Nhất là trong bối cảnh tài nguyên đất ngày càng thu hẹp do phát triển đô thị và biến đổi khí hậu toàn cầu.

Kinh nghiệm xây dựng nhà ở cao tầng trên thế giới

Từ những năm 1960-1970, ở Mỹ đã xây dựng những khối nhà cao tầng (>30 tầng) cho người thu nhập thấp. Những mô hình này đã nhanh chóng giải quyết được vấn đề thiếu nhà ở tại các thành phố lớn. Tuy nhiên, việc chưa tính đến môi trường sinh kế và môi trường xã hội đã dẫn đến hình thành các khu "ổ chuột" kiểu mới tại những khu ở này.

Ở Hồng Kông các khối nhà ở có chiều cao trung bình trên 30 tầng. Trong số 100 ngôi nhà ở cao tầng cao nhất thế giới, thì ở Hồng

Kông có tới gần 40 chiếc. Các căn hộ đều có thiết kế ở dạng "tối thiểu". Điều này cũng dễ hiểu bởi vì đất ở Hồng Kông có giá trị cao.

Ở Trung Hoa lục địa, công nghệ xây dựng đương đại cho phép trung bình "mỗi ngày một tầng", các khối nhà cao khoảng 30-40 tầng, với chi phí rất hợp lý. Người Trung Quốc đã sáng tạo ra những tấm tường/vách ngăn rất nhẹ, siêu bền, có thể gia công tại công trường bằng dụng cụ xây dựng phổ thông. Do đó đã giảm được giá thành xây dựng. Thượng Hải là thành phố đi đầu trong phát triển nhà ở cao tầng cho người thu nhập thấp tại Trung Quốc.

Ở Malaysia, tại thủ đô Kua Lumpur, tại thành phố Penang hầu hết những khối nhà cho người thu nhập thấp (low-cost apartment) đều là nhà ở cao tầng. Những khối nhà này thường ở dạng nhà mỏng, dạng tấm, không chỉ đáp ứng được yêu cầu hợp lý về giá thành, mà còn có khả năng tiết kiệm năng lượng do được ứng dụng những công nghệ xây dựng và vật liệu mới như hệ tấm sàn và hệ thống điều hòa nước. Đây là một kinh nghiệm đáng để nghiên cứu vì GDP bình quân của họ, và khí hậu cận nhiệt đới ẩm gần giống Việt Nam.

Ở Hàn Quốc, Nhật Bản, nhà ở cho người thu nhập thấp đều được xây cao tầng tại các vùng ven đô thị. Họ không chỉ thiết kế hợp lý đến tối ưu, mà còn quan tâm đến vấn đề phát triển bền vững và tối ưu năng lượng. Kinh nghiệm của Hàn Quốc là xây dựng những cụm nhà "mỏng", dạng tấm cao tầng để tối ưu về thông gió và chiếu sáng.

Còn ở Singapore, vừa khánh thành đầu năm 2013 một tổ hợp nhà ở cao 50 tầng cho người thu nhập thấp và trung bình (public housing). Tổ hợp này gồm 7 tòa tháp quay

xung quanh một lõi. Các tòa tháp nối nhau liên hoàn bằng các phễu trên không, đường đi bộ, tập thể dục và ngắm cảnh. Đây là một mẫu mực về kiến tạo không gian ở theo chiều cao.

Ở Việt Nam, nhà ở thu nhập thấp cao tầng ít được thảo luận. Tuy nhiên, xu thế hình thành những khu nhà ở cao tầng xen kẽ, với hệ thống hạ tầng kết nối tới nơi làm việc là xu hướng tất yếu để phát triển đô thị hóa. Vấn đề là cao bao nhiêu tầng? đi kèm giải pháp kiến trúc là giải pháp quy hoạch khu ở như thế nào? cũng như những vấn đề khác như phát triển môi trường xã hội và sinh kế bền vững?

Mô hình nhà ở nào cho người thu nhập thấp tại các đô thị?

Dư luận xã hội đang đánh đồng khái niệm nhà ở thu nhập thấp và nhà ở xã hội. Điều này thể hiện rất rõ qua những kết quả không mấy khả quan trong cuộc thi nhà ở thu nhập thấp vừa rồi do Hội kiến trúc sư Việt Nam tổ chức. Theo quan điểm chúng tôi, về định hướng, khu nhà ở cho người thu nhập thấp cần có những yếu tố sau:

■ Một trong những ưu tiên hàng đầu của dư luận hiện nay đó là giá thành căn hộ. Tuy nhiên theo quan điểm chúng tôi đây không phải là vấn đề quan trọng nhất. Chúng ta có thể có quỹ đất sạch hợp lý, xây nhà cao tầng, hỗ trợ vốn... để giảm giá thành tốt nhất. Điều đáng quan tâm hơn là sự phát triển bền vững của các khu ở thu nhập thấp này, nhất là bền vững xã hội. Vì thế, cần kiến tạo những khu ở hỗn hợp, tăng tính tương tác giữa các đối tượng ở.

■ Khu ở hỗn hợp có tỷ lệ hợp lý (cần nghiên cứu) giữa người thu nhập thấp-thu nhập trung bình-thu nhập trên trung bình. Tạm thời đề xuất mô hình 60%-30%-10%. Có nghĩa là nhà ở cho người thu nhập thấp nên nằm trong một khu nhà ở xã hội. Kinh nghiệm thế giới cho thấy những khu nhà ở chỉ có người thu nhập thấp đều phát triển không bền vững (ví dụ điển hình khu ở Pruitt-Igore ở Mỹ, thiết kế của KTS. Yamasaki). Khu nhà ở xã hội tại đô thị Bắc An Khánh (Splendora) do Vinaconex đầu tư đang đi theo hướng này.

■ Khi quy hoạch - thiết kế cần lưu ý đến yếu tố "chợ" trong khu ở hoặc giữa các cụm khu ở. Đây là yếu tố an sinh xã hội hết sức cần thiết đối với những người thu nhập thấp không có khả năng mua hàng trong các siêu

Ý kiến Chuyên gia & Nhà quản lý

thị (như các khu đô thị mới), đồng thời, đây còn là không gian tương tác và môi trường sinh kế đáng kể.

■ Về mặt sở hữu, sử dụng, nhà ở cho người thu nhập thấp nên là nhà ở cho thuê ngắn hạn hoặc dài hạn. Khi điều kiện kinh tế phát triển, họ có thể mua hay thuê mua nhà ở cho người có thu nhập trung bình/trên trung bình trong chính khu ở đó.

Những yếu tố quy hoạch cần quan tâm

Về vị trí xây dựng, những khu đất ở vị trí trung tâm không phù hợp với nhà ở giá rẻ, bởi người sử dụng sẽ chuyển quyền sử dụng để lấy chênh lệch.

Về mặt giao thông, với những vị trí phù hợp thường ở ngoại vi, cần phải có giao thông công cộng đến tận nơi ở. Vì thông thường, người lao động có thu nhập thấp không có khả năng sở hữu những phương tiện giao thông cá nhân.

Về hạ tầng xã hội, phải có đầy đủ tiện nghi, phúc lợi xã hội. Với khu quy hoạch mới, nếu dự án đơn lẻ phải xây dựng cạnh khu dân cư và đã có hạ tầng xã hội. Trong bối cảnh hiện nay tại trung tâm thành phố đang bị bế tắc giao thông, chúng ta nên chọn phương án ở ngoại vi kết hợp xây dựng hạ tầng xã hội đầy đủ để thu hút cư dân ở trung tâm ra ngoài.

Về giải pháp quy hoạch, ngoài các công trình ở cần có các công trình xã hội như trường học, y tế, giải trí, thể dục thể thao, chỗ để xe... Ngoài ra cần có các không gian mặt nước, khoảng không gian sinh hoạt cộng đồng, đi dạo cho người lớn tuổi, hợp mặt tổ dân phố cũng là những yếu tố cần lưu ý khi quy hoạch.

Những giải pháp kiến trúc cần quan tâm

Ở Việt Nam, thông thường nhà ở giá rẻ là loại chung cư thấp tầng. Loại hình này tiết kiệm chi phí lắp đặt thang máy, chi phí dịch vụ hàng tháng. Nhưng nhiều quốc gia không còn áp dụng vì giá trị đất vẫn còn chi phối đến giá trị căn hộ.

Xu hướng thế giới hiện nay là phát triển nhà ở theo chiều cao, nhưng với điều kiện nước ta, cần có giới hạn số tầng để không ảnh hưởng đến giải pháp kết cấu móng của công trình. Chiều cao trung bình trong khoảng từ 15 đến 25 tầng, hạn chế xây dựng trên 25 tầng.

Về giao thông chiều đứng, nên sử dụng hành lang chung, thang máy bố trí một chiều với số lượng phục vụ trên 10 hộ/tầng. Theo kinh nghiệm của Singapore, các tầng liên nhau nên bố trí từ 1 đến 2 điểm dừng cho từ 2 đến 3 tầng. Thí dụ tầng 1-2-3 đi bộ, tầng 5 lên tầng 6 hoặc xuống tầng 4, tầng 8 lên tầng 9 hoặc xuống tầng 7, tầng 11 lên tầng 12 hoặc xuống tầng 10... khi đó giá căn hộ mỗi tầng cũng phải điều chỉnh khác nhau.

Về vật liệu xây dựng, nên sử dụng khối xây gạch thường hoặc gạch không nung có giá thành rẻ hơn sắt thép, hoặc các vật liệu dạng tấm có trọng lượng nhẹ để làm vách ngăn. Tối thiểu về ốp lát trong căn hộ để giảm giá thành và giảm tải trọng. Bề mặt cầu thang có thể láng xi măng trộn phụ gia tăng độ cứng. Các khu vệ sinh, nhà bếp cũng nên tối thiểu về diện tích các vật liệu ốp lát.

Về kiến trúc mặt đứng, càng đơn giản càng tốt. Mặt đứng nên lặp đi lặp lại theo chiều cao, chỉ khác nhau về màu sắc. Tối thiểu hóa các chi tiết mặt đứng, càng có nhiều chi tiết sẽ nâng giá thành lên cao.

Về hệ thống kỹ thuật tòa nhà, chẳng hạn như hệ thống cấp điện và cấp nước chung, nên đi "nổi", "lộ thiên" để giảm chi phí xây dựng và dễ dàng bảo trì khi cần thiết.

Hình minh họa

Còn đối với các không gian phụ trợ như nhà để xe, không gian sinh hoạt cộng đồng có thể bỏ trống một phần tầng trệt (tầng một) hoặc để ra ngoài nhà (kinh nghiệm của Đà Nẵng). Xét trên khía cạnh kinh tế, thì xây dựng một tầng nổi giá rẻ hơn nhiều so với xây dựng một tầng hầm, để trống một tầng cho các không gian phụ trợ (để xe, lấy rác, dọn vệ sinh) và trở thành một không gian đa năng khi cần thiết (hợp tổ dân phố, tổ chức các sự kiện cho trẻ em, người cao tuổi hay tổ chức đám cưới...)

Hình minh họa

Về chiều cao căn hộ, kích thước thông thủy hợp lý là từ 2,4m đến 2,8m. Cửa sổ nên để sát trần (hay bụng dầm) để không cản làm các lanh thổ, đồng thời với những căn hộ giá rẻ có chiều cao thấp thì cửa sổ sát trần có ưu thế về mặt thông thoáng.

Các căn hộ này cũng không cần có ban công, hay logia vì ít sử dụng mà phải trả tiền

gây tốn kém. Đường ống kỹ thuật đều lắp đặt nổi, để dễ dàng sử chữa, rác có thể lấy ở tầng trệt.

Người Việt ta có câu "an cư lạc nghiệp", ngoài nơi ăn chốn ở, thì nghề nghiệp sinh kế là một yếu tố không thể thiếu. Bởi thế khi quy hoạch - thiết kế các khu nhà ở cho người thu nhập thấp, ngoài yếu tố giá thành căn hộ, cần quan tâm hơn nữa đến môi trường làm việc và môi trường tương tác xã hội, để các khu ở này không chỉ đáp ứng được nhu cầu trước mắt mà còn bền vững trong tương lai.

Tài liệu tham khảo

1. Carlos Reimers, *Beyond the trailer: Rethinking affordable manufactured housing in U.S.*, Habitat International 2012
2. CECODHAS, *Housing Europe 2007 - Review of social, co-operative and public housing in the 27 EU member states*, EU 2007
3. Irene Pászai, *Highspace - Low cost*, 2000
4. Pedro Fonseca Jorge, *The minimum cell as a House: ideas and forms of social housing in search of a Home*, Workshop 01 - Finance and Regulation 2010
5. Pedro Fonseca Jorge, *The minimum cell - minimum housing standards for future applications*, NHR 2010
6. R. McCUTCHEON, *The Role of Industrialised Building in Low-income Housing Policy in the USA*, Habitat International Vol 14, No1 pp167-176, 1990
7. *Système d'évaluation de logements SEL*, Concevoir, évaluer et comparer des logements, Edition 2000
8. UN-HABITAT, *Affordable land and housing in Asia*, UNON Nairobi 2011
9. UN-HABITAT, *Affordable land and housing in Latin America and the Caribbean*, UNON Nairobi 2011
10. UN-HABITAT, *Affordable land and housing in Europe and North America*, UNON Nairobi 2011
11. UN-HABITAT, *Affordable land and housing in Africa*, UNON Nairobi 2011
12. ZAID, N.S.M, *Low-cost housing in Malaysia: A contribution to sustainable development*, 2000





Nhà ở xã hội CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP TẠI CÁC ĐÔ THỊ

Vấn đề Nhà ở xã hội cho dân thu nhập thấp tại các đô thị đã được đặt ra từ lâu, song tới nay mới chỉ có một số ít dự án nhà ở xã hội quy mô nhỏ được triển khai xây dựng trong các khu đô thị mới. Một trong các vướng mắc là thiếu các nghiên cứu chuyên sâu về quy hoạch - kiến trúc nhà ở xã hội - lĩnh vực vẫn còn là mới mẻ với chúng ta hiện nay. Nhà ở xã hội không phải là nhà rẻ tiền, chất lượng vật tư kém, chất lượng sống kém. Mọi giải pháp quy hoạch, kiến trúc đều phải được tính toán khoa học hợp lý để đưa đến giá cả căn hộ mà đông đảo người dân có thể chấp nhận được, nhưng chất lượng công trình, chất lượng sống vẫn phải bảo đảm.

KTS. NGUYỄN TUẤN MINH

Viện Kiến trúc, Quy hoạch đô thị và nông thôn



Dự án cải tạo khu nhà ở xã hội lớn tập trung La grande borne, Nantes, Pháp - cải tạo kiến trúc mặt nhà & không gian công đồng thêm phần hấp dẫn.

Quy hoạch

Đối với Việt Nam, một quốc gia đang phát triển như hiện nay thì vấn đề người nghèo, người thu nhập thấp có ở khắp mọi nơi, trong mọi gia đình, trong và ngoài thành phố. Cùng với đặc điểm phát triển đô thị (mở rộng địa giới & cải tạo khu vực trung tâm), chủ trương xây dựng nhà ở xã hội của Chính phủ & Bộ Xây dựng, nhà ở xã hội có thể quy hoạch tập trung thành các khu ở lớn, hoặc xây dựng thành

các khu ở quy mô nhỏ hơn, các nhóm nhà ở tại các phần đất cải tạo khu đô thị cũ (chung cư cũ, khu vực các xí nghiệp ở nhiệm cần di chuyển...), kè đất đan xen trong các khu đô thị mới (theo quy định dành ra 20% quỹ đất dự án làm nhà ở xã hội).

Để giải quyết các vấn đề xã hội (cống ản việc làm, hoà nhập cộng đồng...), tạo lập môi trường sống có chất lượng, quy hoạch nhà ở xã



Dự án cải tạo khu nhà ở xã hội lớn tập trung La grande borne, Nantes, Pháp - bổ sung dịch vụ, thương mại; tăng cường giao thông công cộng (xe điện, xe buýt) tiếp cận khu ở.

hội cần lưu ý:

■ Vị trí để xây dựng khu nhà ở xã hội cần được tiếp cận tốt nhất tới các nơi làm việc của đối tượng sử dụng (các trường đại học, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu vực dịch vụ thương mại...).

■ Tổ chức không gian khu nhà ở xã hội tránh đóng kín, tách biệt với bên ngoài, đảm bảo sự tiện nghi để tạo ra những cơ hội để người thu nhập thấp có thể tiếp cận, vươn lên, có niềm tin vào cuộc sống tương lai, không tự ti với hiện tại. Không gian công cộng được bố trí như là không gian xanh ở trung tâm khu ở, nơi diễn ra các hoạt động tổ chức hội họp, thúc đẩy gặp gỡ với các dịch vụ xã hội, giúp người dân hoà nhập vào xã hội, giáo dục nghề nghiệp, đem đến sự cảm nhận tự do, thoải mái, do vậy cần thiết kế theo kiểu mở, đảm bảo tính đến được (từ bên ngoài khu ở). Khu nhà ở xã hội phải bảo đảm sự tiếp cận tối đa tới các công trình tiện ích công cộng thiết yếu như trường học, nhà trẻ, chợ, trung tâm y tế, nhà văn hóa...

■ Khu nhà ở xã hội cần đến sự hài hòa với cảnh quan kiến trúc của đô thị, sử dụng diện tích tối ưu, mật độ xây dựng tối đa mà vẫn không ảnh hưởng tới cảnh quan môi trường toàn khu.

■ Mật bằng tổng thể bố trí các ngôi nhà đảm bảo điều kiện thông gió & chiếu sáng tự nhiên cho khu ở mang lại môi trường vi khí hậu tốt, giảm tiêu thụ năng lượng các hộ gia đình.

Xây dựng các khu nhà ở xã hội lớn tập trung, khu hoặc nhóm nhà ở xã hội phân tán tại

các khu đô thị mới, khu vực trung tâm thành phố cần tính đến hiệu quả đầu tư, tác động xã hội & các giải pháp quy hoạch cơ bản.

Khu nhà ở xã hội lớn tập trung:

Giải quyết chỗ ở với số lượng lớn. Có điều kiện triển khai xây dựng đồng bộ khu ở, dịch vụ, hạ tầng, cây xanh tạo môi trường tốt, hoàn chỉnh, thi công công nghiệp hoá (trên cơ sở thiết kế điển hình hoá, thi công theo hình thức mô đun lắp ghép...) để giảm thời gian & giá thành xây dựng. Tuy nhiên, mô hình này cũng vấp phải một số trở ngại.

■ Đáp ứng yêu cầu sử dụng không gian cho các nhóm đối tượng ở xã hội khác nhau (cán bộ về hưu, cán bộ trẻ, công nhân, giáo viên, người buôn bán nhỏ...) trong cùng một khu ở là rất khó.

■ Thời gian xây dựng lâu mới có thể đưa vào sử dụng, kinh phí đầu tư lớn (chỉ có ngân sách nhà nước mới đáp ứng được).

■ Số lượng cư dân đông gây khó khăn cho công tác quản lý sau này. Khi môi trường ở xuống cấp do không được quan tâm đúng mức, các vấn đề xã hội trở nên trầm trọng như thất nghiệp quy mô, dịch vụ xã hội, tuổi trẻ thiếu sự chăm sóc tiện nghi, tội phạm... khu vực này sẽ trở thành những mầm mống gây mất ổn định xã hội. Như ở Pháp đầu những năm 2000, đã xảy ra các cuộc bạo động xuất phát từ các khu ở nhập cư tồi tàn vùng ngoại ô Paris, vốn được coi là "khu vực ngoại lệ xã hội", "vùng không pháp luật", "vùng mất trật tự xã hội".

Giải pháp quy hoạch:

■ Bố trí xa trung tâm (vùng ngoại ô), nơi có

quỹ đất lớn, giá rẻ. Cần có phương tiện giao thông công cộng tiếp cận khu ở đảm bảo liên kết hạ tầng đô thị (đi lại thuận tiện).

■ Kinh nghiệm trong và ngoài nước cho thấy khu nhà ở xã hội nên thiết kế từ khoảng 9 - 15 tầng để đạt sự hợp lý về đầu tư & sử dụng.

■ Không nên bố trí quá nhiều các khu chức năng trong khu ở (như nhà ở hỗn hợp, văn phòng, thương mại) sẽ làm tăng kinh phí đầu tư mà khai thác chưa chắc đã có hiệu quả, chỉ dành cho nhà ở và các chức năng phục vụ cho nó (như trường học, nhà trẻ, trạm y tế, thương mại - chợ, bãi đỗ xe, công viên...).

■ Quy hoạch bãi đỗ xe độc lập, xây cao tầng để giảm đáng kể giá thành đầu tư xây dựng.

■ Giảm tỷ lệ đất giao thông: tổ chức hệ thống giao thông chỉ tiếp cận với các công trình nhà ở thông qua bãi đỗ xe hoặc hệ thống giao thông đi bộ vào công trình - giảm được tỷ lệ đường giao thông, dành diện tích cho cây xanh công viên, và an toàn về giao thông cho trẻ em và khách bộ hành.

Nhóm nhà ở xã hội trong khu đô thị mới (theo quy định chiếm 20% quỹ đất dự án):

Nhóm nhà ở xã hội được lồng ghép, thống nhất trong hệ thống quy hoạch khu đô thị mới. Cách làm như vậy để đạt được sự hoà nhập cộng đồng, cư dân nhà ở xã hội có cơ hội tìm kiếm việc làm thông qua hệ thống dịch vụ, thương mại được bố trí ngay trong khu đô thị. Tuy nhiên nếu chênh lệch giữa hai cộng đồng quá lớn (về vị trí xã hội, mức



Giải pháp nội thất linh hoạt sử dụng vách ngăn nhẹ, di động & đồ nội thất thanh mảnh, dễ di chuyển.

sống, trình độ văn hoá...), sự hoà nhập khó có thể đạt được, kiến trúc giản đơn của nhà ở xã hội sẽ trở nên lạc lõng trong tổng thể kiến trúc khu đô thị cao cấp.

Khu hoặc nhóm nhà ở xã hội tại các vị trí trung tâm thành phố (xây dựng trên phần đất chung cư cũ, đất của các cơ quan nhà nước, khu vực di dời các nhà máy, xí nghiệp độc hại...): quy mô xây dựng nhỏ, phù hợp năng lực các doanh nghiệp xây dựng trong nước, khả năng huy động vốn, đáp ứng nhanh nhu cầu ở, dịch vụ việc làm thuận lợi, tránh di chuyển chỗ ở nhiều.

Vì nằm tại các vị trí trung tâm, xung quanh là các khu phố đông đúc, nên tổ chức khu hoặc nhóm nhà ở theo kiểu không gian mở, khai thác dịch vụ theo hướng tiếp cận giao thông đối ngoại, tạo công ăn việc làm cho cư dân.

Kiến trúc

Hình thức kiến trúc:

Kiến trúc nhà ở xã hội cần hướng đến sự giản đơn để tránh rườm rà lãng phí không cần thiết, hình khối đơn giản, trong sáng, nên sử dụng phong cách kiến trúc hiện đại.

Giảm tiêu hao năng lượng:

■ Khai thác tối đa các năng lượng tự nhiên như gió và ánh sáng... (tổ chức không gian căn hộ: bố trí mặt bằng các phòng, hệ thống cửa, lựa chọn độ cao hợp lý...)

■ Giảm tác động bức xạ mặt trời (lựa chọn hướng nhà, bố trí căn hộ, thiết kế kết cấu bao che...)

Nội thất linh hoạt:

Sử dụng vách di động, đồ nội thất để ngăn chia, thay đổi nhanh chóng không gian theo yêu cầu sử dụng mà không phải phá dỡ nhiều gây tốn kém, lãng phí. Bên cạnh đó, cách sắp xếp khoa học cùng việc lựa chọn nội thất khéo léo giúp căn hộ rộng hơn nhiều so với diện tích vốn có.

Lựa chọn giải pháp nội thất linh hoạt cho nhà ở xã hội nhằm mục đích:

■ Trong điều kiện diện tích nhỏ hẹp, vẫn đảm bảo sự thông thoáng, cảm giác rộng rãi, có nhiều cách tổ chức không gian khác nhau (cho nhiều đối tượng sử dụng, sở thích khác nhau).

■ Dễ dàng tổ chức lại căn hộ khi có điều kiện mở rộng diện tích (ghép các căn hộ nhỏ thành căn hộ lớn)

Giải pháp nội thất linh hoạt để áp dụng đối với nhà có bước cột khẩu độ lớn, mặt bằng căn hộ có hình dạng đơn giản, vuông vắn (không rích rắc, góc cạnh).

Sử dụng vách ngăn:

■ Đối với khu ở (gồm phòng ngủ, phòng khách, phòng sinh hoạt, phòng ăn...): ngăn chia linh hoạt bằng vật liệu nhẹ dạng cấu

tạo cơ động như cửa, vách ngăn nhẹ, cho phép bố trí không gian phù hợp với chức năng sử dụng cũng như có thể biến đổi theo thời tiết và nhu cầu sử dụng của mỗi gia đình (dễ dàng tạo ra những không gian sống khác nhau: khi là một phòng khách rộng rãi, thông thoáng; khi biến thành phòng sinh hoạt).

■ Đối với khu phụ trợ (tập trung các hạng mục chức năng như bếp, nhà vệ sinh xung quanh lõi-gia phụ trợ...): có thể sử dụng cửa trượt tiết lộ hoặc che giấu không gian.

Sử dụng đồ nội thất:

■ Thiết kế với sự kết hợp khéo léo các chức năng nhằm đáp ứng nhu cầu sử dụng và hạn chế diện tích chiếm đồ (những chiếc tủ, khối bếp, giá đựng sách hay đồ vật... đồng thời cũng là các mảng tường).

■ Dễ dàng chuyển dịch, thay đổi vị trí, có trọng lượng nhẹ, cấu tạo lắp ráp mô đun... (những chiếc bàn hoặc giường có thể gấp lại cho áp sát vào tường khi không cần dùng).

Kết hợp xử lý khoảng mở ra bên ngoài & bề mặt phòng (tường, sàn, trần) để mang lại cảm giác không gian rộng rãi:

■ Sự tràn ngập ánh sáng tự nhiên từ cửa sổ và cửa chính sẽ tăng sự thoáng đãng

■ Sàn nhà lát đá granite bóng loáng và tường có gắn kính góp phần "đánh lừa" thị giác về độ lớn của căn phòng.

■ Trần nhà xử lý có độ sâu (trần giả, chiếu sáng hắt lên trần...) tạo cảm giác như được nâng cao lên.

Kết luận

Các vấn đề: đáp ứng số lượng lớn về chỗ ở, thiết lập không gian cộng đồng, cơ hội tìm kiếm việc làm, môi trường ở có chất lượng trong điều kiện phải giảm giá thành đầu tư xây dựng, hài hoà lợi ích giữa nhà đầu tư & cư dân, người dân cảm thấy thoải mái khi sống trong khu ở, có điều kiện hoà nhập vào xã hội... thực sự là thách thức cho các nhà quy hoạch, kiến trúc trong công việc thiết kế xây dựng các khu nhà ở xã hội lớn tập trung, khu hoặc nhóm nhà ở phân tán tại các khu đô thị mới, khu vực trung tâm thành phố. Trên đây chỉ là một số ý tưởng về giải pháp quy hoạch, kiến trúc liên quan xây dựng Nhà ở xã hội cho dân thu nhập thấp tại các khu vực đô thị mà tác giả thu thập trong quá trình nghiên cứu, hy vọng có những đóng góp thiết thực vào tiến trình xây dựng nhà ở xã hội tại các đô thị.

4.500.000 đơn vị nhà ở xã hội. 12 triệu người (1/5 dân số) cư trú trong các loại hình nhà ở XH. 17% tổng quỹ nhà ở là nhà ở XH. 20% là tỉ lệ nhà ở XH bắt buộc đối với các thành phố trên 3500 dân. 1% quỹ lương là mức đóng góp bắt buộc của doanh nghiệp cho nhà ở XH. 4 tỉ euro là ngân sách đầu tư xây dựng hàng năm. 305 xí nghiệp xã hội về nhà ở.



QUY HOẠCH mang tính xã hội

KINH NGHIỆM PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI CỘNG HÒA PHÁP

TS. KTS. NGUYỄN TRUNG DŨNG

Viện Kiến trúc, Quy hoạch đô thị và nông thôn

SOCIAL PLANNING EXPERIENCE OF THE SOCIAL HOUSING DEVELOPMENT IN FRANCE

4,500,000 social housing units. 12 million people (accounting for one fifth of the population) live in different types of social housing. The social housing rate takes up 17% of the total housing fund. The required one is 20% for cities with more than 3,500 people. Enterprises are requested to contribute 1% of their salary fund to the social housing development. The building investment budget is 4 billion Euro annually. There are 305 social housing enterprises.

Republic of France is a country with a long tradition of social life in Europe. The social housing in France had a long history of over 100 years of development. Established in 1889, the social housing was formerly known as Affordable Housing HBM (Habitation à bon Marché) and then the boom of housing development for low-income households HLM (Habitation à loyer modéré) occurred in the years 1960-1980. Besides the undeniable success in creating accommodation for more than one fifth of the population, the social housing in France also revealed many shortcomings, particularly in the construction planning and social issues settlement. Researches on the social housing issues in Republic of France will provide us useful experiences of development policy making and social housing construction planning in Vietnam currently.

Cộng hòa Pháp là một quốc gia có truyền thống xã hội lâu đời ở châu Âu. Nhà ở xã hội tại Pháp đã có một bề dày lịch sử phát triển hơn 100 năm với tiền thân là loại hình Nhà ở giá rẻ HBM (Habitation à bon marché) ra đời từ năm 1889, cho đến sự phát triển bùng nổ của Nhà ở cho hộ gia đình thu nhập thấp HLM (Habitation à loyer modéré) trong những năm 1960-1980. Bên cạnh những thành công không thể phủ nhận trong việc tạo ra chỗ ở cho hơn 1/5 dân số, nhà ở xã hội tại Pháp cũng bộc lộ nhiều điểm bất cập, đặc biệt trong công tác quy hoạch xây dựng và giải quyết các vấn đề xã hội. Nghiên cứu về nhà ở xã hội tại Cộng hòa Pháp sẽ cho chúng ta những kinh nghiệm bổ ích cho việc hoạch định chính sách phát triển và quy hoạch xây dựng nhà ở xã hội tại Việt Nam hiện nay.

Quỹ nhà ở xã hội tại cộng hòa Pháp:

Năm 2009, quỹ nhà ở xã hội tại Pháp có khoảng 4.500.000 đơn vị ở, chiếm 17% quỹ nhà ở toàn quốc. Khoảng 55% quỹ nhà ở xã hội được xây dựng từ trước năm 1976, khi các khu nhà ở xã hội quy mô lớn được xây dựng ồ ạt tại ngoại ô các thành phố lớn. Tốc độ xây dựng nhà ở xã hội vào khoảng 56.000 đơn vị mới hàng năm trong những năm 1990 và giảm xuống còn 50.000 đơn vị/năm trong những năm



Một khu nhà ở xã hội HLM tại ngoại ô thành phố Caen những năm 1960.

gần đây. 86% trong tổng số đơn vị nhà ở xã hội là nhà ở dạng căn hộ và con số này là 97% tại vùng Paris (Levy-Vroelant and Tutin, 2007). Theo thống báo mới đây nhất của Chính phủ trong năm 2010 đã có 131.509 nhà ở xã hội được cấp ngân sách xây dựng, tăng 9,7% so với năm 2009.

Sự phân bố của nhà ở xã hội phản ánh phân bố dân cư của nước Pháp: 62% nhà ở xã hội tập trung ở các thành phố trên 100.000 dân và 14% ở khu vực các thị trấn nhỏ và vùng nông thôn. Tuy nhiên, có sự phân bố rất không đồng đều giữa các vùng, tập trung một số lượng lớn nhà ở xã hội tại ngoại ô của các thành phố lớn như Paris, Lyon, Marseille... trong khi tại một số khu vực giàu có khác lại hầu như không có.

Nước	1990s	2007
EU		
Anh	22	18
Phân Lan	10.7	18
Pháp	15	19
Đức	15	6
Ngoài EU		
Úc	6	
Mỹ	2	2.3

Tỷ lệ nhà ở xã hội trên tổng quỹ nhà ở tại một số nước phát triển
Nguồn: Kathleen Scanlon, Christine Whitehead, 2011

Các loại hình nhà ở xã hội:

- Nhà ở dành cho người thu nhập thấp HLM (Habitation à loyer modéré): được xây dựng và quản lý bởi các tổ chức công cộng hay tư nhân; Nhà ở hỗ trợ: được xây dựng và điều hành bởi các xí nghiệp tư nhân với sự hỗ trợ của chính quyền; Nhà ở đóng sở hữu: Hình thức này được hỗ trợ bởi chính quyền như một hình thức đơn giản nhất nhằm thúc đẩy việc sở hữu hóa cá nhân về nhà ở.

Nhà ở cho người thu nhập thấp HLM: Là loại hình nhà ở xã hội chủ đạo tại Pháp. Người ta ước tính hiện nay có khoảng 12 triệu người dân (tương đương 1,5 dân số) đang sinh sống trong các căn hộ HLM. Nhà ở HLM chiếm tới 50% tổng quỹ nhà ở cho thuê.

Nhà ở thu nhập thấp ra đời từ những năm 1950, là giải pháp cho cuộc khủng hoảng nhà ở tại Pháp sau chiến tranh thế giới lần 2, bắt nguồn từ các nguyên nhân: bùng nổ dân số và dịch cư từ các vùng nông thôn về thành thị và từ các nước thuộc địa cũ (chủ yếu tại Bắc Phi) về chính quốc. Eugène Claudius-Petit Bộ trưởng Tài thiết và Đô thị hóa đã đưa ra một chương trình xây dựng nhà ở xã hội được hỗ trợ quy mô lớn. Một hệ thống nhà ở xã hội mới-nhà ở thu nhập thấp HLM được hình thành trên cơ sở của mô hình Nhà ở giá rẻ (Habitation à bon marché) ra đời từ năm 1889.

Nhà ở HLM bắt đầu được xây dựng với quy mô lớn từ năm 1956 với khoảng 300.000 căn hộ được xây dựng mỗi năm. Tốc độ xây dựng nhà ở HLM tăng đáng kể trong những năm 1960-1970 với sự ra đời của các "Khu quy hoạch ưu tiên" (zones à urbaniser en priorité-ZUP), tập trung chủ yếu tại Vùng Paris. Có tới 195 khu quy hoạch ưu tiên được quy hoạch xây dựng và cung cấp khoảng 2 triệu căn hộ mới trong đó chủ yếu là nhà ở thu nhập thấp HLM.

Chính sách phát triển nhà ở xã hội

Chính sách hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội tại Pháp dựa trên hai nội dung chủ yếu đó là xây dựng một khung thể chế hoàn thiện và đưa ra các nhóm giải pháp hỗ trợ hết sức cụ thể.

Xây dựng khung thể chế:

Nước Pháp có một quá trình hơn 60 năm để xây dựng và hoàn thiện thể chế cho phát triển nhà ở xã hội của mình. Điểm qua một số mốc thời gian quan trọng dưới đây cho chúng ta thấy tiến trình đó với đỉnh cao là sự ra đời của Bộ luật 2007-290 hay còn gọi là Luật DALO công nhận quyền có nhà ở bắt buộc cho mọi công dân và vai trò của nhà ở xã hội trong việc thực thi luật này.

Năm 1949: Luật về nhà ở thu nhập thấp (HLM) để ra các tiêu chuẩn về nhà ở xã hội cũng như ghi nhận quyền được tiếp cận nhà ở có chất lượng của công dân.

1953: Quy định đóng góp bắt buộc 1% quỹ lương đối với các công ty có trên 10 nhân viên cho việc xây dựng nhà ở xã hội.

1957: Luật ngày 07 tháng 8 để ra chính sách về các "Khu quy hoạch ưu tiên" (ZUP). Lần đầu tiên dự kiến việc xây dựng đồng bộ các khu nhà ở và hạ tầng xã hội. Một chương trình 05 năm xây dựng nhà ở thu nhập thấp được đề ra với mục tiêu thực hiện 300.000 căn hộ/năm.

1977: Luật số 77-1 ngày 03 tháng 1: Cải cách hỗ trợ tài chính cho nhà ở xã hội. Luật đưa ra những hình thức hỗ trợ mới như: Vay hỗ trợ mua lại nhà (prêts d'accession à la propriété-PAP); vay hỗ trợ thuê nhà (prêts locatifs aidés-PLA); vay có đảm bảo và hỗ trợ cá nhân cho nhà ở (prêts conventionnés et l'aide personnalisée au logement -APL).

1982: Luật Phân quyền: Phân quyền cho Chính quyền địa phương chịu trách nhiệm về quy hoạch đô thị và xây dựng nhà ở xã hội tại địa phương mình.

3/1992: Chính phủ đưa ra 04 giải pháp nhằm hỗ trợ phát triển nhà ở, bao gồm:

- Sử dụng lãi thu được từ các Quỹ tiết kiệm nhân dân (Sổ tiết kiệm A) và Quỹ tiết kiệm (LED) cho các chương trình phát triển nhà ở xã hội;
- Thiết lập Quỹ cho vay bảo đảm dành cho các hộ gia đình thu nhập thấp;
- Tăng cường hiệu quả của tiết kiệm nhà ở bằng việc nâng mức trần cho vay và giảm thời gian xét duyệt;
- Nghiên cứu nhiều giải pháp trong đó có giải pháp giảm thuế nhằm hỗ trợ việc cải tạo và bảo dưỡng quỹ nhà ở hiện có.

12/1992: Thành lập Hội đồng tối cao về nhà ở cho người có hoàn cảnh khó khăn theo sắc lệnh số 92-1339 ngày 22/12/1992.

12/2000: Công bố Luật số 2000-1208 liên quan đến Luật Đoàn kết và Cải tạo đô thị (Luật SRU) trong đó nhấn mạnh đến yêu cầu hòa trộn



Một Dự án nhà ở xã hội mới hiện nay

đô thị và đa dạng hóa nhà ở. Luật cũng khẳng định tầm quan trọng của nhà ở xã hội cho thuê cũng như vai trò của các tổ chức nhà ở xã hội trong việc thực hiện quyền nhà ở cũng như sự hòa trộn xã hội. Luật cũng đưa ra các giải pháp đổi mới trong việc chống lại tình trạng xuống cấp của nhà ở cũng như quyền được sống trong các căn hộ tốt của công dân. Luật cũng đưa ra quy định bắt đầu từ 1/1/2002 những địa phương không đạt đủ mức 20% quỹ nhà ở là dành cho nhà ở xã hội sẽ phải trả các khoản phạt và phải cam kết một kế hoạch để thực hiện mục tiêu trên.

10/2005: Trình Hội đồng bộ trưởng dự thảo luật với cam kết hỗ trợ phát triển nhà ở của Chính phủ trong đó:

- Giảm thuế giá trị gia tăng xuống 5,5% đối với người mua các căn hộ mới trong các khu vực cải tạo đô thị có thỏa thuận;
- Đơn giản hóa các thủ tục xây dựng (giấy phép xây dựng sẽ do Tỉnh trưởng cấp và không cần thông qua Thị trưởng);
- Tăng cường quyền lực của địa phương trong việc giám sát xây dựng;
- Sát nhập cơ quan nhà ở thu nhập thấp HLM và OPAC thành một cơ quan nhà ở duy nhất OPH;
- Xây dựng Quỹ nhà ở đoàn kết dành cho các trường hợp khó khăn đặc biệt;
- Đưa ra lệnh cấm cắt điện, nước, gaz vào mùa đông (từ 1/11-15/3 hàng năm).

3/2007: Ban bố Luật số 2007-290 (Luật DALO): Công nhận quyền có nhà ở bắt buộc cho mọi công dân. Chính phủ đảm bảo quyền có nhà ở cho mọi đối tượng cư trú trên lãnh thổ cộng hòa Pháp một cách liên tục và ổn định. Thành lập ra một Hội đồng tối cao giám sát thực thi quyền nhà ở bắt buộc.

12/2007: Michel Delebarre, Chủ tịch Hiệp hội xã hội về nhà ở và Christine Boutin, Bộ trưởng nhà ở và đô thị ký kết một thỏa thuận cho phép bán lại các căn hộ nhà ở xã hội cho người thuê để lấy quỹ xây dựng các căn hộ mới trong cùng địa phương.

7/2010: François Baroin, Bộ trưởng ngân sách thông báo chấp dứt việc miễn thuế từ thu nhập cho thuê nhà ở của các tổ chức nhà ở xã hội.

- Hỗ trợ tài chính:
- Chính phủ hỗ trợ trực tiếp từ ngân sách dưới 03 hình thức:
 - Hỗ trợ trực tiếp cho dự án xây dựng nhà ở xã hội;
 - Miễn thuế đất cho chủ dự án xây dựng nhà ở xã hội: Chính phủ trả bù khoản thuế được miễn cho chính quyền địa phương sở tại.
 - Áp dụng mức thuế giá trị gia tăng ưu đãi (5,5%), đối lại Tỉnh trưởng có quyền giữ lại 30% số căn hộ của dự án trong đó 5% dành cho cán bộ công chức của Chính phủ.
- Quỹ tiết kiệm của nhân dân (Caisse des dépôts et consignations): Quỹ cho vay dành cho nhà ở xã hội lâu đời nhất tại Pháp. Thông qua phát hành sổ tiết kiệm A (Livret A), cung cấp tín dụng cho các dự án xây dựng mới nhà ở xã hội.

Ý kiến Chuyên gia & Nhà quản lý

- Chính quyền địa phương đóng góp ngân sách cho xây dựng nhà ở xã hội dưới hình thức cấp kinh phí bổ sung bên cạnh các khoản hỗ trợ từ Chính phủ.
- Doanh nghiệp trên 10 nhân viên đóng góp 1% quỹ lương dưới hình thức các khoản cho vay hoặc trợ cấp hỗ trợ thuê nhà hoặc mua nhà cho người lao động.
- Quỹ hỗ trợ gia đình (Caisses d'allocations familiales): Nhận các khoản bảo lãnh từ doanh nghiệp và cung cấp các hình thức hỗ trợ cá nhân cho nhà ở.

Các vấn đề tồn tại:

Bên cạnh các thành tựu đạt được, nhà ở xã hội tại Pháp hiện đang phải đối mặt với nhiều vấn đề xã hội và đô thị cần được giải quyết, đây cũng là các bài học mà Việt Nam có thể rút kinh nghiệm cho phát triển nhà ở xã hội:

Cơ chế phân phối, thu hồi: Nhà ở xã hội được phân phối hoặc cho thuê dựa trên cơ sở mức thu nhập của người đăng ký. Tuy nhiên khi mà mức thu nhập của các chủ hộ thay đổi tăng lên thì việc thu hồi lại các căn hộ cho thuê là việc hết sức khó khăn. Người thuê nhà luôn có xu hướng chiếm giữ căn hộ lâu dài để được hưởng các ưu đãi về giá. Điều này dẫn đến sự bất công đối với những người khó khăn thực sự về nhà ở nhưng không được thuê do không còn đủ quỹ nhà. Với lý do đó Luật « Boutin » năm 2009 đã ra đời quy định việc thu hồi lại các căn hộ xã hội đối với các chủ hộ có mức thu nhập vượt quá 02 lần mức trần thu nhập quy định. Tuy nhiên việc thực thi luật này cũng rất khó khăn do vấp phải các vấn đề xã hội và nhân đạo.

Phát triển quỹ nhà ở: Dựa theo các chỉ tiêu chính thức để được quyền thuê nhà thu nhập thấp, thì có khoảng 60-70% dân số Pháp đáp ứng được, tuy nhiên Luật chỉ quy định tỉ lệ bắt buộc nhà ở xã hội là 20% tổng quỹ nhà ở, do vậy dẫn đến một sự thiếu hụt rất lớn về nhà ở XH cần được đáp ứng.

Chất lượng nhà: Chất lượng nhà ở xã hội là một vấn đề khá bức xúc tại Pháp. Hầu hết các khu nhà ở HLM được xây dựng từ những năm 1960-1980 với tiêu chuẩn xây dựng thấp để giảm chi phí xây dựng. Ví dụ năm 1968 chỉ có 40% các căn hộ có khu vệ sinh đạt yêu cầu, con số này là 80% trong những năm 1970. Cho đến nay, phần lớn các khu nhà ở HLM đã cũ nát và không đáp ứng được các yêu cầu và chỉ tiêu xây dựng mới. Các khu vực này hiện là đối tượng của các dự án tái thiết cải tạo đô thị.

Quy hoạch thiếu tính xã hội: Sống trong các khu nhà ở xã hội là nỗi ám ảnh của nhiều người dân Pháp. Các khu nhà ở HLM trở thành biểu tượng của sự nghèo nàn, của thất nghiệp và tội phạm. Thành phần cư dân ở các khu nhà ở xã hội HLM là các tầng lớp có mức sống thấp nhất trong xã hội bao gồm: người nhập cư, sinh viên, người thất nghiệp.... Tại các khu vực nhà ở này đã xảy ra tình trạng phân tách xã hội sâu sắc. Những hệ lụy của vấn đề này đã trở nên trầm trọng và gây ra sự chia rẽ trong xã hội Pháp đương đại, khi mà những người nghèo, người nhập cư cảm thấy không thể hòa đồng và bị đẩy ra bên lề xã hội. Hàng loạt các vụ bạo động lớn xảy ra năm 2006 tại ngoại ô Paris và các thành phố lớn, nơi tập trung các khu nhà ở xã hội, được cho như là sự phát nổ của quả bom các vấn đề xã hội Pháp. Bên cạnh nhiều nguyên nhân của vấn đề trên, quy hoạch thiếu tính xã hội được cho là một thủ

Ý kiến Chuyên gia & Nhà quản lý

phạm. Một thực tế là các khu nhà ở xã hội HLM được quy hoạch xây dựng cách biệt tại các khu ngoại ô xa xôi của các thành phố lớn để tiết kiệm chi phí đất đai, tạo ra sự cách biệt về không gian đô thị. Sự cách biệt về không gian cùng với phân tách thành phần cư dân đã góp phần tạo ra môi trường thuận lợi cho sự phân cách xã hội phát sinh.

Mặt khác, việc quy hoạch xây dựng các khu nhà ở xã hội với quy mô quá lớn, lên đến hàng ngàn đơn vị ở chỉ để giải quyết vấn đề cấp bách về nhà ở mà không gắn với phát triển hạ tầng xã hội và các điều kiện việc làm càng làm thêm trầm trọng thêm vấn đề. Tại các khu nhà ở xã hội, tỉ lệ thất nghiệp là đặc biệt cao so với các khu vực đô thị khác, và tập trung chủ yếu trong giới trẻ. Theo bản Báo cáo của tổ chức Quan sát các khu đô thị nhạy cảm: Tỉ lệ thất nghiệp tại các khu nhà ở xã hội của Pháp năm 2005-2006 cao gấp đôi tỉ lệ toàn quốc, chiếm tới 22,1% dân cư ở độ tuổi lao động và trong đó 22% là thanh niên (Roland Pignol, Témoignages sur le monde HLM, Emerit Publishing, 2010).

Quy hoạch các khu nhà ở xã hội hướng tới mục tiêu "Hòa trộn xã hội"

Khái niệm: "Grand ensemble" chỉ các khu nhà ở xã hội tập chung được xây dựng với quy mô lớn tại Pháp trong thập niên 60-70 đã ăn sâu vào tiềm thức người dân giống như "Khu tập thể" tại Việt Nam cho thấy khía cạnh thất bại của công tác quy hoạch. Việc quy hoạch với quy mô quá lớn và quá tách biệt trong không gian đô thị được cho là nguyên nhân làm nảy sinh các vấn đề xã hội phức tạp tại các khu vực này. Do đó, vào năm 1973, một đạo luật đã được thông qua nhằm hạn chế việc xây dựng các khu nhà ở HLM với quy mô lớn trên 500 đơn vị ở. Sau những năm 70, tại các đô thị của Pháp, tiêu biểu là Vùng Paris, một hình thái phát triển đô thị mới ra đời thay thế cho các Grand ensemble đó là các thành phố vệ tinh (Ville nouvelle). Hình thái này cho phép phát triển các đô thị quy mô nhỏ nhưng có chức năng đầy đủ, khắc phục các hạn chế của các khu nhà ở xã hội tập trung trước đây chỉ chú trọng đến chức năng ở mà không gắn với các điều kiện tạo công ăn việc làm và sinh hoạt văn hóa cho cư dân. Đặc biệt, khi mà cư dân tại đây có mức thu nhập thấp nhưng lại rất đa dạng về chủng tộc và văn hóa, tôn giáo.

Hướng tới một sự «Hòa trộn xã hội» (Mixité sociale) là mục tiêu mà xã hội Pháp đang xây dựng hiện nay, điều này được thể hiện cụ thể qua công tác quy hoạch các khu ở xã hội mới. Rút bài học từ quá khứ, các dự án nhà ở xã hội hiện nay được thực hiện với quy mô vừa và nhỏ và được bố trí xen kẽ trong các khu vực đô thị chứ không phát triển với quy mô lớn và tách biệt ở ngoại ô như trước kia. Kể từ năm 2003, dưới sự bảo trợ của Ủy ban Quốc gia về cải cách đô thị (ANRU), nhiều khu nhà chung cư HLM cũ tại Pháp đã được phá đi và nhiều khu khác đã được cải tạo. Cũng từ đó, đã có nhiều dự án xây dựng mới ra đời, mang theo mình ít nhiều ý tưởng cải tiến và sáng tạo mới về mọi mặt. Chất lượng căn hộ cũng được quan tâm và cải thiện đáng kể với sự ra đời của các chỉ tiêu và chuẩn chỉ bắt buộc như các chuẩn chỉ về tiết kiệm năng lượng. Các giải pháp kiến trúc được khai thác triệt để để tăng tính mỹ thuật, chất lượng nhà ở nhưng vẫn giảm được chi phí đầu tư.

Đúc kết một số kinh nghiệm cho phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam:

Qua việc nghiên cứu lịch sử và chính sách phát triển nhà ở xã hội tại Cộng hòa Pháp chúng ta có thể đúc rút một số kinh nghiệm sau:

1. Xây dựng khung thể chế: Việc xây dựng thể chế cho phát triển nhà ở xã hội là việc cần tiến hành đầu tiên, tuy nhiên cũng cần có một thời gian để hoàn thiện trên thực tế. Tuy nhiên, một số nội dung có thể nghiên cứu áp dụng được ngay từ bây giờ đó là: Đưa ra các quy định bắt buộc như: Tỉ lệ nhà ở xã hội tại các thành phố, có các chế tài cụ thể đối với các địa phương không đạt tỉ lệ; Quy định tỉ lệ đóng góp của doanh nghiệp vào quỹ xây dựng nhà ở XH; Ban hành Luật về việc thu hồi nhà ở xã hội cho thuê.

2. Chính sách hỗ trợ cụ thể: Bên cạnh giải pháp miễn thuế thuê đất như chúng ta vẫn đang thực hiện hiện nay, có thể xem xét bổ sung thêm một số giải pháp hỗ trợ hiệu quả khác như: Xây dựng Quỹ đất cho phát triển nhà ở xã hội, Cấp đất xây dựng giá thấp hơn giá thị trường; Giảm thuế giá trị gia tăng cho chủ đầu tư; Cấp tín dụng ưu đãi từ nguồn tín dụng của các quỹ tiết kiệm nhà ở; Tạo dựng các khu "Quy hoạch ưu tiên" để áp dụng các cơ chế ưu đãi về đất đai, chỉ số quy hoạch, tín dụng, cấp phép xây dựng, quản lý khai thác nhà ở xã hội.

3. Xã hội hóa nhà ở xã hội: Thành lập các xí nghiệp công cộng và tư nhân xây dựng và kinh doanh nhà ở xã hội; miễn thuế thu nhập cho các doanh nghiệp nhà ở XH; khuyến khích người thuê nhà mua lại căn hộ của nhà nước để lấy quỹ xây dựng các căn hộ mới. Phát triển hình thức nhà đồng sở hữu do người dân tự góp đất và xây dựng khu nhà ở chung cho mình.

4. Đảm bảo chất lượng nhà ở: Xây dựng các quy chuẩn xây dựng bắt buộc cho nhà ở xã hội: quy chuẩn về bảo vệ môi trường và tiêu chuẩn về đạt mức tiêu thụ năng lượng thấp các đối với các công trình xây dựng; khuyến khích nghiên cứu các giải pháp kiến trúc, quy hoạch nhằm nâng cao chất lượng nhà ở nhưng vẫn đảm bảo giá thành hợp lý.

5. Quy hoạch mang tính xã hội: Bài học từ quá trình phát triển nhà ở xã hội tại Cộng hòa Pháp cho thấy vai trò quan trọng của công tác quy hoạch trong sự thành công hay thất bại của một dự án nhà ở xã hội. Trong đó, việc lựa chọn địa điểm và quy mô xây dựng hợp lý có ý nghĩa quyết định. Việc xây dựng các khu nhà ở xã hội riêng rẽ có quy mô lớn và tại các khu vực ngoại ô có thể tạo điều kiện cho sự phân hóa giàu nghèo trong xã hội, nên kết hợp nhà ở xã hội với các loại hình nhà ở khác trong cùng một tổng thể dự án khu đô thị mới hoàn chỉnh về hạ tầng và chức năng đô thị. Cùng với việc đảm bảo bố trí chỗ ở, dự án quy hoạch cần chú ý đến việc tạo sinh kế cho cư dân bằng các dự án, công trình hỗ trợ tạo công ăn việc làm tại chỗ như các công trình dịch vụ thương mại, dịch vụ công cộng, văn hóa, thể thao; văn phòng các công ty sử dụng nhiều lao động phù hợp với trình độ của cư dân. Người dân có thể tham gia vào các hoạt động vận hành, duy trì bảo dưỡng tòa nhà hay cả khu ở của mình. Bên cạnh đó, việc quan tâm đến cuộc sống tinh thần và văn hóa của cư dân trong khu nhà ở xã hội cũng cần được lưu tâm và cụ thể hóa bằng các công trình tiện ích công cộng, công trình văn hóa, tâm linh... bởi các đối tượng có thu nhập thấp là những người dễ tổn thương nhất trong xã hội. Điều này đã được minh chứng khi tại Pháp khi người ta thường dùng cụm từ "Quartier urbain sensible" (Khu vực đô thị nhạy cảm) để chỉ các khu nhà ở xã hội tại ngoại ô.



GIẢI QUYẾT

Nhà ở thương mại chuyển đổi sang nhà ở xã hội TẠI CÁC ĐÔ THỊ

TS. KTS. LÊ THỊ BÍCH THUẬN

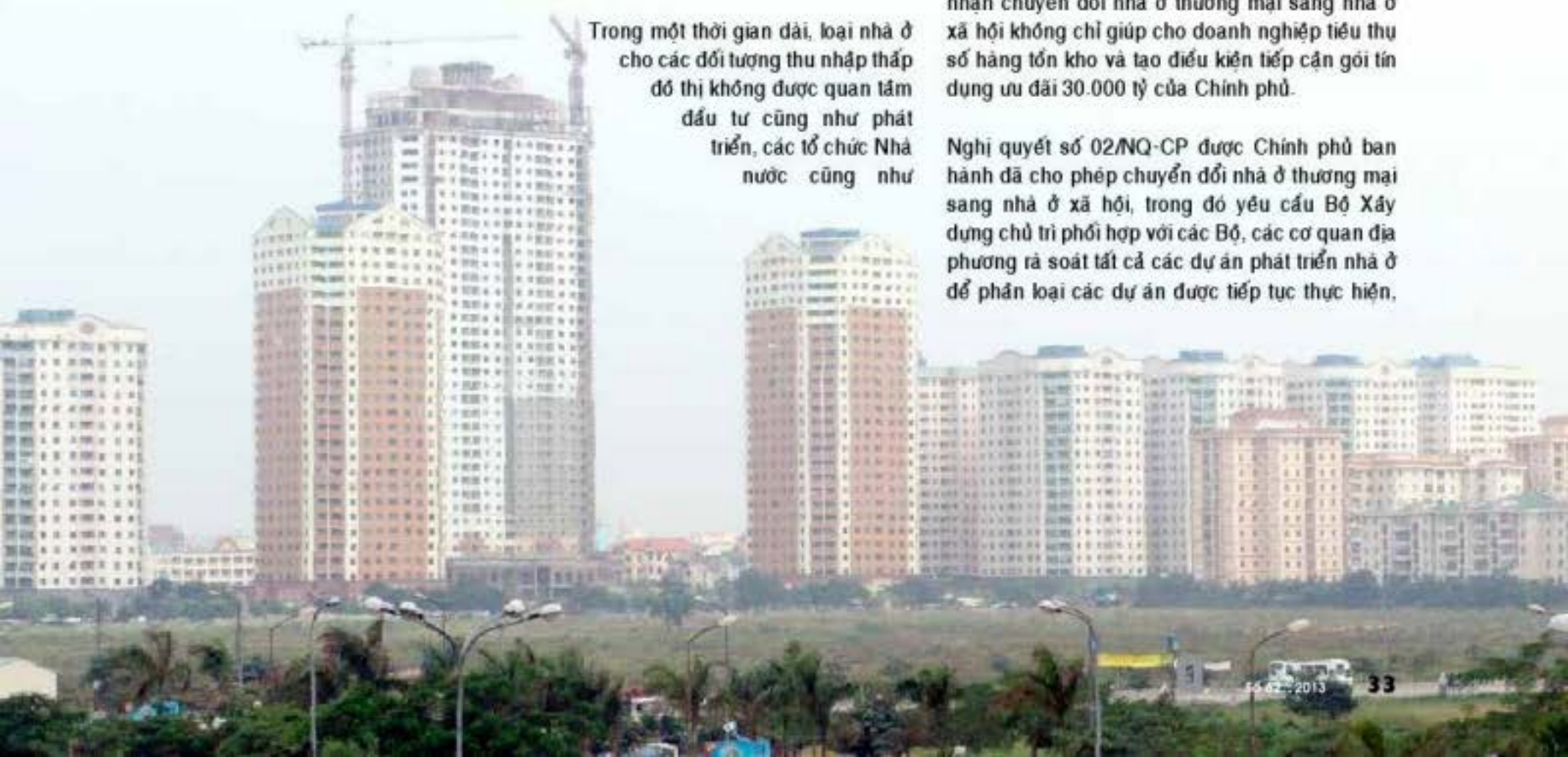
Phó viện trưởng Viện NCDT và PTHT

Ngay từ những ngày đầu thành lập Nhà nước xã hội chủ nghĩa, các khu tập thể như Kim Liên, Trung Tự, Giảng Võ, Thành Công, Văn Chương, Nguyễn Công Trứ, khu tập thể khu công nghiệp Cao-Xà-Lá, khu tập thể nhà máy dệt 8-3, khu tập thể cho công nhân ở Nhà máy dệt Nam Định, Nhà máy xi măng Hải Phòng... là loại hình nhà ở xã hội được xây dựng cho cán bộ, công chức, sĩ quan, quân nhân chuyển nghiệp, công nhân tùy thuộc vào cấp bậc, chức vụ và mức độ cống hiến cho Nhà Nước. Đến năm 1991, Nhà nước bãi bỏ chính sách bao cấp về nhà ở, thay vào đó là các chính sách khuyến khích, tạo điều kiện để người dân tự cải thiện nhà ở, và từ đó các tầng lớp thu nhập thấp luôn luôn loay hoay đi tìm cho mình một chỗ ở thích hợp và mơ ước sở hữu một căn hộ đối với người dân đô thị vẫn là mong ước của hầu hết những người thu nhập thấp.

Trong một thời gian dài, loại nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp đô thị không được quan tâm đầu tư cũng như phát triển, các tổ chức Nhà nước cũng như

các tổ chức tư nhân tập trung vào loại hình nhà ở thương mại và đã đẩy việc xây dựng nhà ở thương mại quá khả năng cầu của người tiêu dùng, dẫn đến nguồn lực kinh tế của xã hội tập trung quá lớn vào phần khúc nhà này dẫn đến việc hiện nay nhiều dự án nhà ở thương mại gặp nhiều khó khăn về huy động các nguồn vốn và hàng nghìn căn hộ thương mại không tiêu thụ được trên thị trường, trong khi đó nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp... lại vô cùng thiếu, người thu nhập thấp không thể tiếp cận được với nhà ở. Để các đối tượng thu nhập thấp tiếp cận được nhiều hơn với nhà ở thì thị trường nhà ở cần có nhiều sản phẩm với giá phù hợp với khả năng chi trả của nhiều đối tượng dân cư là việc cần được sự quan tâm của toàn xã hội, do vậy chủ trương của Chính phủ hướng Nhà ở sang thị trường an sinh chứ không phải thị trường thương mại là điều đáng khuyến khích và được sự ủng hộ từ nhiều phía. Việc chấp nhận chuyển đổi nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội không chỉ giúp cho doanh nghiệp tiêu thụ số hàng tồn kho và tạo điều kiện tiếp cận gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ của Chính phủ.

Nghị quyết số 02/NQ-CP được Chính phủ ban hành đã cho phép chuyển đổi nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội, trong đó yêu cầu Bộ Xây dựng chủ trì phối hợp với các Bộ, các cơ quan địa phương rà soát tất cả các dự án phát triển nhà ở để phân loại các dự án được tiếp tục thực hiện,



Ý kiến Chuyên gia & Nhà quản lý

các dự án căn tạm dừng, các dự án cần điều chỉnh cơ cấu, loại hình nhà ở, chuyển đổi sang phát triển nhà ở xã hội để cho thuê, cho mua cho các đối tượng chính sách phù hợp với nhu cầu thị trường và nguồn lực xã hội. Bộ Xây dựng cũng đã ban hành thông tư 02/2013/TT-BXD hướng dẫn việc điều chỉnh cơ cấu căn hộ các dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị và chuyển đổi nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ.

Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, đến hết tháng 4/2013 có 24 dự án nhà ở thương mại đăng ký chuyển đổi thành nhà ở xã hội với tổng số 24.863 căn, trong đó, tại Hà Nội Sở Xây dựng đã chấp thuận 6 dự án chuyển đổi từ nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội và đang xem xét 12 dự án chuyển đổi từ nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội chiếm 8.000 căn hộ. Năm 2013 Hà Nội dự kiến chuyển đổi 10 dự án, trong quý II dự kiến sẽ khởi công 5 – 6 dự án căn hộ nhà ở xã hội. TPHCM có 16 dự án với hơn 12.000 căn hộ. Đồng Nai có khoảng 4.700 căn. Bà Rịa - Vũng Tàu là địa phương có tốc độ đô thị hóa cao và có nhu cầu về nhà ở xã hội rất lớn và hiện nay có 5 doanh nghiệp trên địa bàn Bà Rịa - Vũng Tàu kiến nghị Nhà nước mua lại các dự án nhà ở thương mại chung cư đã hoàn thành với khoảng trên 800 căn và 500 nền. Bên cạnh việc chuyển đổi nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội để bán, đã có 5 doanh nghiệp xin chuyển đổi dự án nhà ở thương mại sang nhà ở cho thuê là dự án BEE HOME 1 và BEE HOME II tại TP.HCM, Dự án khu nhà ở công nhân, chuyên gia và thương mại dịch vụ Bình Minh Vĩnh Long, Dự án khu nhà ở và dịch vụ khu công nghiệp Tiến Sơn và khu công nghiệp Yên Phong – Bắc Ninh.

Một số doanh nghiệp bất động sản cho rằng, sau khi chuyển đổi mục đích thì sẽ giải quyết được nhu cầu nhà ở cho người dân có thu nhập thấp, góp phần “khởi thông” thị trường bất động sản. Điều này đã nhận được sự ủng hộ của Bộ Xây dựng, Bộ Xây dựng đã chỉ đạo “giảm thiểu” các thủ tục liên quan đến việc chuyển đổi sang nhà ở xã hội. Mặt khác, Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) cũng sẽ hỗ trợ gói vay lên đến 30.000 tỷ đồng cho vấn đề nhà ở xã hội trong giai đoạn 2013-2015. Bộ Xây dựng cũng đã ban hành thông tư 02/2013/TT-BXD ngày 8/3/2013 hướng



Khu nhà ở xã hội Trung Văn - Từ Liêm (Nguồn: Internet)

dẫn việc điều chỉnh cơ cấu căn hộ với diện tích nhỏ hơn để giảm giá thành, đồng thời cho phép chủ đầu tư được hưởng một số cơ chế ưu đãi.

Nhìn nhận đó là những cố gắng của Chính phủ, trong đó đặc biệt vai trò của Bộ Xây dựng với thị trường bất động sản nhưng dường như nó vẫn chưa thực sự hấp dẫn người mua nhà và đó là những thách thức của xã hội.

Thứ nhất về chất lượng công trình và chất lượng dịch vụ: Trong quá trình chuyển đổi, chất lượng công trình là một chỉ số niềm tin trong người dân, tuy nhiên người dân luôn hoài nghi vào điều này bởi vì thực tế có nhiều khu nhà ở xã hội bị xuống cấp rất nhanh chỉ sau vài năm đưa vào sử dụng. Bên cạnh đó chất lượng dịch vụ của các khu nhà ở xã hội cũng là một “rào cản”. Nhiều khu nhà ở xã hội xây dựng nhiều năm vẫn không đủ hạ tầng xã hội, dịch vụ tiện ích cho người ở, vậy các khu nhà ở thương mại chuyển đổi thành nhà ở xã hội có chế tài gì để đảm bảo điều này? Việc người dân thiếu “thiện cảm” đối với các khu nhà ở xã hội là mấu chốt khá quan trọng, ảnh hưởng rất lớn đến tâm lý người mua nhà. Đối tượng mua nhà ở xã hội là những người có thu nhập thấp, tài chính hạn hẹp cho nên, họ sẽ phải tính toán

và cân nhắc rất kỹ khi lựa chọn mua những căn hộ đó, từ chất lượng đến những tiện ích tối thiểu kèm theo như trường học, chợ,... Đây là những yếu tố gắn liền và ảnh hưởng rất lớn đến cuộc sống của người mua nhà. Một băn khoăn nữa của người dân là hiện nay nhiều doanh nghiệp xây dựng nhà ở thương mại để nghị chuyển đổi sang nhà ở xã hội, sau 10-20 năm các khu nhà ở này có biến thành các khu chung cư cũ và trở thành gánh nặng khó gỡ như các khu chung cư cũ hiện nay không? Nếu không có sự đánh giá nhu cầu thực sự đến việc quy hoạch loại hình nhà ở xã hội, đến một lúc nào đó sẽ khủng hoảng thừa chúng ta lại chạy theo để giải quyết?

Thứ hai là vấn đề tài chính: Theo các chủ đầu tư, việc đầu tư vào nhà ở thương mại đã triển khai thường có chi phí lớn, chiếm tới 60% giá trị đầu tư, vì vậy để hạ giá thành là rất khó khăn, các chủ đầu tư sẽ không dễ gì hạ giá bán hợp lý. Một số dự án nhà ở thương mại đang “cạnh tranh” mạnh bằng việc “cắt bớt lãi” để hạ giá thành căn hộ nhằm thu hút khách hàng, điều đó cũng khiến cho chất lượng nhà ở sẽ phải “hạ” khiến người mua nhà phải cân nhắc và tính toán trong khi đó hiện nay nhiều nhà ở cho người thu nhập thấp có giá bán tương đương nhà ở thương mại. Một khó khăn nữa liên

Ý kiến Chuyên gia & Nhà quản lý



Khu nhà ở xã hội Sunny Garden City (Nguồn: Internet)

quan đến tài chính là “niềm tin” của người mua nhà đối với các doanh nghiệp bất động sản đã bị “phai nhạt”. Họ rất sợ khi nộp tiền cho doanh nghiệp bất động sản rồi nhưng doanh nghiệp lại không triển khai hoặc triển khai chậm. Thực tế, nhiều dự án bất động sản đang phải nằm “đắp chiếu” hoặc ngừng triển khai vì chủ đầu tư thiếu vốn hoặc bị phá sản. Người dân sợ trở thành “chủ nợ bất đắc dĩ” của các ông chủ bất động sản trong khi đó người mua tiếp cận được vốn vay khó vì điều kiện vay vốn tín dụng nhiều

thủ tục khó khăn. Ngoài ra, điểm được coi là “cốt lõi” ở thị trường bất động sản là sự thiếu kiểm soát của các cơ quan chức năng, đặc biệt là về giá. Điều này đã dẫn đến việc giá bất động sản bị “đội lên” quá cao, khiến người mua luôn có cảm giác “không an tâm” khi mua nhà.

Thứ ba là kiến trúc, quy hoạch: Hầu hết các dự án nhà ở thương mại đều phải điều chỉnh lại mật độ xây dựng, thay đổi hệ số sử dụng đất và phải xin phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, đây là những trở ngại nhất của các doanh nghiệp (mặc dù trong thông tư đã quy định chế tài rất rõ nhưng với cách làm việc hiện nay các doanh nghiệp mất lòng tin vào các cơ quan chức năng), việc này sẽ rất tốn kém về thời gian, sức lực cũng như nhiều vướng mắc khác. Khi xem xét chuyển đổi phải đáp ứng các nguyên tắc theo hướng dẫn của thông tư 02/TT-BXD đó là diện tích nhỏ dưới 70m², chất lượng nhà phải đảm bảo, căn hộ diện tích nhỏ sau khi chuyển đổi phải có đủ không gian, diện tích sử dụng tối thiểu như: bếp, vệ sinh, phòng tắm. Trước đây đối tượng nhà ở khác và sau khi chuyển đổi thì đối tượng cho các loại nhà này là những người thu nhập thấp, cán bộ công chức, viên chức, lực lượng vũ trang mua và thuê mua... như vậy quá trình phải thiết kế lại cho phù hợp sẽ gần như thiết kế mới, đó cũng là trở ngại trong thực thi khi chuyển đổi.

Thứ tư là các thủ tục mua nhà: Thủ tục mua nhà ở xã hội cũng không phải đơn giản, có quá nhiều các yêu cầu, văn bản kèm theo... nhiều thủ tục dẫn đến người dân cảm thấy mua nhà thương mại dễ tiếp cận hơn nhất là tại thời điểm này khi nhà ở đang vẫn trên đà hạ giá.

Phương án chuyển đổi từ nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội là một trong những giải pháp được Bộ Xây dựng đưa ra và được sự đồng thuận của các doanh nghiệp bất động sản và nhiều tầng lớp dân cư đô thị. Tính khả thi của giải pháp phụ thuộc rất nhiều vào cách triển khai thực hiện cũng như “niềm tin” của người mua nhà. Đồng thời, các giải pháp như hỗ trợ vốn vay, chia tách căn hộ, cơ chế ưu đãi doanh nghiệp,... cũng cần được thực hiện song song. Bên cạnh đó, những dự án khác liên quan đến hạ tầng giao thông, phương tiện công cộng,... mang tính tương trợ tích cực đến giải pháp chuyển đổi này phải được thực hiện một cách đồng bộ, có như vậy thị trường bất động sản mới có thể “khởi sắc” và tạo được bước đột phá trong lĩnh vực phát triển nhà ở đô thị đặc biệt là nhà ở xã hội.

Tài liệu tham khảo:

- Nguồn Internet

- Báo cáo Nhà ở và thị trường BĐS – Bộ Xây dựng



Khu nhà ở cao tầng đô thị Sông Đà, Sông Đà (Nguồn: Internet)

TIÊU CHUẨN CHO NHÀ Ở XÃ HỘI

DIỄN ĐÀN

Không gian công cộng trên cao tại khu ở pinnacle@duxtun Singapore

TS.KTS.ĐÀO TIẾN NGỌC

Viện Kiến trúc, Quy hoạch đô thị và nông thôn

Từ nhiều năm nay Đảng và Nhà nước đã có nhiều cố gắng chăm lo, tạo điều kiện để từng bước đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho các tầng lớp nhân dân. Các cơ chế - chính sách, các chủ trương, giải pháp về quy hoạch - kiến trúc - xây dựng đã được triển khai nhằm tạo được một quỹ nhà bình ổn, đáp ứng cho mọi đối tượng trong xã hội đang ngày càng rõ rệt qua từng chương trình, dự án đầu tư cụ thể.

Trước đây, nhà ở được thiết kế, xây dựng với tiêu chuẩn diện tích tối thiểu được quy định là $6\text{m}^2/\text{người}$, các yêu cầu thiết kế tuân thủ TCVN 4450: 1987, Căn hộ ở - Tiêu chuẩn thiết kế và TCVN 4451:1987, Nhà ở - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế. Quy mô

và diện tích các căn hộ được quy định tương ứng với số phòng trong căn hộ từ 1 đến 4 phòng ở như sau:

- + Loại căn hộ cho 2-3 người: diện tích sử dụng 28m^2 - 34m^2 , diện tích ở 14m^2 - 18m^2 ;
- + Loại căn hộ cho 4-5 người: diện tích sử dụng 46m^2 - 48m^2 , diện tích ở 24m^2 - 26m^2 ;
- + Loại căn hộ cho 6-7 người: diện tích sử dụng 56m^2 - 58m^2 , diện tích ở 34m^2 - 36m^2 ;
- + Loại căn hộ cho 8 người trở lên: diện tích sử dụng 70m^2 - 72m^2 , diện tích ở 46m^2 - 48m^2 .

Tốc độ đô thị hoá nhanh khiến nhu cầu về nhà ở tăng cao và có nhiều thay đổi về nhu cầu ở. Để hoàn thiện cơ chế chính sách về nhà ở, một số bộ Luật, Nghị định, Quyết định, Thông tư đã được ban hành nhằm tháo gỡ những vướng mắc và một lần nữa lại mở ra cơ hội có tính trong hoạt động phát triển và quản lý nhà ở, tạo điều kiện cho mọi người dân được tiếp cận với quỹ nhà ở và có nhà ở theo điều kiện cụ thể của từng đối tượng: Luật Đất đai số 13/2003/QH11; Luật Xây dựng số 16/2003/QH11; Luật Nhà ở số 56/2005/QH11 và Nghị

định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12; Nghị quyết số 18/NQ-CP ngày 20/4/2009 của Chính phủ; Các Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg, 66/2009/QĐ-TTg, 67/2009/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ triển khai thực hiện Nghị quyết số 18/NQ-CP...

Luật Nhà ở quy định "Nhà ở xã hội là nhà ở do Nhà nước hoặc tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng cho các đối tượng được quy định của Luật Nhà ở thuê hoặc thuê mua (người thuê nhà ở sau một thời gian quy định thì được mua và được công nhận sở hữu đối với nhà ở đó) theo quy chế do Nhà nước quy định". Đây là chính sách có ý nghĩa xã hội lớn. Tuy nhiên, một số quy định chưa phù hợp tình hình thực tế và công nghệ, xu hướng xây dựng hiện nay như: Điều 47 Luật Nhà ở quy định nhà ở xã hội tại đô thị đặc biệt là nhà 5 tầng đến 6 tầng, tại đô thị loại 1, 2, 3, 4, 5 yêu cầu chiều cao không quá 6 tầng, diện tích căn hộ từ 30m^2 đến 60m^2 , được hoàn thiện theo cấp và hạng nhà ở, có các tiêu chuẩn hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã

Diễn đàn

hội phù hợp với quy định của từng loại đô thị. Điều 40, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở quy định: thời gian cho phép chuyển nhượng nhà ở xã hội tối thiểu 10 năm là dài, dẫn đến nhiều người thu nhập thấp không muốn lựa chọn sản phẩm bất động sản loại này.

Theo Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, chiến lược hành động chung sẽ là tăng tỷ trọng nhà ở chung cư, thực hiện đầu tư xây dựng mới nhà ở mỗi năm khoảng 100 triệu m² sàn, tối thiểu có khoảng 20% diện tích sàn trong các dự án phát triển nhà ở tại các khu vực đô thị dành cho các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp; hoàn thành mục tiêu:

- + Đến năm 2015: diện tích nhà ở bình quân toàn quốc đạt khoảng 22m² sàn/người, trong đó tại đô thị đạt 26m² sàn/người và tại nông thôn đạt 19m² sàn/người, phần đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 06m² sàn/người.
- + Đến năm 2020: diện tích nhà ở bình quân toàn quốc đạt khoảng 25m² sàn/người, trong đó tại đô thị đạt 29m² sàn/người và tại nông thôn đạt 22m² sàn/người, phần đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 8m² sàn/người.
- + Đến năm 2030: diện tích nhà ở bình quân toàn quốc đạt khoảng 30m² sàn/người, phần đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 12m² sàn/người.

Trên thực tế, việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ phù hợp với các thành phố lớn có nhu cầu cao về nhà ở, tại hầu hết các địa phương quỹ đất ở còn nhiều, người dân chưa có thói quen ở nhà chung cư, thu nhập bình quân của người dân còn thấp so với đơn giá nhà xã hội, thậm chí một số nơi đơn giá tính trên m² sàn nhà ở xã hội lại cao hơn nhiều so với đất ở. Các địa phương đã linh động trong việc áp dụng các giải pháp tháo gỡ cho phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương tuy nhiên về lâu dài, vẫn cần phải có các quy định để điều tiết thị trường nhà ở, cụ thể như việc xây dựng các tiêu chuẩn phát triển nhà ở áp dụng cho từng vùng miền, từng loại đô thị...

Trước thực trạng nhu cầu về nhà ở xã hội gia tăng ở các đô thị lớn, nhiều doanh nghiệp đã hướng đến việc đầu tư các dự án nhà ở xã hội hoặc chuyển đổi công năng từ nhà ở thương

mai sang nhà ở xã hội. Mặt khác, thời gian qua Nhà nước cũng đã tạo điều kiện khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở thương mại để bán, cho thuê theo cơ chế thị trường nhằm đáp ứng nhu cầu của các đối tượng có khả năng chi trả, đồng thời có cơ chế, chính sách hỗ trợ phát triển nhà ở để giải quyết cho các nhóm đối tượng chính sách xã hội gặp khó khăn về nhà ở nhưng không đủ khả năng thanh toán theo cơ chế thị trường.

Sau khi Nghị quyết 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ ban hành thì Bộ Xây dựng cũng đã có Thông tư 02/2013/TT-BXD ngày 08/3/2013 hướng dẫn việc điều chỉnh cơ cấu căn hộ các dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị và chuyển đổi nhà ở thương mại sang làm nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ và Thông tư 07/TT-BXD ngày 15/5/2013 về hướng dẫn việc xác định đối tượng vay vốn hỗ trợ nhà ở.

Chuyển đổi nhà thương mại sang nhà ở xã hội là chủ trương đúng song không nên làm ồ ạt. Bởi dự án nhà thương mại có diện tích căn hộ lớn hàng trăm m² nay hạ xuống diện tích nhỏ từ 40 đến 50m² thì dân số tăng, kéo theo căng thẳng về giao thông, chỗ đỗ xe, trường học... gây quá tải hạ tầng nghiêm trọng. Thực tế cho thấy nhu cầu về căn hộ cho 2-3 thế hệ chung sống sẽ tiếp tục giảm, mà chủ yếu là căn hộ cho một thế hệ (gia đình nhỏ) và các hộ độc thân. Cơ cấu căn hộ cũng sẽ thay đổi theo chiều hướng căn hộ đông người tiếp tục giảm, tỷ lệ căn hộ chỉ có 2 thế hệ sẽ tăng và ngay cả lối sống, tập quán sống của người dân đô thị cũng sẽ thay đổi. Cơ cấu các loại căn hộ cần tính toán theo điều tra cụ thể về thành phần dân cư của từng dự án.

Về giải pháp tổ hợp mặt bằng: có thể ứng dụng linh hoạt theo đơn vị xây dựng cổ truyền: "bước gian". Ví dụ như: Căn hộ nhỏ: 1 gian; Căn hộ vừa: 1.5 gian; Căn hộ lớn hơn: 2 gian. Các căn hộ 35m², 46m², 69m² đan xen nhau, tổ hợp thành ngôi nhà hình chữ nhật, hoặc quay lấy sân trong, có thể nối dài. Với giải pháp kiến trúc như vậy sẽ tạo được thông gió và chiếu sáng tự nhiên xuyên phòng, không căn hộ nào bị che lấp.

Tỷ lệ căn hộ 24m² - 30m² dành cho các cặp vợ chồng trẻ và 1 con nhỏ nên được chú ý ưu tiên nhằm hỗ trợ cho lực lượng lao động trẻ có chỗ ở, vì đây sẽ là nguồn lực cơ bản của

xã hội. Mặt khác, việc hỗ trợ gia đình trẻ cũng là gián tiếp cải thiện điều kiện tách hộ với các gia đình nhiều thế hệ. Căn hộ 30m² - 45m² sẽ chiếm tỷ lệ cao nhất với 2 vợ chồng và 2 con, vì điều tra cho thấy đây là cơ cấu hộ gia đình chiếm tỷ trọng lớn nhất. Hộ trên 60m² sẽ chiếm tỷ lệ nhỏ nhất. Đối với các hộ đông người có thể được bố trí tách hộ. Căn hộ có diện tích dưới 24m² dành cho người độc thân neo đơn, phụ nữ đơn thân nuôi con nhỏ, bà mẹ Việt Nam anh hùng...

Cho phép tăng mật độ xây dựng và không cứng nhắc trong quy định mẫu thiết kế nhà ở xã hội, nhà đầu tư có quyền thiết kế mẫu nhà trên cơ sở nghiên cứu thị trường, kinh nghiệm kinh doanh và phần khúc khách hàng, tự quyết định số tầng xây dựng phù hợp với điều kiện thực tế để nâng cao hệ số sử dụng đất. Quan điểm nhà ở xã hội nên xây dựng thấp tầng, không nên có thang máy để tiết kiệm chi phí xây dựng là đúng nhưng cũng có thể tiết kiệm chi phí bằng công nghệ xây dựng và các biện pháp thi công. Quan điểm cho rằng xây dựng căn hộ diện tích nhỏ sẽ tạo ra những "khu ổ chuột trên cao" không hoàn toàn đúng bởi "ổ chuột" hay không là do chất lượng thiết kế, xây dựng, vật liệu, chất lượng quản lý chung cư, ý thức, sự tuân thủ quy định của người sử dụng căn hộ, chứ không do diện tích căn hộ quyết định.

Đối với phát triển nhà ở xã hội cần bổ sung thêm các quy định: hình thức xây dựng nhà ở xã hội để bán; đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; hình thức phát triển nhà ở xã hội để bán; quy hoạch quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội; lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội; các cơ chế ưu đãi phát triển nhà ở xã hội; quy định cụ thể các chế độ ưu đãi đối với chủ đầu tư xây dựng bằng vốn ngoài ngân sách nhà nước; quản lý giá thuê, giá mua, thuê mua,...

Tiêu chuẩn ở đối với loại hình nhà ở xã hội cần căn cứ vào tình hình và nhu cầu thực tế của các đối tượng sử dụng để xây dựng. Chỉ tiêu diện tích phải đảm bảo tiện nghi ở tối thiểu và quan trọng hơn là đảm bảo khả năng thanh toán khi thuê hoặc thuê mua. Đảm bảo tiện nghi ở còn phải quan tâm đến chất lượng công trình và các dịch vụ xã hội và tiện ích khác.



Nhà ở giá thấp

MỘT PHẦN TẤT YẾU CỦA ĐÔ THỊ HÓA

“Mọi người đều có quyền có nhà ở. Đô thị phải đủ chỗ cho tất cả các người dân đô thị, trong đó bao gồm cả những người gặp rủi ro, kém may mắn. Họ luôn cần đến những ngôi nhà giá thấp để ở. Nhà ở giá thấp là thành phần tất yếu của đô thị...”. Quan điểm này của PGS. TS. KTS. Nguyễn Hồng Thục - Trường Đại học Kiến Trúc Hà Nội được giới chuyên môn đánh giá là có cơ sở khoa học.

Thực hiện: **GIA LINH**

Có hay không nhà ở dành riêng cho đối tượng thu nhập thấp?

Tại một cuộc hội thảo, PGS đã nêu ra một quan điểm “Cần phải quan niệm lại một cách khoa học, nếu không sẽ dẫn đến sự nhầm lẫn là phải có một loại nhà ở dành riêng cho người thu nhập thấp”.

PGS có thể nói cụ thể hơn?

Đúng, không có loại nhà ở dành riêng cho người thu nhập thấp. Trong mỗi cấu trúc đô thị bao giờ cũng có một bộ phận nhà ở dành cho đối tượng có nhu

cầu hết sức tối thiểu. Những đối tượng này không hoàn toàn là người thu nhập thấp mà có thể là sinh viên, thanh niên mới lập nghiệp, cặp vợ chồng trẻ, gia đình công nhân viên chức có thu nhập không cao, đối tượng chính sách, di dân... Cuộc sống của họ không phải tạm bợ mà cần được ổn định. Họ luôn cần đến căn hộ có giá thành thấp, phù hợp với điều kiện kinh tế và sinh hoạt còn tương đối khó khăn của mình. Trong tương lai họ có thể trở thành người thu nhập khá và thậm chí cao. Con người không thể đoán trước và họ thường có ý muốn phát triển tất cả các cơ hội của mình.



Người thu nhập thấp chỉ là một bộ phận dân cư cần đến nhà giá thấp. Vì vậy, cần phải nghiên cứu phát triển nhà giá thấp trong các khu đô thị cho các bộ phận dân cư có nhu cầu.

Vậy theo PGS, nên đặt vấn đề nhà giá thấp thay vì nhà ở cho người thu nhập thấp?

Bất cứ một đô thị nào, kể cả những đô thị phát triển cao như New York, London... vẫn luôn tồn tại một bộ phận nhà ở giá thấp (giá mua thấp, giá thuê thấp). Nhưng tỷ lệ nhà ở giá thấp là bao nhiêu trong tổng thể cấu trúc đô thị, mô hình ra sao thì cần phải nghiên cứu, tính toán. Lưu ý rằng những nghiên cứu, tính toán này phải dựa trên những đặc điểm riêng biệt của từng đô thị. Hà Nội chắc chắn có nhu cầu về nhà ở giá thấp khác Hải Phòng, TP. HCM... Và sự khác biệt này còn rõ rệt hơn khi xây dựng ở các đô thị loại nhỏ.

Ngoài ra, những nghiên cứu, tính toán này còn phải dựa theo cơ cấu dân cư, nhu cầu sinh hoạt của các đối tượng nhà ở, tầm lý, lối sống, nghề nghiệp, thu nhập của họ... Vấn đề là chúng ta phải hoạch định, đề xuất vị trí nào là thuận lợi cho việc xây dựng nhà ở giá thấp. Theo tôi vị trí đó có thể là cảng, các khu công nghiệp, khu dịch vụ, khu vực nuôi trồng thủy sản, chợ, khu đông dân cư... Đây là những nơi mà hàng ngày người cư trú trong căn hộ giá thấp đến làm việc. Phải lưu ý, vấn đề tối cần cho đời sống của người thu nhập thấp là việc làm. Họ cần ở sát với nơi làm việc, nếu ở xa nơi làm việc có thể tốn chi phí đi lại và gây tắc đường. Đây là vấn đề lớn của Quy hoạch đô thị.

Đâu là tiêu chí xây dựng nhà ở giá thành thấp?

Bài toán cho thiết kế phải xuất phát từ chính nhu cầu về cấu trúc tổng thể đô thị, diện tích, số lượng khu ở, đơn nguyên, căn hộ, tiện nghi, trang thiết bị thích hợp với kinh tế, lối sống của đối tượng ở... Nhà ở giá thấp có thể là nhà chung cư nhưng không thể là nhà cao tầng quá, tốt nhất là từ 6 tầng trở xuống và không sử dụng thang máy cho các khu vực có quỹ đất. Các khu vực hiếm đất thì có thể cao tầng, nhưng bài toán đầu tư thế nào cho hiệu quả cần nghiên cứu từ nhu cầu và lối sống tại chỗ, đừng để khi xây xong lại biến thành chung cư cho người thu nhập cao như khu đô thị Ngõ Thò Nhậm-

Hà Đông. Các tiện nghi, thiết bị cũng nên đầu tư ở mức phù hợp. Trong chung cư cao tầng xây mới hiện nay, phải là người thu nhập khá trở lên mới đủ khả năng chi trả các khoản phí điện, nước, dịch vụ vệ sinh, gửi xe, vận hành thang máy... Mặc dù vậy, nhà ở giá thấp vẫn phải đảm bảo một cách cơ bản nhất chất lượng sống đô thị. Căn hộ có tính độc lập cao và linh hoạt để họ có thể tổ chức việc làm tại nhà. Người sử dụng cũng phải được hưởng những dịch vụ tích hành lang, giao thông, dịch vụ tốt như các chung cư khác.

Tạo dựng nhà ở giá thấp

Theo PGS, làm thế nào để có nhà ở giá thấp?

Chung cư giá thấp có thể thực hiện được bằng việc thúc đẩy công nghiệp hoá xây dựng nhà ở. Việc dùng hệ Pa-nen dự ứng lực cho sàn nhà có thể hạ 300.000 đồng/m² sàn... Chưa kể, nếu công nghiệp hoá sản xuất vật liệu xây dựng, vật liệu hoàn thiện thì giá thành còn giảm nữa. Cần thay đổi quan niệm "Không xây dựng nhà ở giá thấp mà phải tiến đến sản xuất nhà ở giá thấp thông qua công nghiệp hóa". Đây là con đường duy nhất để hạ giá thành nhà ở tại đô thị Việt Nam hiện nay.

Bộ Xây dựng cần có nghiên cứu cơ bản về chiến lược, khuyến khích nhập công nghệ sản xuất nhà hàng loạt theo phương thức công nghiệp hóa và đưa ra các hệ tiêu chuẩn quy phạm cho các công nghệ này có chỗ đứng trên thị trường.

Ngoài ra, còn có thể hạ giá căn hộ bằng cách tính toán diện tích cho một đầu người thấp đi, diện tích căn hộ bé đi (Năm 2013, thành phố New York đang thi thiết kế chung cư giá rẻ cho căn hộ diện tích 18-25m², họ đặt hàng cho các kiến trúc sư thiết kế các tiện nghi trong căn hộ có thể xếp được vào tường...). Những căn hộ này không nên chia các phòng cố định mà nên sử dụng không gian linh hoạt. Song bên cạnh đó, khu vực giao thông, khu sinh hoạt chung, dịch vụ của tầng nhà, toà nhà phải tốt và phù hợp, tránh tình trạng trong nhà chật, ngoài nhà dịch vụ lại tồi.

Hiện nay xu hướng của thế giới là dùng các thiết bị tạo năng lượng từ tự nhiên để lắp đặt cho nhà thu nhập thấp, lấy nước mưa để sử dụng cho tòa nhà. Vì bằng cách này

có thể giảm tiền điện cho máy bơm, điện công cộng và nước cho cư dân còn nghèo này. Tất nhiên là họ có chính sách hỗ trợ cho bộ phận dân cư thu nhập thấp bằng cách xây dựng nhiều nhà như vậy cho họ. Mặt khác Nhà nước được lợi vì đây thường là những nhà cho thuê từ Quỹ nhà ở thuộc sở hữu thành phố và giảm căng thẳng xã hội. Pháp là nước có phúc lợi công cộng bằng quỹ nhà ở như thế này rất hiệu quả.

Nhà ở giá thành thấp mà PGS vừa mô tả xem ra có phần giống các khu chung cư 4-5-6 tầng xây dựng trong những năm 60-70 của thế kỉ trước. Chẳng phải sau 30-40 sử dụng chúng đã rất rệu rã?

Những năm 60-70 là cao điểm phát triển về nhà ở của Việt Nam. Chúng ta đã sử dụng những công nghệ sản xuất nhà hàng loạt. Còn bây giờ, các dự án đô thị mới thi công thủ công là chính, mặc dù cũng có một ít bê tông tươi, cốt pha trượt. Nếu chung cư giá thấp bây giờ mà bằng được Kim Liên, Trung Tự của Hà Nội những năm 60-70 thì tốt quá. Khoảng lùi của công trình đối với đường giao thông, khoảng cách giữa các tòa nhà là 1,5h, khoảng cách lý, tỷ lệ cây xanh và các khu dịch vụ công cộng như chợ, nhà trẻ, bách hóa, trường học, khu vui chơi... được thiết kế theo tiêu chuẩn rất cao. Tiếc là hình ảnh chung cư này đang bị méo mó bởi hai nguyên nhân: thứ nhất là tiêu chuẩn thời kỳ đó quá thực còn quá thấp về diện tích căn hộ và tiện nghi, thứ nữa là công tác quản lý sau xây dựng còn quá kém, để cho người sử dụng lấn chiếm không còn một chút khoảng cách cần thiết, khu vực chung biến thành các khu ổ chuột. Tôi thấy kinh ngạc là sao các chung cư này lại tốt, bền vững đến thế. Nhiều trường hợp, nhà lắp ghép tấm lớn bị mưa gió bóc phoi hết cả cốt thép nhưng lại đeo vỏ số những "balô" kính cang mà... chưa thấy sập. Trường hợp khác, khu nhà sử dụng 30-40 năm song chưa một lần được sửa chữa nhỏ, quét vôi, làm vệ sinh hay bảo dưỡng vậy mà nó vẫn "sống".

Rõ ràng, vấn đề không phải là chất lượng nhà chung cư thấp, mà là chúng ta quản lý tồi. Nếu không có cơ chế quản lý, khai thác và sử dụng hợp lý sau xây dựng thì ngay cả những chung cư cao cấp hiện nay cũng nhanh chóng trở nên tiêu tụy, chứ chẳng riêng nhà chung cư giá thấp mà chúng ta đang hướng tới.

Giấc mơ trong tầm tay?

Chưa bao giờ vấn đề nhà ở lại được quan tâm như bây giờ, khi mà lượng người đổ về các thành phố lớn làm ăn sinh sống ngày càng đông. Giá nhà đất vì vậy cũng không ngừng tăng lên, nhất là ở các đô thị lớn như Hà Nội và TPHCM. Nhà ở là một trong những nhu cầu cơ bản không thể thiếu đối với cuộc sống con người, thậm chí đó còn là tài sản có giá trị lớn nhất đối với những gia đình có thu nhập thấp. Trước thực trạng hiện nay, mong muốn được “an cư lạc nghiệp” của người dân có thu nhập thấp được đáp ứng như thế nào?



Nội thất căn hộ P202-C9- Khu nhà ở dành cho người thu nhập thấp Xuân Đình - Hà Nội

Giấc mơ mua nhà

Chị Nguyễn Thị Phượng - quê Thủy Nguyên - Hải Phòng – nhân viên Công ty Nội Picture (25 Ngõ 158 Ngọc Hà – Hà Nội): Vợ chồng tôi vẫn mơ ước có một căn hộ nhỏ, nhưng với mức lương hơn 4 triệu/tháng/người thì có tiết kiệm đến mấy chúng tôi cũng rất khó có thể mua được một căn hộ ở đây. Mặc dù hiện tại, giá bất động sản đang giảm dần.

Vợ chồng tôi gom góp mấy năm, cùng với sự hỗ trợ của gia đình, phấn đấu để có một căn hộ nho nhỏ ở ngoại thành, nhưng qua nhiều lần khảo sát thì giá ít nhất cũng trên 20 triệu đồng/m². Tính sơ sơ, một căn 50m² cũng trên 1,5 tỷ đồng. Với mức thu nhập như hiện tại thì cả đời chúng tôi cũng không đủ tiền để mua nhà.

Khi nghe thông tin về việc người dân được gợi ý về nhà thu nhập thấp giá 2-4 triệu đồng/m², tôi cũng khá khởi mùng thắm, hy vọng có nhà lại thấp hơn. Thế nhưng tôi

cũng lại sợ như trước đây, dù nhà nước đã tốn nhiều tiền để thực hiện các dự án nhà ở xã hội nhưng thực tế những người có nhu cầu thật sự cũng chưa đến lượt được mua.

Nhưng, dù sao gợi ý trên cũng đã thấp hơn trong tôi một hy vọng, chỉ mong sao các cơ quan chức năng có liên quan sớm thực hiện việc này.

Chị Nguyễn Phi Nga (Nam Đàn – Nghệ An) – hiện là giảng viên trường Đại học Văn hóa Hà Nội, là đối tượng đang phải đi thuê nhà ở tạm thời. Gần đây nghe báo chí nói về việc mua nhà ở xã hội vay vốn ưu đãi từ gói kích cầu 30.000 tỷ đồng mà tôi cứ tưởng mình đang... mơ. Mà đúng là mơ thật.

Theo như phân tích, gia đình hai vợ chồng đi làm, tổng thu nhập 18 triệu đồng/tháng, có thể trích ra 30% mỗi tháng để tham gia gói vay mua nhà 30.000 tỷ đồng.

Phép tính này quả không sai, nhưng 18 triệu đồng tiền lương mỗi tháng cho cả hai người, như gia đình tôi thì chưa biết lấy ở đâu ra? Trong lúc đó, theo điều tra xã hội học tại Hà Nội và TP. HCM, thu nhập bình quân của gia đình khoảng 15 triệu đồng/tháng. Như gia đình tôi, vợ lương giảng viên, chồng thì làm tư nhân thì làm sao có nổi mức thu nhập 18 triệu/tháng? Mà có chẳng đi nữa thì cuộc sống bao thứ phải cần đến tiền, thu nhập như vậy cũng không đủ để tích lũy mua nhà.

Chưa nói đến độ tin cậy của cái gọi là điều tra này vì số liệu rất đáng ngờ, bởi để đạt mức lương đó, một viên chức bình thường phải có thâm niên công tác ba chục năm, nghĩa là sắp sửa đến tuổi hạ cánh rồi.

Chẳng đâu xa, lấy bản thân tôi làm thí dụ. Với cái nghề giảng dạy, tính tất tẩn tất, cộng cả những khoản ưu đãi của nhà nước dành cho nghề giáo như: phụ cấp đúng lớp, phụ cấp thâm niên thì tổng lương cũng chỉ xấp xỉ 9 triệu đồng. Các đồng nghiệp trẻ mới về trường nhận công tác được vài ba năm thì đang hưởng lương "an ủi" 3 triệu đồng/tháng. Nhà thu nhập thấp đối với họ quả là giấc mơ giữa ban ngày.

Mong các vị hãy hạ phóng tìm hiểu thực tế đời sống của đại đa số những người làm công ăn lương thì sẽ biết ai là người thu nhập thấp, ai đủ điều kiện mua nhà ở xã hội được vay vốn ưu đãi từ gói kích cầu 30.000 tỷ đồng. Tôi nghĩ rằng không nên để một chủ trương đẹp xa tầm với của người lao động.

Anh Vũ Ngọc Biên - quê Nam Định, hiện đang làm việc tại Hà Nội. Tôi cũng mong muốn sớm có những chính sách để cụ thể hoá về xây nhà thu nhập thấp. Theo tôi, trong hoàn cảnh hiện tại, cả nhà nước, doanh nghiệp và người dân đều khó khăn, vậy vì sao không có sự phối hợp tốt giữa ba bộ phận này?

Dù rất vui mừng khi đón nhận thông tin từ chương trình hỗ trợ nhà ở cho người nghèo nhưng nhiều người như tôi vẫn lo lắng về tính khả thi cũng như những vấn đề phát sinh khi thực hiện nhà ở cho người thu nhập thấp với giá dưới 5 triệu đồng/m². Những lo lắng của người dân không phải không có cơ sở, khi những dự án nhà thu nhập thấp trước đây được triển khai nhưng số người có nhu cầu thực sự rất khó "chen" chèn vào.

Nhà nước hỗ trợ, người dân đóng góp, doanh nghiệp thực hiện, như thế sẽ hiệu quả hơn

bởi nhà nước làm là rất khó, một mình doanh nghiệp cũng không làm được, còn người dân như chúng tôi thì càng không thể. Chúng ta đã thực hiện nhiều công trình với phương châm "Nhà nước và nhân dân cùng làm". Vậy tại sao ở phương diện nhà ở, chúng ta lại không thực hiện theo hướng này? Tôi tin nếu cả ba cùng chung tay thì điều đó sẽ trở thành hiện thực.

Nếu có sự kết hợp hài hoà lợi ích giữa nhà nước, doanh nghiệp và nhân dân trong việc triển khai nhà thu nhập thấp thì giấc mơ có nhà của người dân thành thị sẽ không còn xa vời.

Hạnh phúc khi có nhà

Hoàng Anh - P1703 - CT1A Khu Xa La Hà Đông: Xét về mức giá và đối tượng những người mua nhà ở đây cũng đa phần là những người có thu nhập không cao. Về chất lượng nhà thì chưa thể nói trước vì gia đình tôi cũng mới chuyển đến đây. Chỉ có điều địa điểm hơi xa trung tâm quá nên hơi bất tiện trong việc đi lại. Biết là xa nhưng tôi vẫn mua nhà ở đây vì giá rẻ và lại có căn nhỏ, hợp với khả năng tài chính của gia đình. Vì vậy, tôi không có sự lựa chọn nào khác. Nhưng dù sao vẫn thấy thoải mái và thuận tiện hơn vì nhà cũ được tiếng là ở trên phố nhưng điều kiện sinh hoạt quá chật chội và bí bách.

Ở kiểu nhà chung cư thế này, trẻ con, người lớn đều có cơ hội được giao lưu. Có nhiều hộ trong một tầng thì trẻ con rất vui nhưng đôi khi ẩm ỉ khiến người lớn mệt mỏi. Những hôm đi làm về mệt mỏi là tôi lại chui vào phòng cho yên tĩnh.

Ở đây, người dân cũng được hưởng đầy đủ các dịch vụ của tòa nhà từ trông giữ xe, an ninh, vệ sinh công cộng. Chỉ có điều hôm nào chẳng may có vẻ muộn thì cũng hết chỗ để xe, phải để xe ở lối đi. Tuy nhiên vẫn có người trông nom cẩn thận.

Vị trí khu nhà tôi ở quả có xa trung tâm thật nhưng cũng tiện lợi vì siêu thị lớn nhỏ có hết, chợ thì cách nhà 100m, đồ ăn thức uống cũng rẻ hơn so với trên phố, rất phù hợp với thu nhập của gia đình. Hai đứa con nhà tôi đang học tiểu học thì trường học cũng cách nhà 1km, muốn đi học thì phải đi bằng xe máy.

Xét một cách toàn diện trước mắt, chúng tôi cảm thấy tương đối hài lòng với cuộc sống tại nơi ở mới.



Anh Nguyễn Đồng Sơn - P202 - G9 Chung cư dành cho người thu nhập thấp Xuân Đình:

Cho dù căn hộ tôi đang ở là nhà dành cho đối tượng có thu nhập thấp, nhưng cố gắng để sở hữu căn hộ này cũng là điều rất may mắn với gia đình tôi. Cuộc sống dường như thay đổi và dễ chịu hẳn từ khi bản thân được sở hữu một chốn "an cư lạc nghiệp". Trước đây, hằng tháng hai vợ chồng phải nơm nớp lo một khoản chi phí thuê nhà bên cạnh hàng loạt các khoản chi trả cho cuộc sống thường nhật. Cho dù đây là khu nhà dành cho người có thu nhập thấp, chất lượng có thể chưa cao, hạ tầng có thể chưa thực sự tốt, mọi thứ có thể chưa thực sự đầy đủ, nhưng có được chỗ ở ổn định thế này tôi đã cảm thấy hạnh phúc lắm rồi. Mỗi căn hộ với diện tích vừa phải, hơn 50m², nhưng khéo sắp xếp thì mọi thứ đều vào đấy. Với diện tích khiêm tốn nhưng tôi vẫn bố trí đầy đủ không gian sinh hoạt từ bếp, chỗ ngồi ăn, chỗ tiếp khách, 2 phòng ngủ đủ để cho hai vợ chồng và hai đứa con.

Vì diện tích lòng nhà hạn chế nên các hộ ở đây tận dụng tối đa phần diện tích nhà. May mắn cho gia đình tôi và các hộ dân ở tầng 2, phía đằng sau nhà là cả cái mái của một siêu thị, chúng tôi nhà nào cũng tận dụng, trổ cửa ra ngoài để có thêm được một khoảng không gian mở cho đỡ chật chội. Vậy mà cũng giải quyết được nhiều vấn đề, các cháu vừa có chỗ chơi thoải mái, có nhà còn dựng mái thành khu bếp, sân phơi quần áo. Thậm chí, ở tầng 2 này, nhà nào cũng trồng cây xanh không chỉ để cho mát mà còn trồng rau ăn hằng ngày, vừa tiết kiệm chi phí, vừa an toàn.

Sống ở đây có thể mọi thứ không phải là hoàn hảo nhưng gia đình tôi lại cảm thấy mình đang sở hữu một cuộc sống yên bình với những người hàng xóm thân thiện.

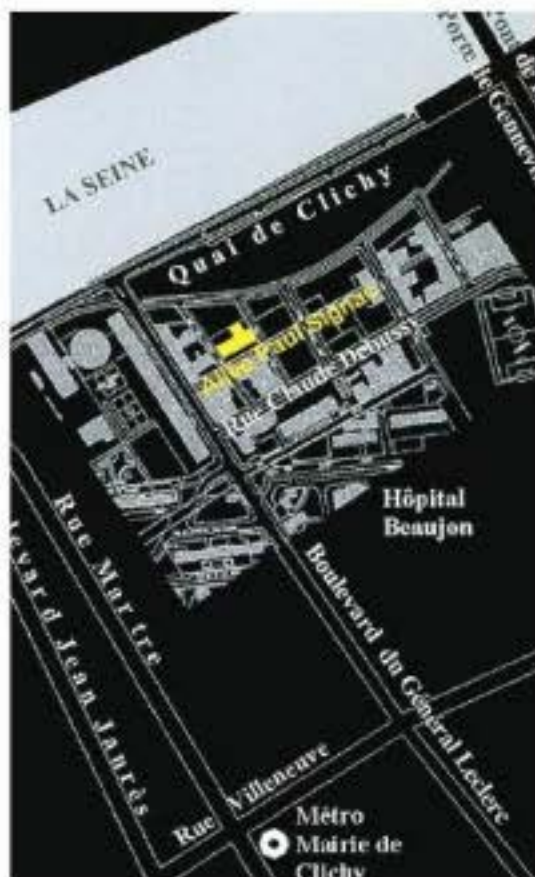
Nhà ở xã hội

TRÊN PHỐ PAUL-SIGNAC, PARIS, PHÁP

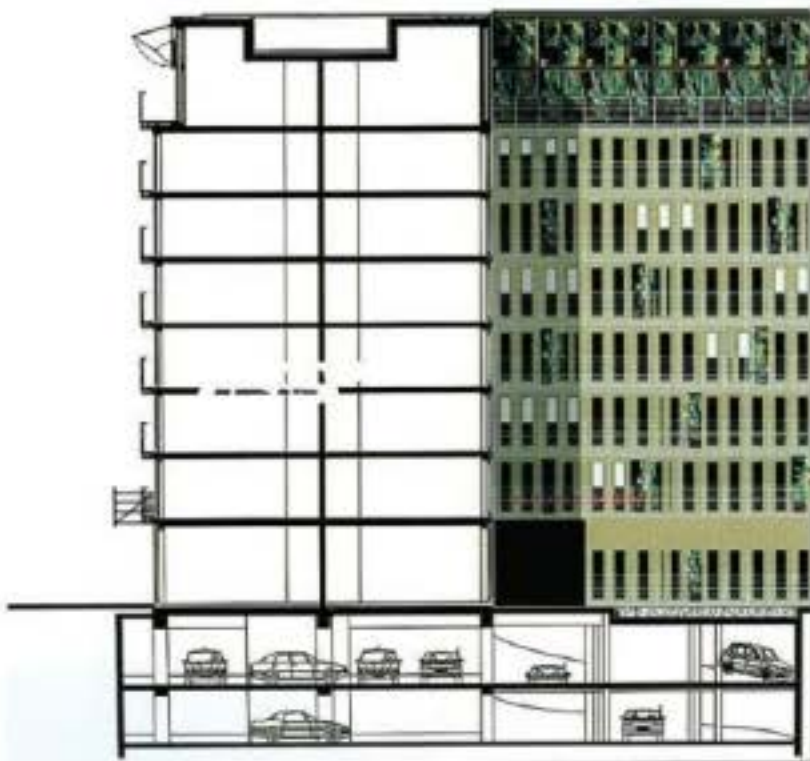
FRANCIS SOLER
THANH BÍCH (dịch)



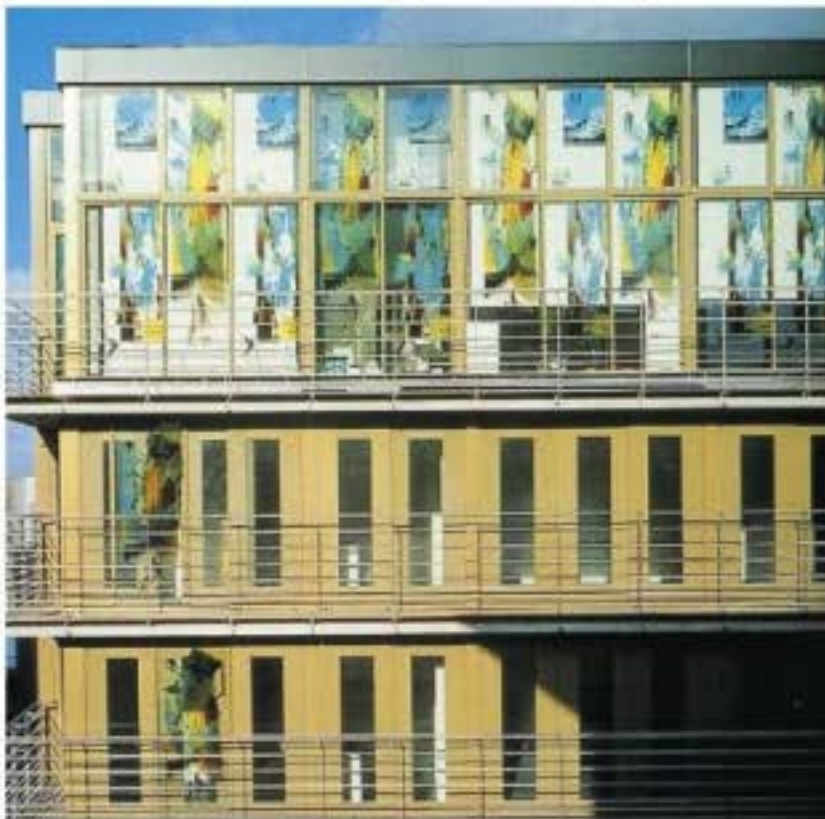
Khi thiết kế khối nhà ở này, Francis Soler đã giảm chi phí xây dựng và dịch vụ bằng cách tận dụng tối đa công nghệ xây dựng hiện có. Kiến trúc sư mong muốn tạo ra một giải pháp xây dựng không bị gò bó, cho phép dịch chuyển được ở bên trong hoặc thay thế được ở mặt ngoài khi có những quyết định thay đổi cách bố trí. Hàng loạt tấm bê tông sàn được xây theo từng tầng, không có liên kết với các vách tường, thường làm phức tạp hóa tiến độ xây dựng. Kiến trúc sư đã quyết định xây các tấm bê tông có kích thước 48x14m, được đỡ ở giữa bởi một kết cấu liên tục không gián đoạn. Nhiều cột được bố trí quanh viền ngoài. Vật liệu bê tông gia cố của những cột vuông này đã làm giảm đáng kể diện tích chiếm chỗ của cột. Mặt ngoài sử dụng tối đa kết cấu nhôm định hình, đó là một giải pháp



Thiết kế đô thị



Các mặt chiếu cả bên trong và ngoài được kết hợp theo cách lắp lại những mô đun bằng nhôm sơn màu vàng.

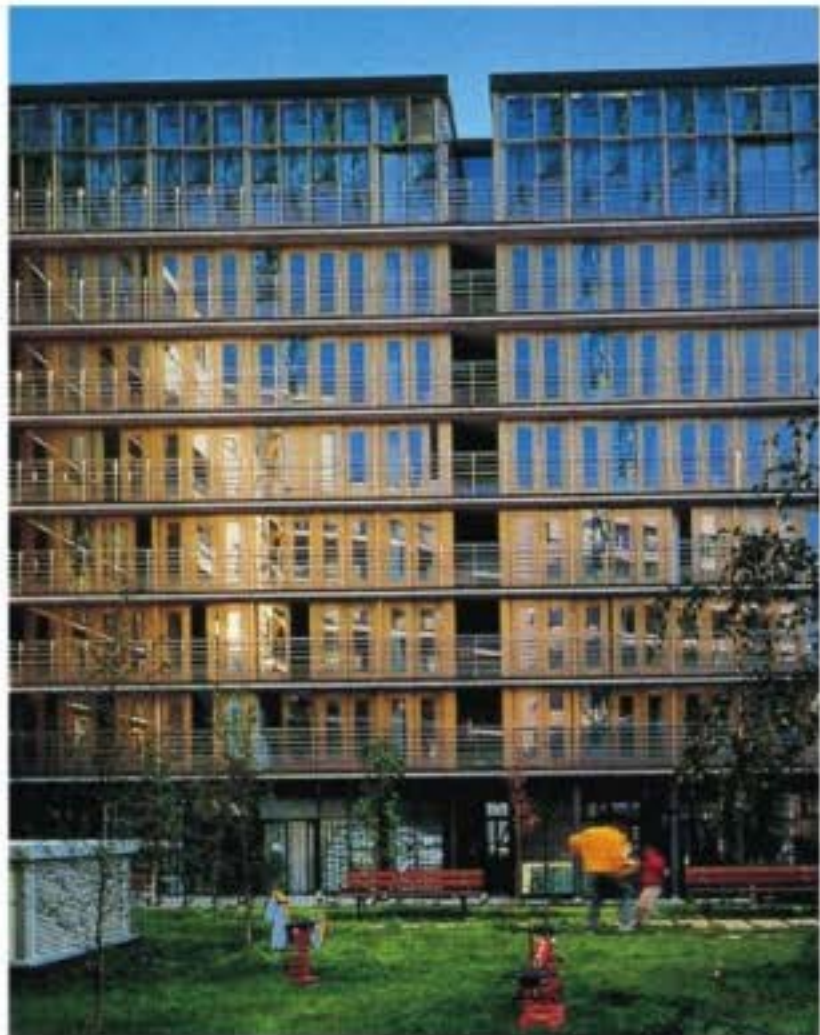
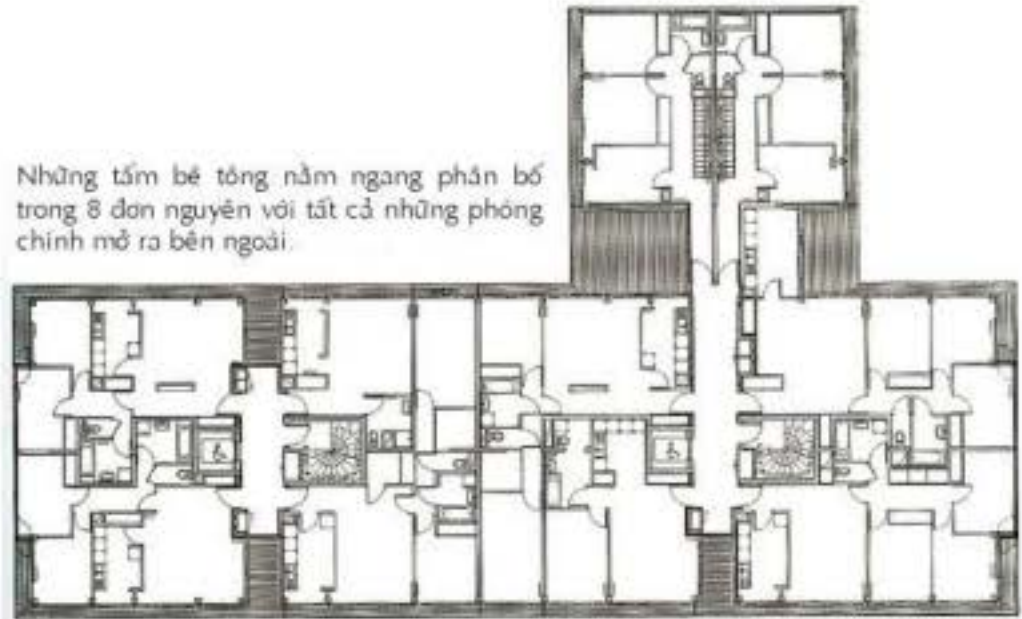


Những căn hộ ở sáu tầng đầu tiên có tấm kính trượt in hình nằm sau những khung nhôm. Ở tầng trên cùng, bao quanh mặt ngoài thống nhất là kính hai lớp có in hình, kiểm soát lượng nhiệt giữa bên trong và bên ngoài, do đó nhiệt độ trong căn hộ có thể tự do điều chỉnh. Những tấm kính màu tạo màu sắc cho không gian bên trong căn hộ cũng như phân biệt chúng với những căn hộ khác.

đây nhất trở nên thích hợp cho toàn bộ tòa nhà mà không cần tới những yếu tố không cần thiết.

Francis Soler đã thực hiện theo cách thức lắp lại. Khái niệm bao gồm việc tạo ra một yếu tố và nhân nó lên tới điểm thỏa mãn được yêu cầu. Cách thức nhân lên và lắp lại là những khái niệm được kế thừa từ nghệ thuật đại chúng. Công việc của Christian Boltanski, Andy

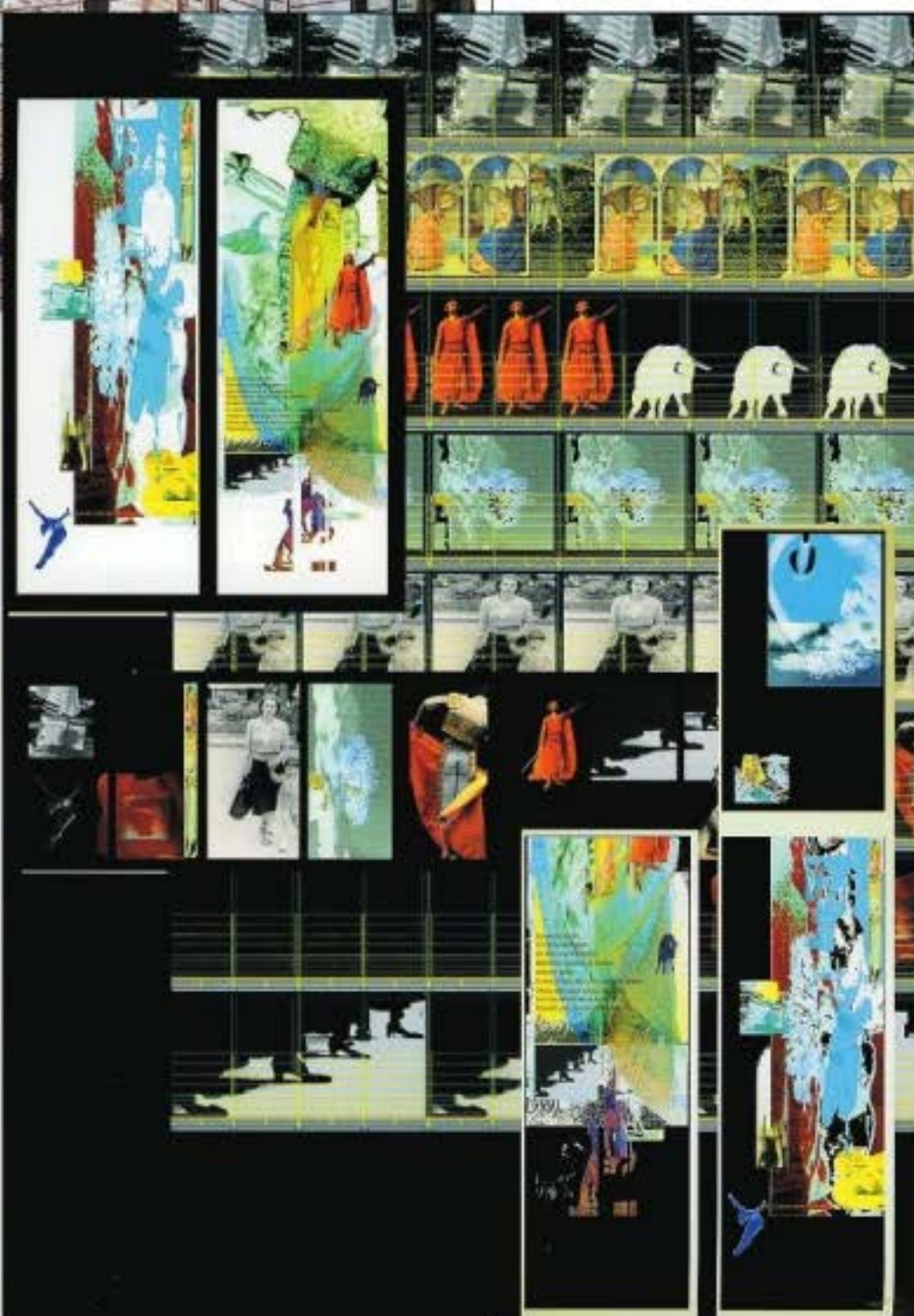
Những tấm bê tông nằm ngang phân bố trong 8 đơn nguyên với tất cả những phóng chính mở ra bên ngoài.



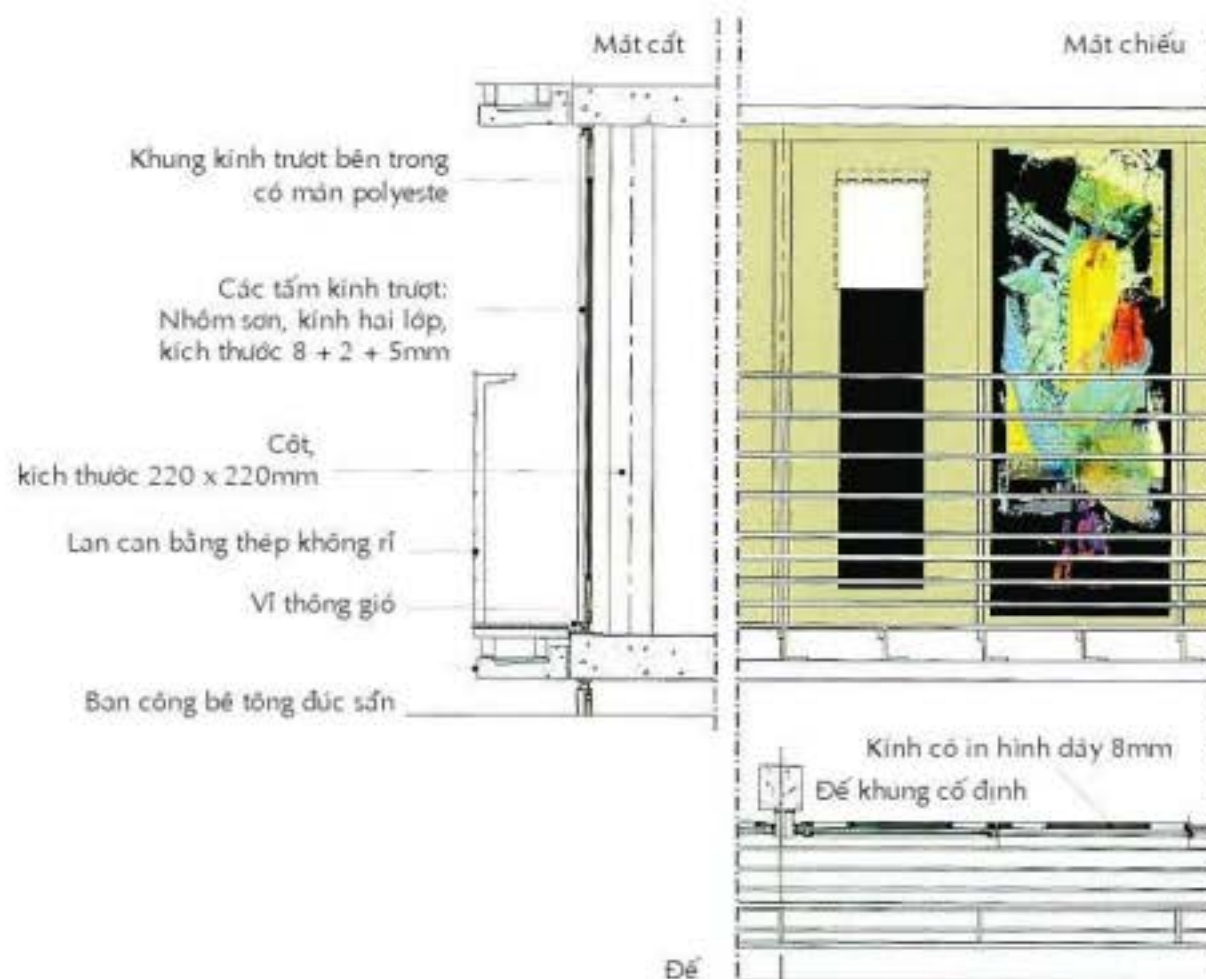
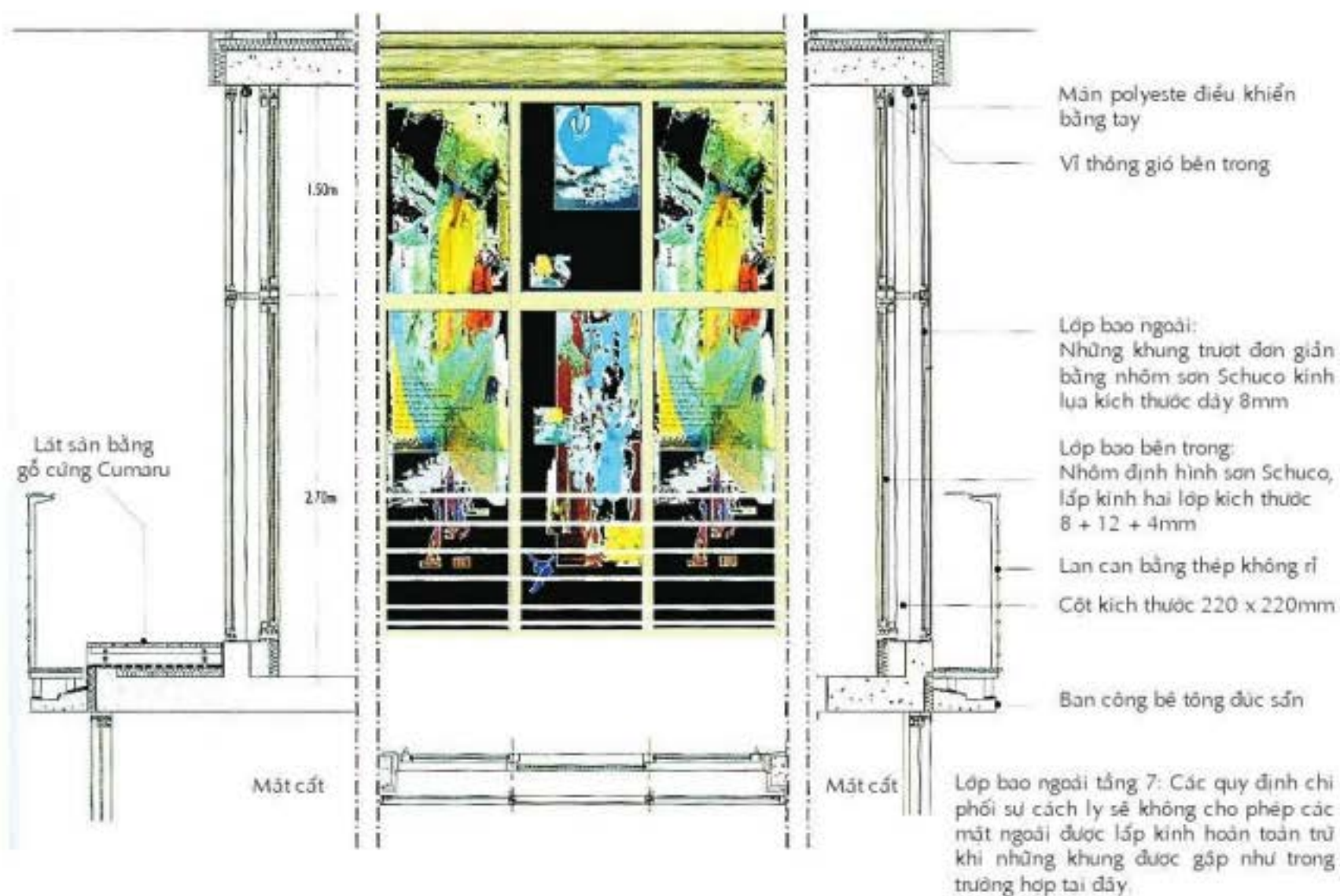
Warhol hoặc Roman Gieslewicz đã làm cho những khái niệm này trở nên khả thi. Không giống như hội họa, điêu khắc hoặc văn học, kiến trúc là một môn nghệ thuật có tính thực dụng, không thể được nuôi dưỡng chỉ bằng óc tưởng tượng. Vì thế cách thức này không những chỉ thỏa mãn cho những hệ thống ngẫu nhiên, mà còn còn thích ứng tốt cho những cấu trúc chặt chẽ nhất định. Và chính kết cấu chặt chẽ nhất định này đôi khi dẫn đến sự bùng phát của một yếu tố đó là: tính nhịp điệu. Tính nhịp điệu này được hoàn thành ở mặt ngoài với những lớp bao thẳng đứng bằng nhôm định hình và những ban công nằm ngang nối tiếp nhau. Mặt ngoài cũng bao gồm những thiết kế in trên kính, tạo cho tòa nhà có một yếu tố màu sắc, cũng được đánh giá rất cao khi quan sát từ bên trong căn hộ.



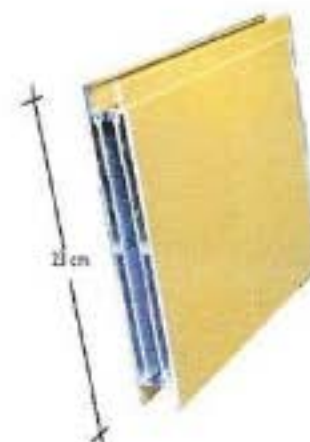
Việc in hình trên các tấm kính đã được lấy cảm hứng từ vở opera "Carmen"



DESIGN



Lớp bao ngoài từ tầng 1 đến tầng 6: Những cách đo tối ưu cho các mặt cắt dọc dẫn đến mức độ chính xác cao để xử lý mặt ngoài bằng một kết thúc dốc đảo và tránh lắp ráp phức tạp.



GẠCH XI MĂNG CỐT LIỆU: LỰA CHỌN HOÀN HẢO CHO NHÀ Ở XÃ HỘI

LÊ BÌNH

Làm sao để giảm giá thành xây dựng mà vẫn đảm bảo được chất lượng công trình? Đó là trăn trở của không ít chủ đầu tư các dự án Nhà ở xã hội. Một trong những phương pháp giải bài toán nêu trên là lựa chọn loại vật liệu xây dựng phù hợp. Để hiểu thêm về vấn đề này, PV Tạp chí Quy hoạch đã cùng trò chuyện với Ông Đặng Việt Lê - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Gạch Khang Minh, xoay quanh việc tìm hiểu về công nghệ giảm giá thành của sản phẩm Gạch không nung xi măng cốt liệu (XMCL). Đây được coi như một hướng đi trong câu chuyện giảm giá thành xây dựng cho nhà ở xã hội.

Theo Quyết định 567QĐ/TTg ngày 28/4/2010 của Thủ tướng Chính phủ: Gạch không nung có ba loại, trong đó gạch xi măng cốt liệu được ưu tiên phát triển chủ đạo, chiếm tỷ lệ trên 70% trên tổng số vật liệu xây không nung, gạch nhẹ (gạch bê tông khí chưng áp - AAC và gạch bê tông bọt) chiếm khoảng 25%, 5% còn lại là các sản phẩm khác như gạch đất hóa đá, gạch đá ong...



Gạch XMCL Khang Minh được sản xuất trên dây chuyền công nghệ hiện đại

Hiện tại, Bộ Xây dựng đang đẩy mạnh chương trình phát triển Nhà ở xã hội, ông nhận định thế nào về xu hướng sử dụng loại hình gạch không nung XMCL cho loại hình nhà ở này?

Gạch XMCL sở hữu nhiều ưu điểm và đã được tin dùng trong hàng loạt công trình cao tầng. Khi ứng dụng xây trong những dự án nhà ở xã hội, gạch XMCL sẽ giúp chủ đầu tư giảm giá thành công trình, chất lượng xây dựng cao và thi công nhanh (giảm chi phí quản lý).

Ông có thể lý giải cụ thể hơn, làm sao để gạch XMCL giải được bài toán giảm giá thành xây dựng, mà chất lượng công trình vẫn cao và thi công nhanh, đồng thời giảm chi phí quản lý?

Đầu tiên là chi phí cho gạch XMCL hơn gạch đất sét nung từ 15-20%. Cụ thể, mỗi mét vuông tường xây bằng gạch XMCL (chưa tính vữa) có giá 160.000 đồng (tính theo bảng giá Công ty cổ phần Gạch Khang Minh - đơn vị đầu ngành gạch XMCL ở Việt Nam hiện nay). Trong khi con số này ở gạch đất sét nung là 200.000 đồng. Chưa kể đến việc sử dụng loại vật liệu này còn tiết kiệm vữa xây trát, kích thước viên gạch lớn cũng giúp giảm thao tác xây, rút ngắn thời gian thi công.

Thứ hai là Gạch xi măng không nung cốt liệu được sản xuất từ hai nguyên liệu chính là xi măng và đá hạt, trải qua quá trình rung ép lớn (250kg/cm^2) của dây chuyền máy móc thiết bị hiện đại nên cường độ chịu lực của

viên gạch khá lớn, lên tới 100kg/cm^2 đối với các sản phẩm gạch đặc và 75kg/cm^2 đối với các sản phẩm gạch lỗ rỗng.

Thời gian qua, Khang Minh còn gia tăng giá trị cho sản phẩm bằng cách nghiên cứu và cho ra đời sản phẩm gạch XMCL chống thấm với độ ngấm nước của gạch đạt dưới 8% (trong khi độ ngấm nước của gạch đất sét nung từ 14% đến 18%). Khả năng chống thấm này giúp tường xây đảm bảo độ bền, hạn chế tối đa khả năng nấm mốc, bong sơn, nứt dăm hoặc bục lớp vữa trát, từ đó tiết giảm chi phí bảo trì sau xây dựng.

Theo phân tích nêu trên, gạch XMCL có rất nhiều ưu điểm, song vẫn còn mới mẻ ở Việt Nam. Vậy động lực nào khiến Công ty quyết định chọn hướng sản xuất loại gạch này?

Có 4 lý do để chúng tôi quyết định đầu tư sản xuất gạch XMCL với quy mô lớn. Đầu tiên là nguồn nguyên liệu để sản xuất của loại gạch này có trữ lượng dồi dào. Đây là vấn đề gốc, là cơ sở căn bản để phát triển sản xuất gạch XMCL. Thứ hai là đầu tư loại sản phẩm này so với các dòng gạch khác không cần quá nhiều về vốn, về công nghệ sản xuất mà vẫn có năng suất cao, chất lượng ổn định và giá thành cạnh tranh. Thứ ba là việc phát triển gạch XMCL rất phù hợp với xu thế chung, bởi các nước phát triển và gần gũi với Việt Nam đều sử dụng gạch XMCL là vật liệu chính trong xây dựng, đặc biệt là xây các tòa nhà chung cư cao tầng. Các chủ đầu tư Hàn Quốc khi đầu tư vào Việt Nam đều chủ động chọn gạch này để thi công, ví dụ

như Keangnam, Grand Plaza, Chavit Hotel, Hyundai Hillstate..., hiện tại là Lotte, Nhà máy Samsung... Cuối cùng là tính văn minh của sản phẩm khi loại gạch này góp phần bảo vệ môi trường, bảo vệ đất nông nghiệp. Tại các nước phát triển, gạch đất sét nung đã bị cấm hoặc hạn chế sử dụng từ rất lâu rồi.

Sản phẩm Gạch XMCL của công ty đã có những cải tiến gì thêm không thưa ông?

Ngoài sản phẩm gạch đặc có kích thước như gạch nung truyền thống, chúng tôi còn cho ra đời nhiều loại gạch rỗng, kích thước lớn, tiết kiệm được chi phí nhân công và thời gian xây dựng cho chủ đầu tư. Nhờ cấu trúc lỗ rỗng, loại sản phẩm này có thể hấp thụ âm thanh tốt và trở thành màng ngăn âm hiệu quả. Đặc biệt, Công ty Cổ phần Gạch Khang Minh còn phát triển loại gạch nửa viên dùng trong những trường hợp xây tường cần gạch chèn (ở cuối hàng). Đây là giải pháp hiện đại, tiện ích, giúp công nhân thi công dễ dàng hơn, không phải dùng phương thức thủ công "chặt gạch" như đối với gạch nung.

Việc sử dụng các loại gạch không nung cho nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp là một hướng đi phù hợp với xu thế phát triển. Với nhiều lợi thế về điều kiện sản xuất và tính năng ưu việt, gạch không nung xi măng cốt liệu đã được chọn làm sản phẩm chủ đạo trong việc xây dựng Nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp.





ĐÔNG TRIỀU

Hướng tới đô thị hiện đại phát triển bền vững

Bài và ảnh : PHƯƠNG THẢO

Nằm trên quốc lộ 18A, Đông Triều, Mạo Khê cùng các xã nối liền hai thị trấn này đã chuyển mình mạnh mẽ trong tiến trình đô thị hóa, để vươn lên đô thị loại IV văn minh, hiện đại. Đây là trung tâm chính trị - kinh tế - văn hóa của thị xã Đông Triều tương lai, đồng thời là địa bàn phát triển kinh tế, xã hội năng động của Quảng Ninh và vùng kinh tế trọng điểm Bắc bộ.

Quốc lộ 18A - Đoạn Đông Triều - Mạo Khê đã được hiện đại hóa





Trung tâm thị trấn Đồng Triều



Thái Lăng trên hồ Trại Lốc



Đền An Sinh - Nơi thờ 8 vị vua Trần



Công viên Mao Khê

Đến thăm vùng đất văn hóa tâm linh, nơi thờ tự 8 vị vua Trần anh minh xưa kia, để chứng kiến những gì các thế hệ con cháu ngày nay đã và đang làm cho Đông Triều xứng tầm một đô thị "đầu tàu", thúc đẩy sự tăng trưởng bền vững cho vùng cực tây Quảng Ninh và cả khu vực Đông Bắc bộ.



Những khu đô thị mới góp phần hiện đại hóa Thị trấn Mao Khê



Cảnh quan thiên nhiên nên thơ là một thế mạnh của Đông Triều

Những hình ảnh này cho ta thấy một Đông Triều giàu tiềm năng, đang phát triển theo hướng CNH-HDH, đồng thời với việc gìn giữ, phát huy giá trị thiên nhiên xanh và những di sản văn hóa, lịch sử quý hiếm của mình. Đây cũng là thành quả lao động tâm huyết bao năm qua của người dân, theo chủ trương đúng đắn của hệ thống chính trị huyện Đông Triều.



Trung tâm thương mại tại Mạo Khê





ĐÔNG TRIỀU

Đô thị hạt nhân thúc đẩy phát triển vùng phía tây Quảng Ninh



Ông Vũ Văn Học
Chủ tịch UBND huyện Đông Triều

Vùng đất nổi tiếng với nhiều di tích giá trị về các đời Vua Trần và những mỏ than đá lớn, đang trên đà trở thành đô thị loại IV phát triển hiện đại và bền vững. Chúng ta hãy gặp gỡ Chủ tịch huyện Đông Triều, để hiểu rõ sức mạnh lan tỏa của thị xã tương lai này trong tiến trình đô thị hóa, công nghiệp hóa của Quảng Ninh và vùng kinh tế trọng điểm Bắc bộ.

Thực hiện: **CHÂN PHƯƠNG**

Thưa chủ tịch, ông đánh giá thế nào về vị thế của Đông Triều trong chiến lược phát triển đô thị cũng như phát triển kinh tế, xã hội của Quảng Ninh, đặc biệt là khi toàn huyện trở thành đô thị cửa ngõ của tỉnh?

Đông Triều nằm ở cửa ngõ phía Tây tỉnh Quảng Ninh, là một trong ba tỉnh, thành "hạt nhân" của vùng kinh tế trọng điểm Bắc bộ. Có thể nói, Đông Triều có vị thế chiến lược trong sự phát triển kinh tế, xã hội và an ninh quốc phòng không chỉ đối với tỉnh Quảng Ninh, mà còn cho cả khu vực Đông Bắc bộ.

Nói như vậy bởi vùng đất này hội tụ được những ưu thế về vị trí địa lý thuận lợi, do nằm trên trục quốc lộ trọng yếu 18A và tương lai thuộc hành lang xuyên A "Cồn Minh - Lào Cai - Hà Nội - Quảng Ninh". Hơn nữa, địa bàn Đông Triều tiếp cận trực tiếp với

các đô thị là những trung tâm kinh tế lớn như Hải Phòng, Hạ Long, Hải Dương, Bắc Giang. Với địa thế này, Đông Triều là cầu nối quan trọng giữa Quảng Ninh với thủ đô Hà Nội và các tỉnh thuộc vùng kinh tế trọng điểm Bắc bộ. Sự phát triển của Đông Triều sẽ góp phần tạo hiệu quả tăng trưởng cho cả vùng này.

Đông Triều được biết đến với những nguồn tài nguyên khoáng sản phong phú, nổi bật là nguồn than đá trữ lượng lớn, lại là nơi có cảnh quan thiên nhiên hấp dẫn và đặc biệt là lưu giữ nhiều di tích văn hóa, lịch sử có giá trị của thời Trần. Tất cả những yếu tố đó là nền tảng vững chắc để Đông Triều phát triển mạnh các ngành công nghiệp khai khoáng, sản xuất điện năng, sản xuất hàng hóa, mở rộng các dịch vụ du lịch và giao lưu kinh tế, thương mại. Những thành quả phát triển trong các lĩnh vực nêu trên đã đưa Đông

Đô thị bốn phương

Triều lên vị trí dẫn đầu tỉnh trong chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp - dịch vụ đô thị hiện đại, đồng thời khẳng định vị thế của Đồng Triều đối với chiến lược đảm bảo an ninh năng lượng quốc gia.

Theo *Chương trình phát triển đô thị quốc gia giai đoạn 2012 - 2020* và *Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội tỉnh Quảng Ninh đến năm 2020*, Đồng Triều được định hướng phát triển lên đô thị loại IV và phấn đấu toàn huyện trở thành thị xã trước năm 2015. Là đô thị, tôi tin rằng Đồng Triều sẽ càng phát huy được vị thế của mình, trở thành "hạt nhân" thúc đẩy sự phát triển cho cả vùng núi phía tây của tỉnh. Không những thế, Đồng Triều sẽ làm hoàn thiện hơn bức tranh đô thị của vùng đất mỏ và cùng với các đô thị hiện có và khu kinh tế Vân Đồn, hình thành trục động lực phát triển kinh tế - đô thị dọc quốc lộ 18A và đường cao tốc Hà Nội - Hạ Long - Móng Cái. Đây cũng là hệ thống đô thị tạo đà cho Quảng Ninh trở thành địa bàn động lực phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo an ninh quốc phòng, có sức lan tỏa mạnh mẽ cho cả vùng Đông Bắc bộ và là cửa ngõ giao thông quan trọng của vùng kinh tế trọng điểm Bắc bộ đối với khu vực và Quốc tế.

Theo nhận định của ông, có gì khác biệt trong công tác quản lý khi huyện Đồng Triều trở thành đô thị - thị xã?

Đương nhiên là có sự khác biệt, bởi có nhiều sự thay đổi về đối tượng quản lý. Việc quản lý một địa bàn đô thị đang trên đà phát triển mở rộng, với quy mô dân số lớn hơn, cơ cấu kinh tế chuyển đổi sang lao động công nghiệp, thương mại, dịch vụ là chủ yếu, cùng nhiều vấn đề đô thị khác nảy sinh, chắc chắn là phức tạp hơn nhiều khi quản lý địa bàn huyện với việc sản

xuất nông nghiệp và tiểu thủ công nghiệp là chính. Hiện nay huyện chúng tôi có 17,9 vạn dân, hơn 397km² diện tích tự nhiên. Dự báo dân số Đồng Triều năm 2015 là 18,86 vạn người, trong đó dân số nội thị là 8,48 vạn người. Huyện Đồng Triều hiện có 21 đơn vị hành chính, bao gồm 19 xã, trong đó có 14 xã miền núi và 2 thị trấn là huyện lỵ Đồng Triều và Mao Khê. Theo tiến trình phát triển đô thị đến 2015, bốn xã Xuân Sơn, Kim Sơn, Hùng Đạo và Đức Chính nối liền Mao Khê và Đồng Triều, sẽ được đầu tư mạnh để trở thành khu nội thị của đô thị Đồng Triều tương lai. Giai đoạn ngoài 2015, khu vực này sẽ tiếp tục được mở rộng thêm 2 xã là Hồng Phong và Yên Thọ, tạo nên không gian đô thị tập trung quy mô lớn, có đủ năng lực hỗ trợ và chia sẻ các chức năng phát triển kinh tế, xã hội với các đô thị lớn khác trong tỉnh và trong vùng kinh tế trọng điểm Bắc bộ.

Như vậy có thể thấy, công tác quản lý đô thị Đồng Triều tương lai sẽ khác nhiều, với đòi hỏi cao hơn. Để quản lý đô thị Đồng Triều phát triển hiệu quả, xứng với vai trò và vị thế như đã nêu, chúng tôi nhận thức được rằng phải chuẩn bị một bộ máy quản lý chuyên nghiệp, có kiến thức về quản lý đô thị, hiểu biết sâu về đô thị mình quản lý. Bên cạnh đó, chúng tôi phải xây dựng một hệ thống văn bản pháp luật về quản lý đô thị đầy đủ, đồng bộ với pháp chế nghiêm, để vận hành có hiệu quả cao nhất. Công tác quản lý đô thị cần theo nguyên tắc tập trung, thống nhất cao và nhất thiết phải dựa theo quy hoạch.

Tất cả những việc này đã được chúng tôi tiến hành. UBND huyện đã ban hành các nghị quyết về chương trình phát triển đô thị và tổ chức bộ máy quản lý đô thị Đồng Triều, xác định lộ trình thực hiện và lập quy hoạch nguồn nhân sự cho đô thị Đồng Triều tương lai.

Trung tâm thương mại trên Quốc lộ 18A - đoạn Đồng Triều - Mao Khê.
Ảnh trong bài: Cao Anh

Đô thị bốn phương

Chú tịch có thể cho biết những biện pháp cơ bản trong quản lý đô thị, để đảm bảo Đông Triều phát triển hài hòa giữa tăng trưởng kinh tế, bảo vệ môi trường và chất lượng sống tốt cho người dân?

Như tôi đã nói, vùng đất Đông Triều được thiên nhiên ưu đãi, nên có nguồn tài nguyên khoáng sản phong phú với trữ lượng lớn lên tới hàng chục triệu tấn, như than đá, đá vôi, đất sét... Nguồn nguyên liệu này là điều kiện rất thuận lợi, để chúng tôi phát triển mạnh các ngành công nghiệp khai khoáng, sản xuất vật liệu xây dựng và điện năng. Đây là các hoạt động không chỉ đem lại giá trị kinh tế cao cho Huyện, cho Tỉnh, mà còn cho vùng kinh tế trọng điểm Bắc bộ và phục vụ đặc biệt việc đảm bảo an ninh năng lượng quốc gia. Song những hoạt động sản xuất này cũng là các ngành nghề có tác động trực tiếp và có khả năng ảnh hưởng xấu đến môi trường thiên nhiên cũng như môi trường sống của con người.

Vì vậy, để đảm bảo Đông Triều phát triển hài hòa giữa tăng trưởng kinh tế, bảo vệ môi trường và tạo cuộc sống chất lượng tốt cho người dân, chúng tôi luôn đặt mục tiêu phát triển kinh tế xanh lên hàng đầu. Để thực hiện mục tiêu này, chính quyền đã có chủ trương và những quy định cụ thể dựa trên cơ sở quy hoạch chung xây dựng huyện Đông Triều đến năm 2025 đã được tỉnh thông qua. Theo đó, tất cả các khu vực dự án xây dựng nhà máy liên quan đến sản xuất vật liệu xây dựng được quy hoạch tập trung trong vùng có các địa điểm khai thác tài nguyên. Điều này nhằm giảm thiểu việc vận chuyển nguyên liệu đầu vào gây ô nhiễm môi trường.

Đối với những cơ sở sản xuất hiện có, huyện đang cho rà soát, kiểm tra, xem cơ sở nào gây ô nhiễm sẽ phải di dời ra khỏi đô thị và khu vực dân cư tập trung. Việc quy hoạch các khu công nghiệp phải di dời đã được huyện triển khai tích cực, đồng thời với việc bố trí quỹ đất. Tuy nhiên công việc này đang được tiến hành theo lộ trình và kế hoạch.

Để thực hiện mục tiêu phát triển đô thị, theo ông, vấn đề gì là khó khăn nhất và Đông Triều cần sự hỗ trợ gì từ tỉnh, từ trung ương để vượt qua khó khăn thách thức?

Khó khăn lớn nhất có thể nhận thấy là huyện Đông Triều tiến hành xây dựng, đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, thực hiện đề án nâng loại đô thị lên thị xã đúng vào giai đoạn kinh tế đất nước khó khăn. Song với nhiều nỗ lực của Đảng bộ, chính quyền và nhân dân huyện trong việc tập trung mọi nguồn lực, thực hiện mục tiêu phát triển đô thị, đến nay Đông Triều đã đạt các tiêu chuẩn đô thị loại IV. Tư danh giá và chấm điểm theo các quy định của Nghị định 42/2009/NĐ-CP của Chính phủ, Đông Triều đạt 84,6/100 điểm. Tuy nhiên, điểm về cơ sở hạ tầng Đông Triều còn thấp, do thiếu một số công trình hạ tầng cũng như Trung tâm văn hóa thể thao, khu xử lý rác thải, nước thải... Việc đầu tư xây dựng những công trình này cần nguồn vốn lớn, lên tới hơn 500 tỷ đồng. Chúng tôi đã đề nghị và được tỉnh đồng ý hỗ trợ trên văn bản. Tuy nhiên, huyện mong sớm nhận được nguồn hỗ trợ này để thực hiện đầu tư xây dựng trong năm 2013 - 2014 và hoàn thiện các chỉ tiêu lên thị xã.

Đối với công việc di dời các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm môi trường, huyện sẽ phải lập quy hoạch, có kinh phí và quỹ đất cho việc này. Nhưng do nguồn ngân sách của Đông Triều còn eo hẹp, nên mong nhà nước có những cơ chế, chính sách hỗ trợ kinh phí cho các đơn vị thực hiện di dời, còn huyện sẽ bố trí quỹ đất.

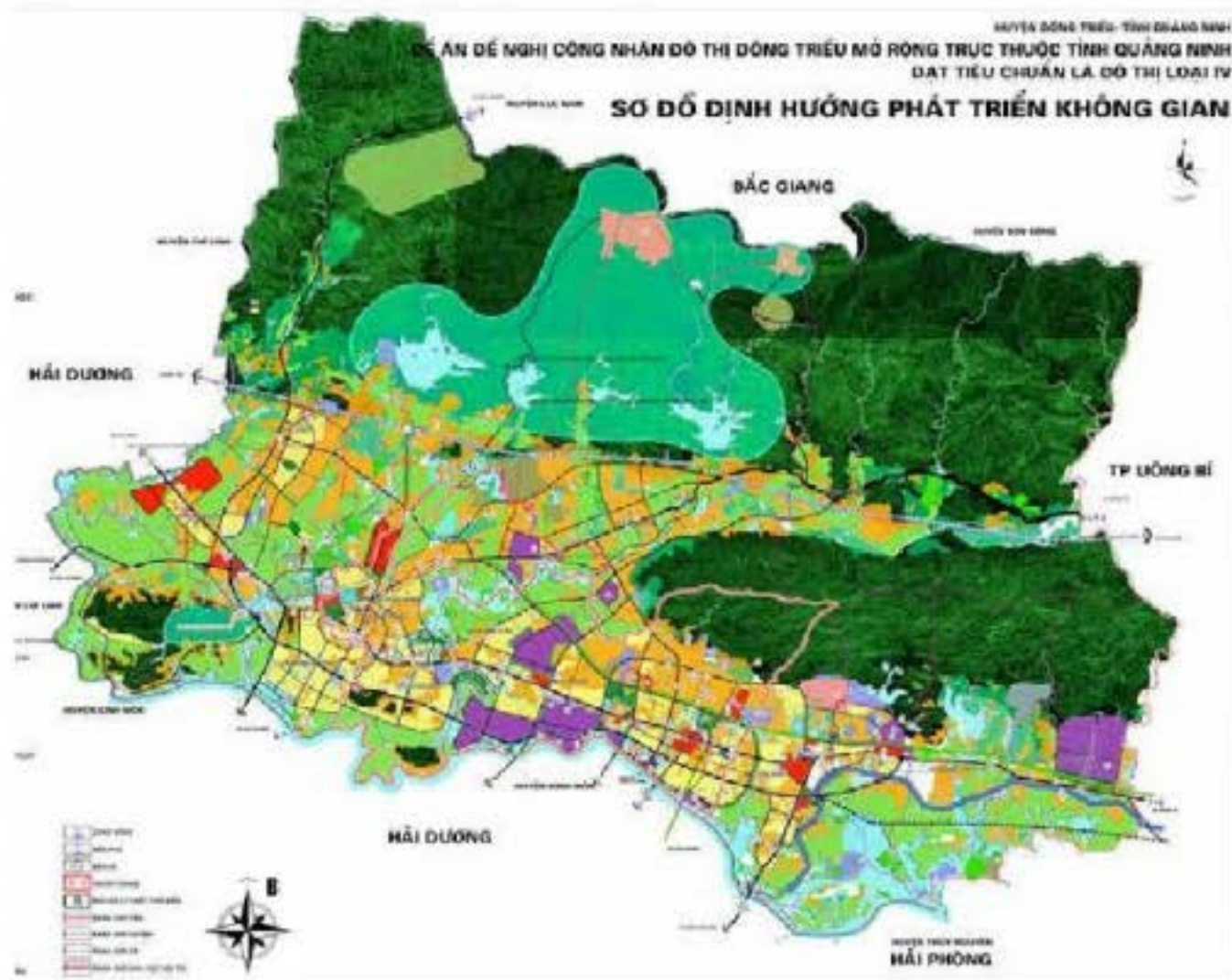
Là vùng đất có nhiều di tích văn hóa cổ, Đông Triều đã được Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tổng thể bảo tồn và phát huy giá trị di tích lịch sử nhà Trần. Quy hoạch này cần nguồn kinh phí rất lớn để thực hiện. Trong điều kiện hiện nay, Đông Triều chưa có đủ khả năng, do đó đề nghị trung ương, đặc biệt là Bộ Văn hóa xem xét, cân đối nguồn vốn để có sự hỗ trợ, đồng thời tỉnh có chỉ đạo việc kêu gọi đầu tư theo hình thức xã hội hóa.

Nhận được sự quan tâm hỗ trợ từ trung ương cũng như địa phương trong việc đô thị Đông Triều mở rộng lên đô thị loại IV, sẽ tạo thế và lực mới cho Đông Triều trong xu thế hội nhập, phù hợp với Quy hoạch xây dựng Vùng Duyên hải Bắc Bộ đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050. Đây cũng là cơ hội để Đông Triều phát triển bền vững, góp phần thực hiện công cuộc công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước.

Trục đường mới hiện đại tại thị trấn Mao Khê.



Trở thành một đô thị loại IV phát triển kinh tế năng động, hiệu quả cao, đi đôi với việc đảm bảo môi trường và cải thiện chất lượng sống cho người dân là mục tiêu Đồng Triều đang hướng tới. Những định hướng trong các quy hoạch xây dựng là tiền đề vững chắc để vùng đất than đá này nhanh chóng đạt được mong muốn của mình.



NHỮNG ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC CHO ĐÔ THỊ ĐỒNG TRIỀU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Trần Phương

Đồng Triều - vùng đất nằm ở cực Tây của tỉnh Quảng Ninh, nơi có các tuyến quốc lộ 18A, 18B, đường sắt quốc gia và tỉnh lộ 332, 333 chạy qua. Ở phía Bắc, Đồng Triều giáp tỉnh Bắc Giang; phía Tây giáp thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương; phía Đông giáp thành phố Uông Bí và phía Nam giáp huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng và huyện Kinh Môn, tỉnh Hải Dương. Thêm vào đó, Đồng Triều còn nằm trên trục hành lang kinh tế Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng - Hạ Long và trong vùng tam giác tăng trưởng kinh tế phía Bắc. Tương lai, trên địa bàn huyện còn có đường cao tốc Nội Bài-Hạ Long. Lợi thế này cho Đồng Triều mở rộng tầm ảnh hưởng trong mối liên hệ vùng với các tác động tương hỗ để phát triển kinh tế - xã hội và giao lưu kinh tế - văn hóa - du lịch.

Định hướng phát triển đô thị:

Theo quy hoạch chung xây dựng huyện Đồng Triều đến năm 2025, định hướng ngoài 2025 đã được UBND tỉnh thống qua, đô thị Đồng Triều tương lai được xây dựng tập trung, kết nối 2 thị trấn Đồng Triều, thị trấn Mạo Khê và vùng phụ cận trở thành một đô thị lớn, hiện đại, xứng tầm là đô thị cửa ngõ phía Tây của tỉnh Quảng Ninh và trở thành đô thị loại III vào năm 2025. Kế hoạch tổng thể phát triển đô thị huyện Đồng Triều và thành lập thị xã Đồng Triều đã được UBND tỉnh phê duyệt. Theo đó, đến năm 2015, thành lập thị xã Đồng Triều với 6 phường và 15 xã, trong đó, vùng nội thị (6 phường) có tổng diện tích tự nhiên là 5.125,56ha (trong đó diện tích đất xây dựng đô thị là 1.788,87ha), dân số 80.995 người đạt tiêu chí đô thị loại IV. Sau năm 2015 sẽ phát triển mở rộng ra các xã Hồng

Phong, Yên Thọ thành phường và thị trấn Mạo Khê chia tách thành 04 phường. Như vậy thị xã Đồng Triều sau năm 2015 gồm 11 phường và 13 xã.

Với tiềm lực về tài nguyên khoáng sản và di tích văn hóa lịch sử có giá trị, Đồng Triều tương lai được xác định là đô thị công nghiệp, dịch vụ và du lịch.

Cụ thể theo định hướng quy hoạch chung, đô thị Đồng Triều mới sẽ có ba trung tâm chính, làm hạt nhân phát triển, đó là khu vực thị trấn Đồng Triều hiện nay và xã Đức Chinh, Hưng Đạo là trung tâm hành chính và dịch vụ - du lịch. Trung tâm thứ hai nằm tại khu vực Xuân Sơn và Kim Sơn, sẽ là trung tâm công nghiệp và dịch vụ. Thứ 3 là trung tâm tại thị trấn Mạo Khê, với chức năng là trung tâm thương mại - dịch vụ -



công nghiệp. Như vậy, nội thị đô thị Đồng Triều tương lai dự kiến sẽ bao gồm hai thị trấn Đồng Triều, Mao Khê và 4 xã: Đức Chính, Xuân Sơn, Kim Sơn, Hưng Đạo.

Phía Bắc Đồng Triều, nơi có núi non, hồ nước cùng phong cảnh nên thơ như núi Ngọa Ván nằm trong cụm di tích Yên Tử, hồ Khe Chè, hồ Trại Lộc... Khu vực này chủ yếu được dành cho phát triển du lịch sinh thái chất lượng cao và du lịch văn hóa tâm linh, bởi nơi đây còn có một hệ thống lăng tẩm, đền, chùa đời

khu vực dân cư, tạo dựng các trung tâm văn hóa, thể dục thể thao và du lịch.

Toàn bộ hệ thống cảnh dọc sông được tổ chức sắp xếp lại để thuận tiện việc xây dựng mở rộng hệ thống cảnh phục vụ văn chuyển hàng hóa và đảm bảo không ảnh hưởng môi trường. Hạn chế ô nhiễm môi trường do khói bụi và chất thải bằng giải pháp trồng cây xanh cách ly giữa khu vực khai thác than, sản xuất vật liệu xây dựng với khu vực dân cư.

Sử dụng tiềm năng hiệu quả để phát triển kinh tế, hài hòa với phát triển đô thị bền vững.

Với nguồn tài nguyên khoáng sản phong phú, đa dạng như than đá, đá vôi, mỏ đất sét, huyện Đồng Triều đã và đang phát triển mạnh các ngành công nghiệp nhiệt điện, khai khoáng, vật liệu xây dựng và làng nghề sản xuất gốm sứ. Đây cũng là những ngành công nghiệp được tiếp tục phát triển trong tương lai. Các khu, cụm công nghiệp tập trung đã và đang được đầu tư xây dựng, như: cụm công nghiệp Kim Sơn 120ha, Khu công nghiệp



Khu Công nghiệp trên QL 18A



Nhà máy điện Mao Khê



Nghề gốm sứ Đồng Triều

nhà Trần rất giá trị.

Khu vực dọc tuyến quốc lộ 18A là nơi phát triển đô thị và công nghiệp sạch. Ở phía Nam, sát sông Kinh Thầy và sông Đá Bạc sẽ được phát triển các khu công nghiệp kết hợp với hệ thống giao thông thủy. Tại các khu vực cửa ngõ Đồng Triều sẽ phát triển những khu dịch vụ và công nghiệp.

Với địa hình trung du đồi núi ở phía Bắc, Tây - Bắc, vùng đồng bằng phi nhiêu ở phía Nam, huyện Đồng Triều là địa bàn trọng điểm nông nghiệp, đồng thời cũng là nơi có các cơ sở công nghiệp lớn. Do đó, việc phát triển đô thị Đồng Triều luôn được gắn với xây dựng nông thôn mới và đảm bảo môi trường sống bền vững.

Điều này thể hiện rõ ngay trong các giải pháp quy hoạch tổ chức không gian cho Đồng Triều. Một số giải pháp quy hoạch được quan tâm hàng đầu là tạo ra một môi trường đô thị văn minh, hiện đại với những điều kiện sống tốt cho người dân. Cụ thể là việc hình thành một trung tâm đô thị hiện đại, trên cơ sở tổ hợp của các trung tâm hành chính, văn hóa, dịch vụ du lịch. Tại đây sẽ có các công trình cao tầng, công viên cây xanh, khu thể dục thể thao và các công trình tượng đài. Trong

Các khu vực sản xuất vật liệu được bố trí gần các điểm khai thác nguồn nguyên liệu đầu vào, nhằm tránh gây bụi bẩn ô nhiễm không khí, môi trường khi vận chuyển nguyên, vật liệu.

Đặc biệt, Đồng Triều là vùng đất giàu tài nguyên thiên nhiên, với việc phát triển mạnh các ngành khai khoáng, sản xuất vật liệu... Do vậy, việc tạo dựng không gian xanh, hành lang xanh cùng khu công viên nghỉ ngơi, giải trí, để đô thị phát triển cân bằng và cải thiện môi trường vì khí hậu rất được chú trọng.

Khu cây xanh công viên vui chơi, giải trí sẽ được bố trí dọc theo hai bên bờ các sông, suối, nhằm mục đích cải thiện môi trường sống, phân chia các khu nhà ở để tránh sự khó khăn do đô thị kéo dài liên tục. Tận dụng các vùng đất trống, các khu đất cao, để xây dựng công viên cây xanh cho đô thị. Mỗi khu ở đều có lối xanh được kết hợp làm sân tập thể dục thể thao.

Toàn bộ hệ thống cây xanh trong các khu ở, trong các dải cách ly, cây xanh trong công viên... kết hợp với nhau thành một hệ thống liên hoàn, thông thoáng, đem lại cảm giác thư thái cho người dân và cải thiện môi trường thiên nhiên.

Quản Triều 150ha...

Công nghiệp khai khoáng

Mỏ than Mao Khê, với trữ lượng lớn, năm 2012, Mỏ đã sản xuất và tiêu thụ 1,7 triệu tấn than, đạt doanh thu trên 1.600 tỷ đồng. Năm 2013 phấn đấu đạt sản lượng than nguyên khai 1,85 triệu tấn, đào lò 27.990m², tiêu thụ trên 1,5 triệu tấn. Theo định hướng phát triển ngành khai khoáng than, Mao Khê phấn đấu khai thác than sạch với mô hình khai thác kiểu mẫu, để phù hợp với chiến lược phát triển du lịch của tỉnh.

Từ cuối năm 2012, hệ thống băng tải kín cấp than, công suất vận chuyển 2,1 triệu tấn/năm cho Nhà máy Nhiệt điện Mao Khê đã chính thức đưa vào sử dụng. Băng truyền này dài 3,6km, từ kho than nhà sàng tuyến tới nhà máy nhiệt điện. Hệ thống băng tải kín vận chuyển than từ mỏ ra thẳng cảng thay cho ô-tô. Cách vận chuyển này đã giảm tối thiểu sự ảnh hưởng tới môi trường. Đây cũng là minh chứng cho việc thực hiện chiến lược đổi mới bền vững về môi trường ở Đồng Triều.

Công nghiệp nhiệt điện

Nhà máy nhiệt điện Mao Khê công suất 2x220MW, đã được hoàn thành vào năm 2012. Nhà máy hiện đang cung cấp khoảng 2,86 tỷ kwh/năm, điện thương phẩm và làm

tăng nguồn điện cho hệ thống điện quốc gia. Với việc sử dụng than nhiệt lượng thấp, Nhà máy nhiệt điện Mao Khê đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường thẩm định, cấp phép là công trình bền vững và thân thiện với môi trường, đáp ứng tiêu chuẩn nghiêm ngặt nhất về môi trường.

Làng nghề sản xuất gốm sứ và vật liệu xây dựng:

Các ngành tiểu thủ công nghiệp sản xuất truyền thống như gốm sứ, vật liệu xây dựng, cơ khí, đồ mộc... của Đông Triều tiếp tục được

Thêm vào đó, Đông Triều đang nghiên cứu và mở rộng thêm những vùng cây mới như Thanh Long ruột đỏ, thí điểm trồng Cam V2, khoai tây, tạo thêm sản phẩm phục vụ công nghiệp và mở ra hướng sản xuất mới, hiện đại.

Các quy hoạch xây dựng và dự án phát triển đô thị Đông Triều

Thực hiện các mục tiêu phát triển đô thị và cụ thể hoá chiến lược phát triển kinh tế xã hội của tỉnh, của huyện, những năm qua, Đông Triều đã lập quy hoạch xây dựng cho các

bến đường tránh Đông Triều. Đây là không gian lớn, nơi diễn ra các hoạt động văn hóa, thể thao, lễ hội... của Đông Triều.

Khu đô thị mới hai bên đường 188 tại thị trấn Mao Khê. Đây là khu đô thị được đầu tư xây dựng hiện đại, đầy đủ tiện ích đô thị như trung tâm thương mại, nhà trẻ, trường tiểu học, nhà sinh hoạt cộng đồng... để trở thành một khu vực đô thị tiên nghi và sầm uất.

Quy hoạch khu dân cư tại xã Hồng Phong, Đông Triều 14,2ha và Khu dân cư tại khu Vĩnh



Đô thị mới Vĩnh Thông

đầu tư và có bước phát triển mạnh.

Gốm Đông Triều là sản phẩm nổi tiếng từ xưa, được làm theo phương pháp thủ công, với nghệ thuật trang trí hoa văn tinh xảo, phong phú và chất men lam đặc trưng. Hiện nay, Đông Triều có 10 doanh nghiệp và 54 cơ sở sản xuất gốm sứ, tập trung chủ yếu tại các xã Yên Thọ, Xuân Sơn, Bình Dương, Đức Chính. Việc sản xuất, kinh doanh gốm, sứ đã có trên 302.000 sản phẩm các loại được xuất khẩu sang Pháp, Ý và Trung Quốc, với tổng doanh thu hơn 37 tỷ đồng, góp phần quan trọng vào sự phát triển kinh tế và việc làm của Đông Triều.

Các cơ sở sản xuất gốm, sứ còn là điểm đến hấp dẫn trong các tour du lịch, nơi dùng chân để du khách trong và ngoài nước chiêm ngưỡng sản phẩm gốm sứ Đông Triều.

Một trong những nơi cung cấp sản phẩm nông nghiệp phục vụ công nghiệp và du lịch của tỉnh Quảng Ninh.

Huyện Đông Triều có quỹ đất nông nghiệp rộng lớn, khoảng 27.711 ha, trong đó đất trồng cây hàng năm là 5.830ha. Trên vùng đất này, các vùng chuyên canh hoa, na dai, cam Canh, bưởi Diễn, củ đậu... đang được duy trì. Đặc biệt là một số vùng trồng hoa đã trở thành điểm du lịch hấp dẫn của khách bốn phương.



Quy hoạch hai bên đường tránh Đông Triều

khu vực phát triển đô thị, khu dân cư và khu công nghiệp trên địa bàn huyện. Các đồ án này được phê duyệt là cơ sở để Đông Triều phát triển hiệu quả quỹ đất, thu hút đầu tư xây dựng và là công cụ quản lý sự phát triển đô thị hữu hiệu. Việc nỗ lực thực hiện theo quy hoạch, tạo đà cho đô thị Đông Triều phát triển đúng hướng, phát huy được hết tiềm năng, thế mạnh, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và đảm bảo môi trường bền vững.

Các quy hoạch chi tiết và dự án phát triển đô thị điển hình, mà Đông Triều đã và đang triển khai thực hiện gồm:

Quy hoạch chi tiết 1/2000 hai bên đường tránh Đông Triều. Tuyến đường tránh Đông Triều đã được hình thành để giảm tải giao thông nội thị cho thị trấn Đông Triều và đảm bảo an toàn giao thông trong khu vực. Theo quy hoạch, khu vực hai bên tuyến đường tránh Đông Triều sẽ trở thành một khu chức năng đô thị, nơi có các công trình văn hóa, thể thao, hội chợ và nhiều công trình dịch vụ công cộng khác. Đây cũng là địa điểm xây dựng trung tâm hành chính của Đông Triều. Nơi đây sẽ là khu vực đô thị phát triển năng động và hấp dẫn.

Trung tâm văn hóa – thể thao huyện Đông Triều rộng 9ha, nằm trong quy hoạch dọc hai



Mẫu Nhà ở khu ở

Thông quy mô hơn 10ha, thuộc thị trấn Mao Khê. Đây là các khu dân cư mới, được đầu tư đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các công trình dịch vụ như thương mại, nhà trẻ, trạm y tế... và khu cây xanh, vườn hoa.

Khu đô thị mới Kim Sơn phía Bắc quốc lộ 18A rộng 41ha và khu đô thị phía Nam quốc lộ 18A rộng 8,7ha. Đây là khu đô thị mới nằm giáp với QL18A thuộc xã Kim Sơn, huyện Đông Triều. Khu đô thị đang được triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật để tạo dựng các loại hình nhà ở với sân vườn và cảnh quan hấp dẫn. Tương lai, đây là khu đô thị điểm nhấn, tạo bộ mặt văn minh, hiện đại cho thị xã Đông Triều.

Cùng với việc đầu tư xây dựng các khu đô thị mới, Đông Triều cũng đã và đang thực hiện chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu, các tuyến phố văn minh, hiện đại với các không gian sinh hoạt văn hóa cộng đồng.

Việc tập trung đầu tư, hoàn thiện các dự án quy hoạch trên, mang lại cho Đông Triều một diện mạo đô thị mới khang trang, hiện đại, đáp ứng các tiêu chí của đô thị loại IV. Đồng thời, đây cũng là nền tảng để Đông Triều tự tin phát huy lợi thế vốn có, trở thành thị xã "hạt nhân" thúc đẩy sự phát triển hiệu quả, bền vững cho cả vùng phía tây Quảng Ninh.

ĐÔNG TRIỀU HƯỚNG TỚI

Đô thị loại IV



Những năm gần đây, Đông Triều đã thực hiện hiệu quả các mục tiêu đô thị hóa. Với việc phát huy tiềm năng, đầu tư, xây dựng hoàn thiện cơ sở hạ tầng đô thị, vùng đất ở phía Tây Quảng Ninh này đã sẵn sàng trở thành đô thị loại IV – động lực của tỉnh trong phát triển kinh tế, xã hội và an ninh quốc phòng.

Nền tảng cơ bản cho Đông Triều phát triển đô thị

Vùng đất lịch sử, văn hóa: Nói đến huyện Đông Triều, ít ai biết nơi đây từng nổi danh là vùng đất địa linh nhân kiệt, với nhiều dấu ấn lịch sử và văn hoá. Do ở cửa ngõ ra Đông Bắc nên thời Trần huyện Đông Triều là trung tâm của châu Đông Triều. Tên cổ của vùng đất này là An Sinh, đời vua Trần Du Tông mới đổi thành Đông Triều nghĩa là "Triều đình ở phía Đông", để xứng tầm với vị thế là nơi lưu giữ hài cốt các vua Trần. Nơi đây từng là trung tâm Phật giáo theo Thiên phái Trúc Lâm Yên Tử, lớn nhất của nước Đại Việt xưa. Đây cũng là nơi vị vua anh minh Trần Nhân Tông, sau hai lần đánh tan quân Nguyên Mông, đã từ bỏ ngôi hoàng đế, về đây tu hành rồi hóa Phật. Cũng vì thế, ở đây nơi qui tụ nhiều công trình kiến trúc, đền, chùa, miếu mạo nổi tiếng.

Theo bản đồ hành chính thời phong kiến thì vùng đất Đông Triều hiểm trở, mặt trước được án ngữ bởi cửa biển cùng các cửa sông rộng, rất sâu và dữ dằn. Mặt sau được chắn bởi vòng cung núi non trùng điệp, tạo ra thế phòng thủ vững chắc về an ninh quốc

phòng cho nơi đây. Địa thế hiểm trở của Đông Triều đã được nhiều cuộc khởi nghĩa nhân dân tận dụng, trở thành căn cứ đánh bại kẻ thù.

Thời kỳ cách mạng tháng Tám năm 1945, Đông Triều lại nổi danh về sự hình thành và lớn mạnh của giai cấp công nhân, về truyền thống đấu tranh cách mạng, giải phóng dân tộc. Nổi bật là mỏ than Mạo Khê, nơi các cuộc đấu tranh của giai cấp công nhân Việt Nam chống lại bọn chủ mỏ tham tàn; Chiến khu Trần Hưng Đạo, căn cứ địa oai hùng của Đề tử chiến khu, nơi những chiến công lừng lẫy của quân và dân ta đã được ghi dấu tại mảnh đất này.



Vị trí của huyện Đông Triều trong vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ

PHAN AN

Vị trí chiến lược:

Đông Triều vốn được coi là địa danh chiến lược có ý nghĩa cả về kinh tế lẫn quân sự, do có nhiều tài nguyên phong phú và có vị trí quan trọng ở vùng Đông bắc Bắc Bộ.

Ngày nay, huyện Đông Triều nằm trong vùng kinh tế trọng điểm Bắc bộ, với 21 đơn vị hành chính gồm 2 thị trấn và 19 xã. Thị trấn Đông Triều là thủ phủ của huyện Đông Triều; thị trấn Mạo Khê đã được công nhận đô thị loại 4 vào năm 2011, là trung tâm công nghiệp và dịch vụ thương mại của huyện.

Tiềm năng khoáng sản, di tích lịch sử và cảnh quan đối đảo, phong phú

Về điều kiện tự nhiên:

Huyện có địa hình đặc trưng đồi núi (cao trung bình 300- 400m, cao nhất là đỉnh Am Váp 1031m) xen lẫn đồng bằng. Nơi đây có hệ thống sông suối dày đặc (với tổng trữ lượng khoảng 500 tỷ m³ nước), nơi có sông Kinh Thầy, sông Cầu Vàng, sông Đạm chảy qua... Điều kiện tự nhiên đã tạo cho Đông Triều nguồn tài nguyên và cảnh quan thiên nhiên phong phú, đa dạng.

Về tài nguyên khoáng sản:

Nói đến Đồng Triều, không thể không kể đến nguồn tài nguyên khoáng sản vô cùng phong phú và có trữ lượng lớn như: mỏ than đá ở Mao Khê khoảng 60 triệu tấn, mỏ đá vôi Tân Yên, thuộc xã Phạm Hồng Thái, có trữ lượng 350 triệu m³. Các mỏ đất sét Bình Việt trữ lượng 13,9 triệu m³, ở Kim Sen trữ lượng 6.886 triệu m³, ở Trảng Bạch trữ lượng 14 triệu m³ và ở Hoàng Quế là 758 ngàn mét khối.

Các tài nguyên khoáng sản trên đảm bảo nguồn vật liệu sạch cho Đồng Triều sản xuất hàng hóa gạch ngói, gốm sứ, đạt chất lượng xuất khẩu cao và tạo đà phát triển mạnh công nghiệp khai khoáng, vật liệu xây dựng, sản xuất điện năng...

Khả năng phát triển du lịch văn hóa tâm linh và du lịch sinh thái

Trên địa bàn huyện có khoảng 133 di tích đình đền, chùa, lăng miếu và nơi thờ tự, trong đó có 25 di tích được xếp hạng cấp quốc gia và cấp Tỉnh. Một số di tích đã được trùng tu, tôn tạo, nên ngày càng thu hút đông đảo du khách. Đây quả thực là một tiềm năng to lớn cho sự phát triển du lịch văn hóa tâm linh ở vùng đất này.

Đặc biệt, ngày 7/2/2012, Chính phủ đã ban hành Quyết định số 307/QĐ-TTg, phê duyệt quy hoạch tổng thể bảo tồn và phát huy giá trị di tích lịch sử nhà Trần ở Đồng Triều. Điều đó đang thu hút mạnh mẽ các nhà đầu tư trong nước và quốc tế đến với ngành du lịch tâm linh và dịch vụ thương mại huyện Đồng Triều.

Bên cạnh đó, thiên nhiên đã ban tặng cho Đồng Triều biết bao cảnh quan đa dạng tuyệt sắc, mang đậm chất sơn thủy hữu tình. Hòa quyện vào cảnh sắc độc đáo đó là các rừng nguyên sinh, hồ nước, suối sông, trang trại cây ăn quả... Tiếng lành đồn xa, khách thập phương ngày càng tìm đến Đồng Triều để thăm thú nghỉ dưỡng.

Khả năng phát triển làng nghề truyền thống

Đồng Triều có rất nhiều làng nghề truyền thống từ cha ông để lại. Với các nghề gốm sứ, mộc gia dụng, sản xuất vật liệu xây dựng, dệt thổ cẩm, đan lát mây tre, rèn, thêu ren và điêu khắc than đá... các làng nghề này đang phục vụ thị trường rất hiệu quả. Đặc biệt, khách thập phương đến thăm quan thường ngạc nhiên trước công nghệ ngày càng đồng. Điều đó mở ra tiềm năng không nhỏ để phát triển du lịch thăm quan, nghỉ dưỡng tại vùng làng nghề truyền thống này.

Một trong những trung tâm đào tạo của vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ.

Trường Đại học Công nghiệp Quảng Ninh nằm trên địa bàn huyện Đồng Triều, trực thuộc Bộ Công Thương. Trường đón nhận khoảng hơn 2000 sinh viên mỗi năm. Đây là nơi đào tạo nguồn nhân lực từ trình độ công nhân, trung cấp kỹ thuật, cao đẳng, đại học và các trình độ cao hơn. Các chuyên ngành đào tạo gồm công nghệ khai thác khoáng sản rắn, điện tử, trắc địa mỏ và công trình, cơ khí, công nghệ thông tin, kỹ thuật môi trường, kinh tế...

Phấn đấu đưa Đồng Triều lên đô thị loại IV và trở thành thị xã, lãnh đạo và nhân dân huyện Đồng Triều đã rất tích cực tập trung mọi nguồn lực đầu tư, xây dựng phát triển đô thị Đồng Triều, đặc biệt về cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội.

Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng đô thị đạt tiêu chuẩn đô thị loại IV.
Xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng xã hội.

Các công trình hạ tầng xã hội trong những năm qua đã được hình thành đồng bộ, hiện đại, để đáp ứng nhu cầu an sinh xã hội và cung cấp các dịch vụ đô thị.

Về nhà ở: bên cạnh việc xây dựng và hoàn thiện các dự án phát triển đô thị mới và xây dựng, chỉnh trang các khu dân cư theo đồ án quy hoạch chung để tạo thêm quỹ nhà ở, Đồng Triều đã thực hiện có hiệu quả chương trình hỗ trợ và cải thiện nhà ở cho các hộ nghèo trên địa bàn. Hiện nay, huyện Đồng



Giao thông thủy & cảng



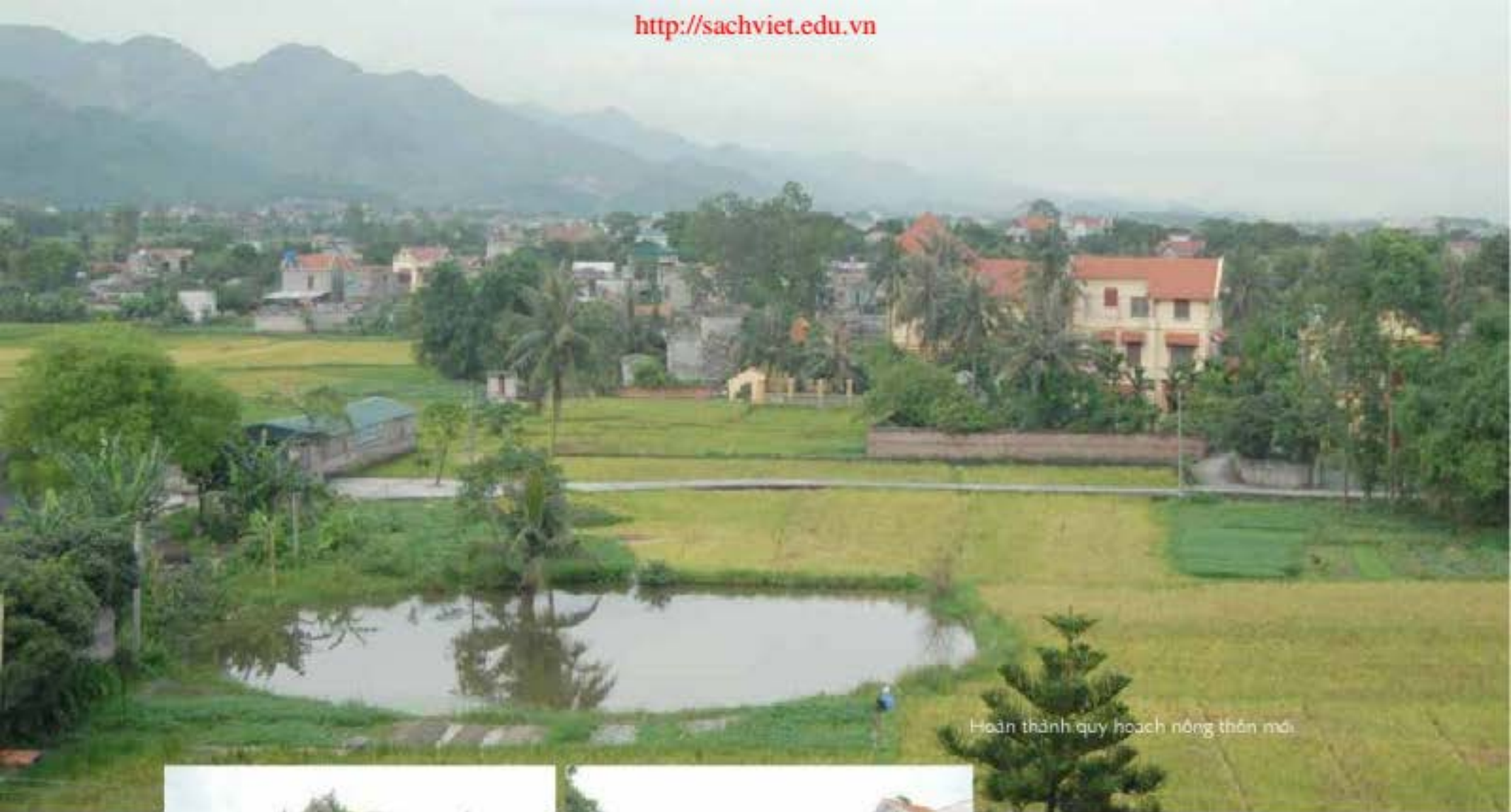
Khu khai thác than



Đại học Công nghiệp Quảng Ninh với ký túc xá cho 1.500 sinh viên nội trú.



Ảnh trong bài: Cao Anh



Hoàn thành quy hoạch nông thôn mới



Xây dựng và hoàn thiện các dự án phát triển đô thị mới

Triều đạt 100% nhà ở kiên cố và bán kiên cố. Từ năm 2010, trên địa bàn huyện không còn nhà tạm. Diện tích bình quân nhà ở đạt 22,5m² sàn/người.

Các tuyến phố văn minh hiện đại với dải cây xanh, thảm hoa phân cách làn đường đã được hoàn thiện. Không gian sinh hoạt văn hóa cộng đồng, với tượng đài nhà văn hóa, vườn hoa, cây xanh của huyện sẽ được xây dựng tại khu vực đường tránh Đồng Triều. Các công viên được gắn với các khu dân cư đô thị và một số điểm cây xanh khác trên trục QL18A đã được xây dựng.

Các công trình y tế, giáo dục và thương mại:
Về y tế, toàn huyện có một bệnh viện đa khoa huyện 210 giường bệnh, có một trung tâm y tế than khu vực Mao Khê 180 giường bệnh, một phòng khám đa khoa tại Mao Khê. Có trung tâm y tế, trung tâm dân số- KHHGD, 21 trạm y tế xã, thị trấn với tổng cộng 63 giường.

Về giáo dục đào tạo, ngoài trường Đại học Công nghiệp Quảng Ninh - trung tâm đào tạo nhân lực của tỉnh và khu vực miền Bắc, huyện còn có Trung tâm giáo dục thường xuyên, với nhiều lớp đào tạo nghề phong phú, đa dạng.

Về giáo dục phổ thông, toàn huyện có 87 trường, trong đó có 30 trường mầm non, 27 trường tiểu học, 23 trường trung học cơ sở, 7 trường trung học phổ thông. Đã đạt chuẩn quốc gia là 50 trường, chiếm 57,5% trên tổng số.

Về thương mại dịch vụ, ngoài các chợ hiện có, Đồng Triều đã xây dựng hoàn chỉnh chợ trung tâm thị trấn Đồng Triều, cải tạo nâng cấp chợ Trung tâm thị trấn Mao Khê đạt tiêu chuẩn chợ loại 1; Xây dựng chợ khu phố 2 thị trấn Mao Khê, chợ xã Kim Sơn đạt tiêu chuẩn chợ loại 2, chợ xã Hưng Đạo đạt tiêu chuẩn chợ loại 3.

Xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ hai bên tuyến đường tránh thị trấn Đồng Triều. Ngoài ra trên địa bàn còn có hệ thống kinh doanh dịch vụ của các đơn vị tư nhân dọc đường quốc lộ 18A.

Các công trình văn hóa, thể dục thể thao, vui chơi giải trí: Mỗi khu vực dân cư đều có nhà văn hóa khang trang to đẹp. Đối với các xã và 2 thị trấn thuộc khu vực dự kiến nội thị, đã được đầu tư xây dựng nhà văn hoá cộng đồng, khu giao lưu biểu diễn văn

nghệ... nhờ đó các hoạt động văn hóa phát triển mạnh. Trung tâm văn hóa – thể thao cấp huyện đang được tiến hành xây dựng. Tuy nhiên hiện nay huyện đang thiếu nhà hát, rạp chiếu phim và bảo tàng.

Hoàn thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại

Hoàn thiện hệ thống giao thông:

Đường bộ: Quốc lộ 18A chạy theo hướng Đồng Tây, qua địa bàn huyện dài 29km. Mặt đường rộng 11-12m có đầy đủ hệ thống đèn chiếu sáng, đèn trang trí trên dải cây xanh phân cách làn đường. Đường tỉnh lộ 332 dài 3km; đường tỉnh lộ 333 dài 4,5km và hiện nay đang thi công tuyến đường tỉnh lộ từ Đồng Triều sang Bắc Giang (đường 345) dài gần 20km. Quốc lộ 18B nối thị trấn Đồng Triều với các xã Đức Chính, Trảng An, Bình Khê, Trảng Lương sang thành phố Uông Bí, đã trải nhựa và bê tông được 18km. Hệ thống đường bộ tiếp tục được hoàn thiện, nâng cấp và đầu tư mới.

Mạng lưới giao thông trên địa bàn đảm bảo việc giao lưu thuận tiện từ trung tâm huyện đến tất cả các xã, thị trấn. Đặc biệt, Đồng Triều đã được Thủ tướng Chính phủ tặng Cờ thi đua vì đã có thành tích xuất sắc trong Phong trào xây dựng Giao thông nông thôn miền núi năm 2012.

Đường thủy: Đồng Triều có các sông chảy qua như: sông Cẩm dài 12km, sông Đạm dài 7km, sông Đá Vách dài 15km, sông Vàng

dài 3km và sông Kinh Thầy ngăn cách Đồng triều và Hải Dương. Đây là điều kiện thuận lợi phát triển giao thông thủy. Hiện có một số bến sông phục vụ vận chuyển than và VLXD, như cảng Bến Cấn - Mao Khê đã được xây dựng đồng bộ.

Đường sắt: Cách đường QL18A hơn 700m về phía Bắc có đường sắt quốc gia và nhà ga Mao Khê thuộc loại ga lớn của khu vực Quảng Ninh. Đường xuất phát từ ga Yên Viên (Hà Nội) với điểm cuối là khu công nghiệp cảng Cái Lân Quảng Ninh.

Trên địa bàn huyện hiện có 2 bến xe khách (bến xe Mao Khê và bến xe Đồng Triều) và có trên 50 xe khách. Có 2 doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ xe buýt và 06 doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ taxi với trên 100 đầu xe. Khối lượng vận chuyển đường bộ chiếm tới 90% về hành khách và 80% về hàng hóa.

Việc cấp và thoát nước:

Về việc cấp nước, tỷ lệ hộ dân sử dụng nước hợp vệ sinh đạt 92% (năm 2012) đã tăng hơn nhiều so với các năm trước. Cấp nước sinh hoạt, hiện nay được cấp nước bởi hai nguồn nước ngầm và nước mặt.

Về thoát nước, đô thị Đồng Triều có trên 80km hệ thống cống thoát nước được bố trí dọc các tuyến đường giao thông. Từ năm 2006 đến năm 2009 tỉnh Quảng Ninh đầu tư trên 30 tỷ đồng bằng nguồn vốn bảo vệ môi trường để xây dựng cải tạo hệ thống kè suối Lim và hệ thống thoát nước thải, nước mặt trên QL18.

Đối với các khu xây dựng mới, đã quy hoạch và thiết kế thi công đồng bộ, tách hệ thống thoát nước mưa riêng với thoát nước bẩn.

Cấp điện và thông tin liên lạc:

Theo thống kê, số hộ dùng điện lưới quốc gia đạt tỷ lệ là 98,6%, điện năng tiêu thụ đạt khoảng 674kwh/người/năm. Tỷ lệ đường phố chính được chiếu sáng và tỷ lệ ngõ hẻm được chiếu sáng đạt tiêu chí để ra của đô thị loại IV.

Hệ thống bưu chính, chuyển phát nhanh đến trên địa bàn huyện có 03 bưu cục, 18 điểm bưu điện văn hóa xã, thùng thư công cộng. Cổng thông tin điện tử của huyện, hệ thống hòm thư điện tử, hệ thống truyền trực tuyến giữa huyện các xã, huyện và tỉnh đã phát huy hiệu quả. 2.565 hộ có kết nối internet, trong đó có 80 cơ sở kinh doanh internet. Tổng số thuê bao điện thoại trên địa bàn huyện năm

2012 đạt mật độ hơn 17 máy/100 dân, vượt tiêu chí của đô thị loại IV.

Cây xanh được chú trọng phát triển:

Toàn khu vực đô thị có 116,27ha đất cây xanh, bình quân đất cây xanh toàn đô thị là 15,6 m²/người. Cây xanh công cộng trong khu vực nội thị là: 30,2ha, bình quân đất cây xanh công cộng là 4,05m²/người, đạt tiêu chí để ra của đô thị loại IV.

Vệ sinh môi trường và xử lý chất thải:

Nhiều dự án về môi trường góp phần cải thiện môi trường sống của người dân đã được thực hiện. Xây dựng được hệ thống kè sông hồ gắn với hệ thống thoát nước thải, nước mặt, qua đó xử lý được hơn 75% lượng nước thải sinh hoạt. Trong các khu công nghiệp cũng đã có hệ thống xử lý nước thải công nghiệp và khu rác thải công nghiệp, phân khu chức năng theo mức độ ô nhiễm để kết hợp xử lý nước và rác thải.

Trong các dự án khu làng nghề cũng đã chú trọng xây dựng hệ thống xử lý nước để tránh gây ô nhiễm trong khu vực dân cư.

Chất thải rắn được thu gom đến hầu hết tất cả các khu vực và đưa về bãi chôn lấp rác hợp vệ sinh. Toàn bộ rác thải của huyện sẽ được thu gom chuyển về trạm xử lý tập trung của huyện tại thôn Trung Lương xã Trảng Lương. Tỷ lệ rác sẽ được thu gom xử lý đạt trên 80%, việc thu gom do công ty Môi trường đô thị Hải Yên đảm nhiệm.

Xây dựng nông thôn mới:

Đồng Triều còn là huyện đầu tiên của Tỉnh Quảng Ninh hoàn thành quy hoạch nông thôn mới. Đến nay, toàn huyện Đồng Triều đã có 19/19 xã xong quy hoạch và đề án xây dựng nông thôn mới. Hiện nay huyện đang tập trung mọi nguồn lực phối hợp cùng các cấp các ngành và người dân phấn đấu đến năm 2014 về cơ bản các xã đều đạt tiêu chuẩn nông thôn mới.

Đồng Triều hôm nay đã đạt được những thành tựu đáng kể trên các lĩnh vực chính trị, kinh tế, văn hóa, xã hội. Diện mạo đô thị ngày càng khang trang hiện đại đã từng bước khẳng định xứng tầm là đô thị loại IV và là đô thị đảm nhận vai trò vùng kinh tế trọng điểm của tỉnh Quảng Ninh, đồng thời là đầu mối quan trọng của vùng kinh tế Hà Nội – Quảng Ninh – Hải Phòng.



Du lịch tại làng nghề



Khả năng phát triển du lịch văn hóa tâm linh



Chợ trung tâm thị trấn Đồng Triều



Tuyến băng tải ống vận chuyển than, giảm thiểu tối đa ô nhiễm môi trường.



Vệ sinh môi trường

DU LỊCH ĐỒNG TRIỀU NGỌC XANH bắt đầu tỏa sáng



MỐC CỎ

Du khách đến với Đồng Triều hôm nay không chỉ sững sốt trước vẻ thanh bình của những vùng hồ rộng lớn in bóng non xanh, mà còn đặc biệt hiếu kỳ với những đền chùa, lăng miếu cùng các cổ vật quý hiếm thời Trần. Cả vùng non nước bao la ẩn chứa huyền thoại này tựa viên ngọc xanh lấp lánh, đang rạng rỡ dần sau lớp than đen, để du lịch Đồng Triều “cát cánh” thăng hoa.

Ảnh trên: Hồ Khe Chè - Nguồn tài nguyên xanh của Đồng Triều
Ảnh: Cao Anh



Chùa Ngọa Vân trên đỉnh núi Bảo Đài

Lên đỉnh Ngọa Vân thăm nơi Phật hoàng Trần Nhân Tông tu hành và viên tịch; Ghé chùa Hồ Thiên biết về Thiền phái Trúc lâm... Xuống Hồ Trại Lốc ngắm Thái lăng của vua Trần Anh Tông... Vào đền An Sinh thấp hương cho 8 vị hoàng đế nhà Trần và chiêm ngưỡng các cổ vật quý... Những điểm du lịch ấy cùng vô vàn di tích, thắng cảnh khác đang làm nổi danh vùng đất than Đồng Triều.

Giờ đây, Đồng Triều không chỉ được biết đến là vùng than có giá trị lớn trong phát triển công nghiệp, mà còn có một miền xanh bao la với những di tích lịch sử đáng quý. Đây chính là nguồn tài nguyên “xanh” chắp cánh cho ngành công nghiệp không khói phát triển. Cũng nhờ đó mà Đồng Triều trở thành một trong những trung tâm du lịch văn hoá tâm linh, du lịch sinh thái chất lượng cao không chỉ của Quảng Ninh, mà còn là của quốc gia.

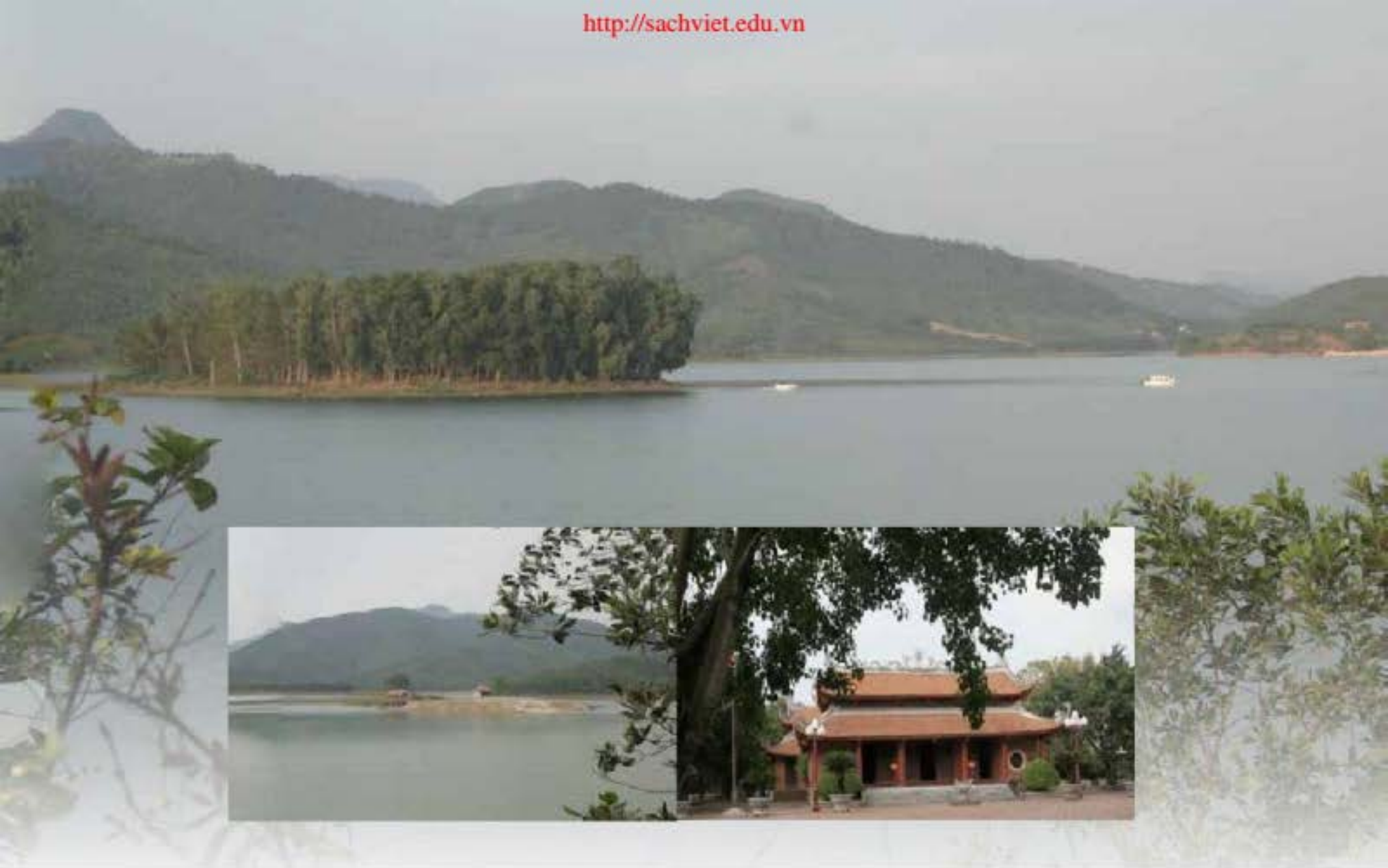
Điều này càng được khẳng định khi Quy hoạch tổng thể bảo tồn và phát huy giá trị Khu di tích lịch sử Nhà Trần ở Đồng Triều được Thủ tướng chính phủ phê duyệt. Quy hoạch này là cơ sở để quản lý và hoàn thiện không gian

kiến trúc cảnh quan về bảo tồn và phát huy giá trị Khu di tích lịch sử Nhà Trần ở Đồng Triều, đặc biệt là 14 điểm di tích bao gồm hệ thống lăng mộ, đền, chùa và các công trình tôn giáo thời nhà Trần nằm trên địa bàn các xã An Sinh, Trảng An, Thủy An và Bình Khê. Việc bảo tồn và khai thác có chọn lọc giá trị khu di tích sẽ góp phần phát triển kinh tế - xã hội, văn hoá - du lịch của huyện và tỉnh.

Thêm vào đó, với lợi thế nằm không xa khu di tích Yên Tử nổi tiếng và Vịnh Hạ Long - di sản thiên nhiên thế giới, Đồng Triều có cơ hội để tạo tuyến du lịch kết nối khu di tích lịch sử nhà Trần với các thắng cảnh trên. Đây sẽ là một tuyến tham quan không chỉ hấp dẫn du khách trong vùng tỉnh, mà cả du khách trong và ngoài nước.

Xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ phát triển du lịch và hoàn thiện mục tiêu đô thị hóa.

Thực hiện các mục tiêu đô thị hóa và phát huy tiềm năng du lịch, Đồng Triều đang nỗ lực đầu tư, xây dựng hệ thống đường đến các điểm di tích lịch sử, văn hóa và các khu danh thắng



để thu hút du khách. Nhiều tuyến đường đã được xây dựng và nâng cấp như tuyến đường từ đền An Sinh vào các lăng mộ vua Trần; tuyến Tân Việt vào chùa Quỳnh Lâm; đường cầu Cẩm vào di tích chùa Mỹ Cự.

Các dự án đường hành hương lên chùa Ngọa Vân, dự án đường nối từ Yên Tử sang khu di tích nhà Trần ở Đông Triều, tuyến đường nối từ quốc lộ 18A vào khu lăng mộ các vua Trần... đã được đầu tư và thực hiện. Cùng với đó là các dự án thăm dò, khảo cổ học, làm cơ sở cho việc lập các dự án tôn tạo các chùa Quỳnh Lâm, Ngọa Vân, Hồ Thiên và các lăng mộ vua Trần cũng đang được triển khai.

Bên cạnh đó, Đông Triều còn là nơi duy trì nhiều làng nghề truyền thống nổi tiếng khu vực phía Bắc, như gốm sứ, trồng hoa, mộc, đan mây tre... Đây là một yếu tố hấp dẫn nữa của du lịch Đông Triều.

Tận dụng lợi thế này, Đông Triều đã khai thác năm điểm dừng chân du lịch gắn với việc thăm quan các cơ sở sản xuất hàng thủ công mỹ nghệ. Bốn điểm trong số đó đã được Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch cấp biển hiệu "**Điểm dừng chân đạt tiêu chuẩn phục vụ khách du lịch**". Đó là điểm dừng chân tại các công ty Thành Đồng; Thành Tâm 668; Quang Vinh và công ty Thái Sơn 88.

Hệ thống khách sạn, nhà hàng, trung tâm vui chơi giải trí ở Đông Triều đã và đang được hoàn thiện. Đáng kể là Khu vui chơi giải trí Long Hải, với tòa Khách sạn tiêu chuẩn 4 sao cao tầng, nằm bên trục QL.18A; Khu giải trí Tân Việt Bắc tại thị trấn Mạo Khê... Đó là những điểm đến hấp dẫn, góp phần giữ chân du khách ở Đông Triều.

Năm 2012, lượng khách tham quan du lịch đến với Đông Triều đạt trên 1 triệu lượt người, tăng gấp 3 lần so với giai đoạn 2001 - 2006 (bình quân trên 300 nghìn lượt khách/năm). Khách đến các điểm dừng chân du lịch là trên 800 nghìn lượt người, du khách về dự lễ hội và thăm quan các di tích đạt trên 200 nghìn lượt người/năm.

Trong năm 2013, Đông Triều đang tích cực chuẩn bị khởi công xây dựng ba khu di tích quan trọng là chùa Ngọa Vân trong tháng 6, Thái Miếu trong tháng 9 và chùa Quỳnh Lâm trong tháng 12, từ nguồn vốn xã hội hóa. Đồng thời, được tỉnh đồng ý hỗ trợ đầu tư hệ thống điện từ hồ Trại Lốc vào chân núi Ngọa Vân, Đông Triều đang đẩy nhanh tiến độ hoàn thành tuyến đường này ngay trong năm.

Chùa Ngọa Vân - nơi Trần Nhân Tông đã từng tu hành và viên tịch - xưa chỉ là một

am nhỏ nằm trên núi Bảo Đài, thuộc dãy núi chạy từ Yên Tử sang, với độ cao hơn 500m so với mực nước biển. Cụm di tích Ngọa Vân thuộc xã Bình Khê, có một địa thế đẹp cả về cảnh quan lẫn phong thủy. Đây đang là điểm du lịch hút khách.

Du lịch Đông Triều trong những năm tới, phát triển trọng tâm vào các loại hình du lịch **văn hóa tâm linh, sinh thái và làng nghề**. Xây dựng các tuyến du lịch liên hoàn trong không gian văn hoá kết nối với hệ thống di tích Yên Tử và Khu di tích lịch sử nhà Trần ở Đông Triều. Sự tiếp tục đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, trùng tu, tôn tạo các quần thể di tích lịch sử văn hoá và các vùng sinh thái thắng cảnh sẽ tạo điều kiện cho ngành du lịch phát triển.

Đồng thời, Đông Triều cũng đẩy mạnh, đa dạng hóa các sản phẩm và dịch vụ du lịch đặc trưng của vùng đất cổ, để phát triển du lịch làng nghề.

Việc phát huy di sản văn hóa sẵn có và "nguồn vốn" thiên nhiên quý giá, sẽ tạo cơ hội mới cho ngành du lịch Đông Triều thực sự tỏa sáng. Đây cũng là nguồn lực góp phần phát triển kinh tế - xã hội và công cuộc đô thị hóa của vùng đất miền Đông Bắc bộ này.

GIẢI PHÁP CÂY XANH THÀNH PHỐ QUY NHƠN



TS.KTS. PHẠM ANH DŨNG

The basic solutions for development of green space of Quy Nhon city are as follow: setting up a harmonized plan for green space with a focus on the inner city, urban fringe, preventive and technical functions, having different strategies for different types and areas with respect to the city diversity, putting priority for those important areas which require large trees, increasing the public awareness in the preservation and development of urban green space.

Phân tích thực trạng cây xanh thành phố Quy Nhơn

Là một trong những thành phần thiết yếu của đô thị, hệ thống cây xanh TP. Quy Nhơn hàm chứa nhiều đặc trưng rõ nét, nhiều ưu điểm vượt trội so với các khu vực tương ứng trong cả nước. Đặc trưng quan trọng nhất của hệ thống cây xanh thành phố Quy Nhơn là đa dạng về thể loại, thích ứng phát triển trong điều kiện môi trường tự nhiên phong phú của thành phố. Giải pháp phát triển hệ thống cây xanh tại đây, cần thiết phải tìm hiểu rõ từng đặc trưng này, nhằm đề xuất định hướng phát triển phù hợp cho từng loại hình cây xanh khác nhau.

Hệ thống cây xanh thành phố Quy Nhơn có thể phân thành các loại hình như sau:

Cây xanh đường phố

Hệ thống cây xanh đường phố Quy Nhơn khá phong phú về chủng loại, đa dạng về màu sắc: màu tím của Bằng lăng, vàng của Đệ, đỏ của Phượng, xanh của Cau... Điều kiện khí hậu tại Quy Nhơn tương đối ít biến đổi khiến cho cây xanh đường phố gần như xanh tốt quanh năm. Tuy nhiên, cách bố trí cây xanh đường phố hiện hữu còn khá tự do và mang tính cục bộ từng khu vực riêng lẻ.

Một thực tế khá bất lợi khác là hệ thống vỉa hè – phần nền để phát triển cây xanh – phần lớn còn khá hẹp. Việc bố trí loại hình cây xanh phù hợp tính chất từng loại đường phố cũng chưa được chú ý, nhiều nơi thiếu tính đồng bộ và chưa hợp lý. Tuy nhiên, bên cạnh đó, chủng loại cây trồng đã từng bước được chọn lọc, các loại cây mang gốc địa phương cũng đã được

đưa vào sử dụng, tuy chưa nhiều, nhưng đây cũng là điểm mạnh cần được nhân rộng và phát huy.

Cây xanh vườn □ công viên

Tại Quy Nhơn hiện nay, diện tích cây xanh công viên còn quá ít chỉ có 1 công viên dọc bờ biển và một vài vườn hoa nhỏ 1-2ha, chưa tương xứng với quy mô đô thị hiện tại. Giá trị thẩm mỹ, làm cơ sở tạo hình cảnh quan, của cây xanh trong công viên hiện cũng chưa cao. Chủng loại cây còn tương đối ít và khá đơn điệu chủ yếu là cau kiểng, dừa. Việc kết hợp cây xanh với các yếu tố tạo cảnh như: địa hình, mặt nước, kiến trúc, không gian trống... còn khá nhiều hạn chế, chưa phong phú đa dạng, làm cho cây xanh chưa phát huy hết tác dụng tạo cảnh của nó.

Cây xanh ven mặt nước

Do có cấu trúc địa lý đặc thù có cả hồ đầm, biển và sông ngòi... nên hệ thống cây xanh ven mặt nước là vốn quý cần bảo vệ, khai thác của thành phố Quy Nhơn. Tuy nhiên, thực tế, hiện nay, loại hình cây xanh này gần như chưa được chú trọng. Có nơi như khu vực tiếp giáp trung tâm, tuy đã có chủ ý tạo hình, nhưng chưa đáp ứng nhiều đến thị hiếu thẩm mỹ chung của cư dân và du khách. Các khu vực khác còn lại hầu như rất hoang sơ.

Cây xanh trên núi

Thành phố Quy Nhơn có nhiều núi tọa lạc trong lòng đô thị như Vũng Chùa, Bà Hòa... Chính vì thế, cây xanh trên núi cũng là mảng xanh đặc trưng quan trọng của thành phố Quy Nhơn, làm tăng mảng xanh đáng kể, góp phần hoàn thiện kỹ thuật đô thị (cây xanh phòng hộ, tạo cảnh quan, cải thiện vi khí hậu...). Đây còn là nguồn dự trữ phát triển cây xanh quan trọng trong tương lai. Tuy nhiên sự phát triển còn chậm, còn nhiều khu vực núi trơ đá (chân núi Bà Hòa, một phần đỉnh núi Vũng Chùa). Chủng loại cây chưa nhất quán và chưa có nghiên cứu phù hợp.

Đánh giá thực trạng hệ thống cây xanh thành phố Quy Nhơn

* Điểm mạnh

- Các loại hình cây xanh trong hệ thống các mảng xanh đô thị, về cơ bản, đã được chú ý phát triển ở những vị trí thích hợp trong tổng thể đô thị.
- Một số chủng loại cây xanh, nhất là mảng xanh đường phố, đã phát triển khá tốt và đã khẳng định sự thích hợp của chúng trong quá trình tương tác tự nhiên với điều kiện đất đai, thổ nhưỡng, thời tiết, khí hậu đặc thù trong vùng.

* Điểm yếu

- Hệ thống cây xanh chưa phát triển đồng bộ, chưa có tính liên hoàn.
- Cấu tạo địa tầng toàn đô thị không đồng nhất. Phần lớn khu vực nội đô là nền đất cát, dọc đầm Thị Nại phía Tây và Tây Bắc đất trũng ngập nước... chỉ thích hợp với một số loại cây trồng mang tính đặc trưng, khó tạo được tính đa dạng về chủng loại trong cùng một khu vực.
- Còn nhiều diện tích đất xấu, hoang hóa, kém thuận lợi cho phát triển hệ thống cây trồng, nhất là núi đá.

Quy hoạch & tác giả

* Cơ hội

- Chính phủ đã có nhiều chủ trương phát triển hệ thống cây xanh cho các đô thị trọng yếu, trong số đó có TP. Quy Nhơn.

- Tăng cường hệ thống các mảng xanh cho toàn đô thị là quyết sách lớn và là quyết tâm của chính quyền thành phố Quy Nhơn.

- Trong họa đồ quy hoạch tổng thể TP. Quy Nhơn đã được duyệt, các mảng xanh chủ yếu trong nội đô của đô thị đã hiện hữu.

- Hệ sinh thái phong phú là nền tảng phát triển đa dạng các giống cây trồng và nhiều loại hình cảnh quan đặc trưng cho toàn đô thị.

- Quỹ đất dự trữ còn dồi dào tạo điều kiện thuận lợi để hình thành hệ thống cây xanh, cảnh quan lớn cho đô thị.

* Nguy cơ

- Sự mâu thuẫn giữa lợi ích kinh tế mang tính cụ thể qua các dự án đầu tư lớn có khả năng sinh lợi trong sản xuất - thương mại, góp phần gia tăng ngân sách và lợi ích tinh thần mang tính trừu tượng của các dự án cây xanh, cảnh quan không sinh lợi cụ thể lại còn tiêu tốn ngân sách khá nhiều là thách thức lớn trong quyết sách đầu tư các dự án cây xanh thực tế.

- Việc phủ xanh các dãy núi đá, đồi trọc... hoặc các khu vực đầm, phá, khu xả lũ... đầu tư phát triển cây xanh rất tốn kém lại chưa có các dự án sinh lợi liên quan... cũng là thách thức lớn trong phát triển cây xanh tại các khu vực này.

- Địa hình Quy Nhơn bị nhiều chia cắt bởi rừng núi, hồ đầm, biển cả, sông ngòi gây khó khăn cho việc tổ chức hệ thống cây xanh liên hoàn, thống nhất.

- Địa tầng nội đô ít thuận lợi để phát triển các loài cây cao, bóng cả, lâu niên.

Phân tích sơ bộ hệ thống cây xanh trên sơ đồ định hướng phát triển không gian đến năm 2020 của thành phố Quy Nhơn.

* Theo nhiệm vụ quy hoạch dự kiến đến 2020:

- Đất xây dựng đô thị: 8000ha (dân số 500.000 người)

- Đất cây xanh: 15% (800 ha) - >18m²/ng

- Đất cây xanh công viên đô thị: 495ha

Từ đó, cho thấy diện tích cây xanh nội ô theo định hướng tương đối cao so với đô thị loại 2, nhưng so với đặc thù đô thị mang một phần giá trị du lịch, nghỉ dưỡng thì tỷ lệ này là vừa phải. Tuy nhiên với hiện trạng trước mắt để đạt được diện tích trên là thách thức rất lớn.

Theo sơ đồ định hướng phát triển không gian đến năm 2020 của thành phố Quy Nhơn, các mảng cây xanh dân dụng - nội đô tương đối hợp lý, nhưng hệ thống cây xanh ngoại dân dụng - ven đô, cây xanh phòng hộ, cây xanh kỹ thuật chưa rõ nét. Hiện nay hệ thống cây xanh trên núi bao phủ quanh đô thị và cây xanh khu vực đầm lầy, kênh rạch ven đô còn khá khiêm tốn và không đồng đều. Trong nhiệm vụ quy hoạch cũng chưa thấy đề cập rõ vấn đề này.

Phân tích các yếu tố khách quan quan trọng, ảnh hưởng trực tiếp đến việc tổ chức hệ thống cây xanh thành phố Quy Nhơn

- Điều kiện tự nhiên phong phú đã mặc nhiên quy định hệ thực vật khá phong phú, đa dạng cho TP. Quy Nhơn.

- Khí hậu tương đối ôn hòa so với các tỉnh miền Trung khác.

- Dân cư đa phần xuất phát từ nông-ngư dân đã có truyền thống lâu đời gắn liền với thiên nhiên, với núi rừng biển cả ao đầm (đặc trưng văn hóa), họ rất yêu chuộng một hệ thực vật tự nhiên, phong phú.

Kiến nghị và đề xuất một số giải pháp tổ chức hệ thống cây xanh thành phố Quy Nhơn.

Kiến nghị liên quan đến tổng thể TP. Quy Nhơn:

Chúng tôi kiến nghị cần chú ý hơn nữa đến các mảng cây xanh ngoại vi thành phố. Các mảng cây xanh này mang tính chất kỹ thuật phòng hộ ngăn gió bão, cát... chống xói mòn sạt lở dọc sông, đầm... Các mảng cây xanh cách ly ô nhiễm đối với các khu công nghiệp cũ và khu vực dân cư tiếp cận chưa được định hình, cần bổ sung hoàn chỉnh. Đồng thời, cần hoàn chỉnh các tuyến cây xanh liên tục trên các đường phố lớn nội đô hiện đang bị đứt quãng, tạo thêm các mảng xanh chủ yếu của đô thị qua việc phát triển thêm các công viên lớn (15-30ha).

Đặc biệt, tuyến cây xanh liên tục dọc hai bên bờ sông Hà Thanh từ Vân Canh ra đến đầm Thị Nại, kiến nghị cần thiết mở rộng kết hợp với dự án công viên hồ Phú Hòa, tạo thành dãy công viên liên hoàn. Trục cây xanh xuyên tâm này kết hợp với các mảng xanh núi đá tiếp giáp có khả năng tạo nên bức tranh sơn thủy tuyệt vời, đồng thời, đây là tuyến nổi kết cây xanh trong và ngoại đô thị tốt nhất đối với TP. Quy Nhơn, trước mắt và lâu dài.

Ngoài ra, do tập quán sống truyền thống gắn bó với thiên nhiên của cư dân, kiến nghị nên phát triển các mảng xanh được tạo hình tự nhiên hoặc mô phỏng tự nhiên, nhất là giống cây trồng địa phương cần đặc biệt chú ý phát triển. Các giống loài "ngoại nhập" hoặc đưa từ địa phương khác đến, hoặc tạo hình, bố cục quá phức tạp... không phù hợp với cư dân Quy Nhơn.

Đề xuất liên quan đến các loại hình cây xanh TP. Quy Nhơn:

Phát triển đồng bộ hệ thống các dãy cây xanh đường phố

Phát triển cây xanh đồng bộ dọc khắp các tuyến đường trong trung tâm thành phố. Đặc biệt phát triển thêm tuyến đường chạy dọc sông Hà Thanh cùng với dãy cây xanh dọc tuyến tạo thành trục cây xanh liên hoàn trong và ngoại đô thị. Muốn phát triển dãy cây xanh bóng mát, cần mở rộng vỉa hè ($b \geq 3,5m$) để đảm bảo diện tích trồng cây cần thiết và khoảng cách an toàn cho người đi bộ.

Do điều kiện khách quan, bề mặt nội đô có địa tầng đất cát khó phát triển các loại cây cao, tầng lớn, lâu niên. Mặt khác, trong điều kiện sinh tồn tự nhiên, tương tác với các yếu tố bất lợi của cấu trúc địa tầng nội đô và điều kiện thời tiết đặc thù, một số chủng loại cây có tuổi thọ trung bình (30 - 60 năm), tán gọn, thấp, dáng đẹp, hoa đẹp hoặc thường xanh, ít gây cảnh, có bộ rễ vững chắc... đã và đang phát triển tốt, cụ thể như: Xà cừ, Viết, Bằng lăng... tuy không nhiều chủng loại, nhưng các loại hình cây xanh nêu trên cần đặc biệt chú trọng cho việc phát triển và nhân rộng đối với các dãy cây xanh đường phố tại Quy Nhơn.

Cần tăng cường trồng cây xanh hai bên các đại lộ mới mở rộng để lấy bóng mát. Tăng cường trồng các cây thấp, cây có khối dáng và hoa đẹp ở các dải phân cách.

Một số loại cây trang trí đặc trưng đã được trồng, phù hợp với địa tầng và thổ nhưỡng nội đô Quy Nhơn như: Phượng đỏ, Kim Điệp, Hoàng Hia (bò cạp nước), Cau kiểng, Trúc Đào, Sứ... kể cả các chủng loại Bằng Lăng, chủ ý phát triển.

Riêng đối với bờ biển, các thể loại cây truyền thống như: rừng dừa, rừng dương, rừng phi lao, bàng biển, muồng sặt, phát dụ... vẫn còn thích hợp đối với Quy Nhơn, cần có kế hoạch nhân rộng.

Tăng cường mảng xanh vườn □ công viên

Ngoài một vài công viên hiện hữu, cần quyết tâm phát triển thêm nhiều công viên rộng lớn xung tâm đô thị loại II, có quy mô từ 15-30ha, như sơ đồ phát triển không gian TP. Quy Nhơn đã định hình.

Cần làm phong phú thêm hệ thống cây xanh trong các công viên để hóa giải tình trạng đơn điệu, nhàm chán như hiện nay.

Ngoài các loại hình cây xanh trang trí cần phối hợp tạo hình thẩm mỹ cao, cây xanh bóng mát cũng cần đặc biệt chú ý phát triển, chính loại hình cây xanh bóng mát là nhân tố chính tạo vi khí hậu và góp phần làm trong lành



<http://sachtriviet.com>



Định hướng phát triển không gian khu vực nội đô Quy Nhơn

đô thị. Để xuất các công viên có diện tích 3ha, loại hình cây xanh bóng mát trồng thành cụm, mảng... nên chiếm từ 70-80% diện tích đất toàn công viên. Đặc biệt chú ý các chủng loại cây xanh đặc thù địa phương, thích hợp với điều kiện đất đai thổ nhưỡng Quy Nhơn, như phần cây xanh đường phố đã trình bày.

Trong chiều hướng phát triển chung, đề xuất quyết tâm phát triển trục công viên liên hoàn, xuyên tâm làm yếu tố trục, đặc trưng cho thành phố Quy Nhơn. Có 2 chuỗi cây xanh nối kết liên hoàn cần chú ý:

+ Dây cây xanh nối kết bên ngoài và trong khu đô thị cũ: Bắt đầu từ núi Hòn Chà đến công viên Hồ Phú Hòa, kết hợp thêm dây cây xanh nối kết đến công viên Hồ Bàu Lát, tiếp tục phát triển dây cây xanh dọc sông Hà Thanh, kết thúc là đầm Thị Nai.

+ Dây cây xanh nối kết khu công nghiệp và đô thị mới Nhơn Hội: Bắt đầu từ khu vực chân cầu vượt đầm Thị Nai, phía bán đảo Phương Mai kéo dài suốt dọc bờ đông đầm Thị Nai, tiếp giáp khu công nghiệp Nhơn Hội kéo dài nối kết đến khu đô thị mới Nhơn Hội, kết thúc hòa vào mảng xanh của khu du lịch sinh thái phía Bắc đầm Thị Nai và của sông Côn.

Bên cạnh sự phát triển chung của các mảng xanh vườn – công viên, Quy Nhơn đặc biệt có nhiều công trình văn hóa lịch sử bảo tồn (Các tháp Chăm, nhà thờ Thiên chúa, chùa Phật...), nên bố trí thêm các mảng xanh xung quanh các khu vực di tích có giá trị bảo tồn này, cần thiết có thể hình thành thành các công viên di tích, để vừa tăng giá trị cảnh quan, vừa tạo vành đai bảo vệ di tích, đồng thời vừa tăng diện tích cây xanh đô thị.

Nâng cao hiệu quả kỹ thuật và thẩm mỹ các dây cây xanh ven mặt nước.

- Đối với các khu vực ven sông suối thuận lợi về nguồn nước ngọt, nên chọn loại hình cây xanh chịu ẩm, rễ nổi, xanh tốt quanh năm, có khả năng giữ đất, chống sạt lở, để xuất các loại cau, dừa hoặc bần, mắm (khu vực cửa sông), ngoài ra các loại hình cây xanh khác như: viết, xoài, thi... cũng có thể kết hợp tạo mảng xanh, phong phú liên hoàn. Khu vực này cũng có thể kết hợp thêm các mảng cỏ, luống hoa làm nền trong bố cục thẩm mỹ.

- Đối với các khu vực ven đầm, cần phát triển các loại cây chịu mặn, chịu úng, rễ nổi, có khả năng chống sạt lở ở các khu vực đất yếu, ven đầm... và nên sử dụng cây xanh giống địa phương mang tính truyền thống, đặc trưng cho vùng đất yếu, ngập nước định kỳ như mắm, vẹt, bần...

- Đối với khu vực bờ biển, cần làm phong phú thêm bằng cách tăng cường các loại hình cây xanh trang trí đặc thù, chịu được gió cát như: phong ba, mã kỳ, bàng vuông, phi lao, phất du campot, mướp sặt... Đối với khu vực tiếp giáp nội đô có thể bố cục đăng đối nhằm phù hợp với tính chất trung của các kiến trúc lân cận, nhưng các khu vực ngoại vi, nên bố cục tự do bằng các loại hình cây xanh truyền thống của biển như rừng dừa, rừng phi lao... sẽ phù hợp với thị hiếu thẩm mỹ chung của cư dân vùng biển.

Ngoài ra, có thể tổ chức các khu nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái ở những nơi có cảnh quan đẹp, dưới tán rừng ngập mặn ven đầm.

Đề xuất giải pháp phủ xanh núi đá Bà Hòa.

Kết hợp lợi ích mang tính cá nhân về nhà biệt lập và giải quyết nhu cầu xã hội cần phủ xanh núi đá, chúng tôi xin mạnh dạn đề xuất giải pháp một

khu biệt thự đặc thù cao cấp ngay trên phần đất bị xói mòn tro đá của núi Bà Hòa. Theo quy chuẩn xây dựng biệt thự thì diện tích phủ xanh cho mỗi khu đất còn lại phải $\geq 70\%$, điều đó có nghĩa là phần núi tro đá đã được phủ xanh. Việc còn lại trong phần việc của Nhà nước là khảo sát chi tiết thực địa, quy hoạch chi tiết khu vực, quy hoạch kỹ thuật và quản lý quy hoạch, tạo điều kiện chuẩn về hạ tầng cho nhóm biệt thự mới này như: Bản đồ, tạo đường, cấp điện, tạo mặt bằng tương đối cho mỗi khu đất, cung cấp đất trồng cây... và xây dựng một hồ nước cấp khá lớn phục vụ sinh hoạt và tưới tiêu cho khu vực, nước có thể lấy từ hồ nước ngọt Phú Hòa tiếp giáp, tất cả kinh phí chung nêu trên có thể dễ dàng kêu gọi đầu tư hoặc hạch toán vào giá thành sử dụng đất của các cư dân mới.

- Trong điều kiện còn khắc nghiệt, việc chọn giống cây trồng ban đầu không thuận lợi cho các giống loài "khó tính". Qua nghiên cứu chúng tôi xin đề xuất một số loại cây như: Kim Giao, La Hán Tùng, Ngọc Am, Sau Sau, Cánh Lò, Cổng Sập, Trai Lý, các loại Thi, Nghiến, Bàng lạng còi, Me rừng... các loại cây này phù hợp cho vùng núi khắc nghiệt có nguồn nước sâu, lớp đất màu mỏng, chịu sáng chói chang, chịu gió, lại mọc nhanh, bộ rễ có thể xuyên sâu vào các khe đá, vào lòng đất để hút nước từ lớp nước ngầm bên dưới lòng đất, chịu khô nóng tốt. Đặc biệt chúng tôi đề xuất cây Gõ Mát thân cao, gỗ quý, dễ tính có thể mọc trên đất nghèo, đất đá... có thể nhân giống tạo môi trường rừng chung cho toàn khu vực.

Kết luận:

- Đối với TP. Quy Nhơn cần xây dựng kế hoạch phát triển đồng bộ hệ thống cây xanh. Chú trọng không chỉ mảng cây xanh bên trong mà cả cây xanh ven đô, cây xanh mang tính chất phòng hộ, kỹ thuật.

- Có chiến lược phát triển riêng cho từng loại hình, từng khu vực cây xanh, phù hợp với điều kiện tự nhiên đa dạng của thành phố, có thể tham khảo các kiến nghị và đề xuất nêu trên.

- Cần có chiến lược ưu tiên phát triển các khu vực cây xanh quan trọng và cần nhiều thời gian phát triển như: Hệ thống cây xanh lưu niên trên đường phố, hệ thống các công viên dọc sông Hà Thanh và hồ Phú Hòa, các mảng cây xanh trên núi đá... cần thời gian phát triển lâu.

- Cần sự quan tâm đúng mức và quyết tâm của các cấp lãnh đạo. Nâng cao ý thức về tầm quan trọng và kêu gọi, thúc đẩy sự hợp tác của người dân trong việc gìn giữ và phát triển cây xanh đô thị.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Quyết định số 98/QĐ-TTg ngày 01/06/2004 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt vai trò thành phố Quy Nhơn.
2. Quyết định số 54/2009/QĐ-TTg ngày 07/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội tỉnh Bình Định đến năm 2030.
3. Quyết định 773-TTg ngày 21/12/94 về phủ xanh núi đá, đồi trọc.
4. Nghị quyết số 04/NQ-TU ngày 18/3/2008 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy Bình Định về xây dựng phát triển TP. Quy Nhơn.
5. Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng Việt Nam, NXB Hồng Đức, 2008.
6. Quy chuẩn Môi trường Việt Nam, Luật Bảo vệ Môi trường, NXB Lao động, 2009.



QUY HOẠCH
& TÁC GIẢ

Quy hoạch sử dụng đất đô thị theo chiều đứng

TS. KTS. NGUYỄN THANH HÀ

Khoa Quy hoạch - ĐH Kiến trúc TP. HCM

PLANNING URBAN LAND USE VERTICALLY

Population boom, the trend of globalization and rapid rate of urbanization of the modern world has changed profoundly structural economic, social and urban areas, while creating a pressure growing up in cities capable of providing shelter, infrastructure and its ability to adapt.

All these factors require urban planners and policy makers to find out how the strategies to improve the growing demand for housing, work, activities and services. This is a challenge bring urgency not only for mega cities of developed countries but also specifically important for planning and urban

management in developing countries, in including Vietnam.

Urban planning model "the compact city" is a solution almost accepted across the world wide for mixed land use or vertical land-use in the mega cities.

This paper focuses on (i) Systematize study basis as well as case study of urban land use vertically, (ii) Situation and challenges of planning urban land use vertically in the mega city in Vietnam, (iii) Conclusions about the biggest challenges of planning urban land uses vertically in Vietnam.

Tổng quan về quy hoạch sử dụng đất đô thị theo chiều đứng

Hiện nay các đô thị lớn thế giới, không gian đô thị được sử dụng không những theo 2 chiều, mà còn được phát triển theo chiều đứng. Điều này không tránh khỏi với các đô thị lớn ở Việt Nam, đặc biệt là Hà Nội và TP. HCM. Với tốc độ phát triển mạnh mẽ của các đô thị lớn hiện nay, có rất nhiều dự án đầu tư với các tổ hợp công trình hỗn hợp sử dụng đất, các khu chức năng trong đô thị sử dụng không gian nên theo chiều đứng ngày càng phát triển.

Trong lịch sử phát triển đô thị, khái niệm về sự hỗn hợp các loại hình sử dụng đất khác nhau (the mixing of different land uses) hay sử dụng đất hỗn hợp - khu vực nhà ở, khu vực làm việc, vui chơi giải trí, nghỉ ngơi, công cộng, văn hóa... trong một khu vực đất đô thị có mối liên hệ với nhau là dạng phổ biến tại các thành phố lớn.

Sự bùng nổ dân số, xu hướng toàn cầu hoá và tốc độ đô thị hoá chóng mặt của thế giới hiện đại đã biến đổi sâu sắc cấu trúc kinh tế, xã hội của các vùng đô thị, đồng thời tạo ra một áp lực ngày càng lớn lên các



H-1 Trung tâm John Hancock tại Chicago



H-2 Copley Place tại Boston



H-3 La Défense

thành phố về khả năng cung cấp chỗ ở, cơ sở hạ tầng và khả năng thích ứng của nó. Theo một điều tra về dân số trong quá trình đô thị hoá đến năm 2025 khoảng ba phần tư dân số thế giới sẽ sống tại các thành phố. Họ có xu hướng thích sống gần nhau tập trung hơn là sống rải rác nhằm mục đích tranh thủ được các thuận lợi về điều kiện lao động, sử dụng dịch vụ và hàng hoá. Thêm vào đó, trong xu hướng toàn cầu hoá nền kinh tế thế giới, các doanh nghiệp thường ưu tiên đặt địa điểm kinh doanh của mình ở những khu trung tâm thương mại. Hậu quả là giá đất liên tục tăng. Chính nhu cầu cao hơn về việc tiếp cận với các thành phố lớn đã thay đổi một cách đáng kể bộ mặt đô thị.

Tất cả các yếu tố trên đòi hỏi các nhà quy hoạch đô thị và hoạch định chính sách làm sao phải tìm ra các chiến lược, nhằm cải thiện nhu cầu ngày càng tăng về chỗ ở, nơi làm việc, sinh hoạt, dịch vụ...

Khái niệm đô thị nén (the compact city) xuất hiện với các giải pháp cho tổ chức không gian đô thị có mật độ sử dụng đất tập trung cao tại khu vực lõi của đô thị không chỉ theo 2 chiều truyền thống sử dụng đất, mà phát triển sử dụng đất theo chiều lên cao và chiều sâu dưới lòng đất (underground). Việc nghiên cứu các hình thức sử dụng đất theo cấu trúc đô thị nén chính là khái niệm sử dụng đất theo chiều đứng hay theo phương đứng hoặc chiều thứ 3.

Các hình thức hỗn hợp sử dụng hiện nay thường biểu hiện ở 4 dạng theo mức độ tích hợp khác nhau về không gian vật lý và công năng hoạt động theo cả 3 chiều không gian:

Công trình hỗn hợp sử dụng, thường là công trình độc lập hình thành trong quá trình cải tạo khu vực trung tâm đô thị. Ví dụ như các cao ốc văn phòng, thương mại dịch vụ, nhà ở cao tầng với đế thương mại dịch vụ... (H-1).

Tổ hợp công trình hỗn hợp sử dụng, nhiều công trình hỗn hợp sử dụng độc lập được gắn kết bởi các không gian công cộng. Ví dụ như tổ hợp trung tâm thương mại dịch vụ, tổ hợp trung tâm văn hóa, biểu diễn, TDTT, hội chợ triển lãm, hội thảo, thông tin... (H-2)

Khu trung tâm hỗn hợp sử dụng, là khu vực có quy mô diện tích lớn hình thành bởi nhiều công trình hỗn hợp sử dụng hoặc cụm công trình hỗn hợp sử dụng. Sự liên kết bằng nhiều không gian kết nối như không gian công cộng, trục đi bộ, cảnh quan, trục giao thông đô thị, hệ thống giao thông công cộng đô thị hiện đại. (H-3)

Không gian ngầm đô thị là những không gian chủ yếu sử dụng gầm dưới mặt đất của đô thị có thể có quy mô lớn như khu trung tâm đô thị mới ở Hàng Châu (Trung Quốc) với diện tích trên 23 ha, gắn với ga chuyển tiếp của tàu điện ngầm; Hay đường phố ngầm, như Yaesu Chikagai thuộc khu Chuo ở Tokyo (7,3ha). Không gian ngầm có thể là những công trình ngầm đặc thù riêng lẻ, như nhà máy xử lý nước thải Viikinkmaki ở Helsinki, đường hầm ở Kuala Lumpur chứa được 3 triệu m³ và các công trình ngầm dạng mạng hay tuyến, như hầm/hào kỹ thuật thị chính, hầm giao thông các loại.

Trong xu hướng phát triển không gian đô thị hiện đại, kiến trúc sư Ken Yeang đã đưa ra ý tưởng mới về quy hoạch đô thị theo phương đứng. Với quan niệm Cao ốc trong tương lai như là một đô thị, sẽ được tổ chức trong một không gian ba chiều với nhiều mục đích sử dụng, các khu vực công cộng, các nơi chốn, các công viên và không gian mở khác nhau ở các phần không gian liên kết mạnh theo chiều cao, tạo ra điều kiện sống thoải mái và lý tưởng bằng thậm chí còn hơn khi sống ở mặt đất. (H-4)

Hay dự án của kiến trúc sư Julien De Smedt với ý tưởng biến Thẩm Quyển (Trung Quốc) thành một thành phố sinh thái theo chiều thẳng đứng với nhiều không gian phức hợp bên trong hài hòa với thiên nhiên. (H-5)

Thực tiễn xây dựng thành phố chiều thẳng đứng trên thế giới rất phong phú, có một số nơi được mệnh danh là thành phố thẳng đứng (vertical city), có mật độ dày đặc nhà chọc trời (skyscraper) như Mahattan - New York, Tokyo và Hồng Kông (Hình H-6).

Những thách thức trong quy hoạch sử dụng đất hỗn hợp tại các đô thị lớn Việt Nam

Quy hoạch sử dụng đất đô thị theo chiều đứng tại TP. HCM đã và đang được quan tâm, trú trọng với các cuộc thi, các dự án đầu tư phát triển các không gian ngầm đô thị... là sự cố gắng trong việc khai thác tối đa sử dụng đất hỗn hợp tại các khu vực trung tâm đô thị, tận dụng kinh nghiệm khai thác sử dụng đất theo chiều đứng của các nước phát triển. Tiêu biểu là cuộc thi quốc tế ý tưởng thiết kế đô thị Khu trung tâm hiện hữu mở rộng TP. HCM, Đồ án đạt giải của Nikken Sekkei biểu đạt nhiều giải pháp sử dụng đất hỗn hợp (H-7).

Nhiều CTN đang được triển khai nghiên cứu và xin phép đầu tư như các công trình ngầm làm bãi đậu xe (kết hợp thương mại - dịch vụ) tại khu vực các công viên, quảng trường, đường phố lớn; các tuyến MRT (metro, tramway...) và hệ thống ga (gồm cả không gian ngầm khai thác thương mại và lưu trữ thông- dự án UMRT1- H-8). Hay các tuyến giao thông bộ hành ngầm (H-9).

Tuy nhiên, vấn đề quy hoạch và quản lý đô thị đối với sử dụng đất hỗn hợp theo chiều đứng còn đang đối mặt với nhiều thách thức sau:

Bối cảnh hiện trạng sử dụng đất, đầu tư manh mún và vốn đầu tư lớn

Hiện trạng sử dụng đất manh mún và dày đặc tại các khu vực trung tâm đô thị là một trở ngại lớn cho các giải pháp hoàn thiện các không gian sử dụng đất hỗn hợp hiện đại, đặc biệt là không gian ngầm đô thị. Ngoài vấn đề phức tạp và tốn kém trong công tác đền bù giải phóng mặt bằng hay vốn đầu tư lớn, thì đặc điểm sử dụng đất này gây trở ngại cho các giải pháp quy hoạch tối ưu các hình thức sử dụng đất hỗn hợp, giảm tính hấp dẫn đầu tư và khả thi. Đặc biệt, trong tương lai các vấn đề kết nối đồng bộ các hình thức sử dụng đất hỗn hợp sẽ không tránh khỏi bất cập, không thể khả thi hoặc phải tốn kém đầu tư lớn.

Tổng mức đầu tư ban đầu của Dự án metro số 1 Bến Thành - Suối Tiên vào khoảng 1,1 tỷ USD từ nguồn vốn vay ODA của Nhật Bản. Tuy nhiên, hiện nay, theo tính toán chi tiết của



H-4 Quy hoạch đô thị theo phương đứng
- Kiến trúc sư Ken Yeang

H-5 Shenzhen Logistic City

H-6 Hình ảnh thành phố toàn cầu
Hồng Kông

tư vấn chung, tổng mức đầu tư dự án là 2,3 tỷ USD, tăng 197% [1]. Nhìn nhận việc chọn ưu tiên đầu tư xây dựng tuyến metro số 1 Bến Thành - Suối Tiên trước so với 5 tuyến metro còn lại tại TP. HCM cho thấy vốn đầu tư lớn ảnh hưởng đến quyết định đầu tư và tính khả thi của dự án. Trong khi đó so với nhu cầu vận tải công cộng đô thị thì tuyến metro số 1 thấp hơn nhiều so với tất cả 5 tuyến metro còn lại.

phát triển theo chiều rộng thay vì theo chiều sâu. Chẳng hạn Hà Nội đã trở thành một trong những thành phố rộng nhất thế giới... Khi mở rộng như vậy, chính quyền sẽ phải đầu tư rất nhiều vào các đô thị vệ tinh trong khi nhu cầu chính nằm ở Hà Nội. Với nguy cơ biến đổi khí hậu thì Việt Nam nên chuyển hướng tập trung phát triển thành phố gọn, mật độ cao, tiết kiệm năng lượng mà vẫn đảm bảo nhu cầu nhà ở và việc làm cho mọi người [2]. Rõ ràng là thật

Hiện nay hệ thống khung pháp lý về quy hoạch đô thị mới chỉ quy định chính cho việc quy hoạch và quản lý đô thị cho sử dụng đất không gian bề nổi, mà việc áp dụng hệ thống khung pháp lý này còn đang gặp rất nhiều khó khăn, bất cập...chứ hoàn toàn chưa có một hệ thống khung pháp lý nào quy định cho công tác quy hoạch và quản lý đô thị các hình thức sử dụng đất hỗn hợp nêu trên.



H-7 Đồ án của Nikken Sekkei



H-8 Tuyến metro 1 (Bến Thành - Suối Tiên)



H-9 Kết nối giao thông bộ hành
tại khu vực tầng hầm

Chưa nhận thức đầy đủ và thiếu kinh nghiệm

Suốt một thời gian dài cả nước mới chỉ tập trung nghiên cứu sử dụng phần không gian đô thị trên mặt đất mà chưa nghiên cứu sâu đến phần không gian ngầm. Vì vậy, đương nhiên chúng ta thiếu cả về kinh nghiệm lẫn nguồn lực. Công tác quy hoạch và quản lý không gian ngầm đặc biệt phức tạp, bởi vì không gian ngầm phải kết hợp chặt chẽ với không gian đô thị trên mặt đất; Phải thận trọng khi phát triển không gian ngầm vì đó là quá trình không thể đảo ngược; Kết hợp sử dụng trong thời bình và khi có chiến tranh; Kết hợp nhu cầu trước mắt với tầm nhìn xa về sự phát triển của đô thị [1].

Quy hoạch phát triển các đô thị Việt Nam thường bỏ qua khu vực đô thị trung tâm và chỉ phát triển ở vùng ven sẽ rất bất lợi, vì vậy quyết định phương pháp hiệu quả nhất để hợp nhất đất đai sẽ là một ưu tiên và cần phải nghĩ đến việc làm thế nào đạt được mật độ hợp lý bao gồm cả phát triển theo phương đứng một cách khéo léo ở những khu vực đô thị trung tâm. Dường như các đô thị ở Việt Nam đang

cấp thiết thay đổi nhận thức về vấn đề quy hoạch và quản lý đô thị về các hình thức sử dụng đất hỗn hợp theo chiều đứng.

Chưa có hệ thống khung pháp lý đầy đủ và phù hợp

Không gian ngầm là một dạng tài nguyên quý báu cần được tích cực khai thác để trở thành không gian thứ hai của đô thị hiện đại.

Mới chỉ nói đến loại hình không gian ngầm, trong các luật được ban hành gần đây, phát triển không gian ngầm đô thị đã có nhưng chưa đủ, chưa thống nhất. Khung pháp lý quan trọng nhất là luật Đất đai chưa đề cập đến khai thác không gian ngầm đô thị. Các khung pháp lý liên quan khác cũng không đề cập hoặc chưa đề cập rõ ràng. Việc chưa có đầy đủ hệ thống khung pháp lý khiến cho công trình ngầm hiện nay được quản lý riêng cho từng ngành, không có sự phối hợp có hệ thống, cho nên chưa có dữ liệu chia sẻ công trình ngầm, không gian ngầm. Đó là nguyên nhân khiến cho công tác quy hoạch không thống nhất, đầu tư chồng lấn, kém hiệu quả [1].

Kết luận

Phải chăng những tổn tại này bắt nguồn sâu xa về phương thức quy hoạch truyền thống - quy hoạch xây dựng - tập trung giải quyết tổng thể các giá trị vật thể cho đô thị đã không còn phù hợp với bối cảnh đô thị Việt Nam hiện nay đang chịu tác động của kinh tế thị trường, toàn cầu hóa và tới đây là biến đổi khí hậu... Đây là thách thức lớn nhất cho công tác quy hoạch và quản lý đô thị đối với sử dụng đất hỗn hợp theo chiều đứng tại các đô thị lớn Việt Nam.

Tài liệu tham khảo

1. Hội thảo "Quy hoạch và quản lý phát triển không gian ngầm đô thị". Tổng hội Xây dựng Việt Nam phối hợp với Bộ Xây dựng, Bộ GTVT, UBND TPHCM, Ngày 28/7-Tp. HCM.
2. Đô thị Việt Nam đang phát triển theo phương đứng. Chandan Deuskar (Khoa Nghiên cứu và Quy hoạch Đô thị, Học viện Công nghệ Massachusetts), Arch Dastur - Victor M. Vergara (Chuyên gia Đô thị, Khu vực Đông Á - Thái Bình Dương, Ngân hàng Thế giới).
3. Thành phố thẳng đứng Shenzhen Logistic. VinExpress



THẨM MỸ KIẾN TRÚC TRONG CÁC KHU NHÀ Ở MỚI



TS. KTS. TRỊNH DUY ANH



Khu Quy hoạch Bắc Rạch Chiềc

Ho Chi Minh City is growing and needs to expand living and working space, many new housing areas have been invested to contribute to the change the city image: creating the environment of modern city, contributing to improving the quality of urban services, ensuring urban infrastructure and reduce pressure on urban housing problems... The fact of the construction of new housing and has had much success but also faced many difficulties. Besides the issues of land, capital, real estate market... the very important factor is the aesthetic element in architectural planning, design and construction, this factor is very big decision environmental values..., as well as the value of the service. However, the aesthetic elements present architecture, influenced greatly from the perception of investors, buyers' tastes and more importantly, the economic efficiency of the project, therefore, in many projects, architectural aesthetics become secondary and almost no attention. This paper presents: (i) an opinion on the aesthetics of the residential area, (ii) The problem of architectural aesthetics in residential new construction, and (iii) a number of orientation in the construction and development of new residential areas in HCMC

Quan điểm về thẩm mỹ kiến trúc trong các khu nhà ở

Trong suốt chiều dài lịch sử, từ khi hình thành cho đến ngày nay, nơi cư trú của con người có những bước chuyển biến rất lớn, đánh dấu sự phát triển của lĩnh vực kiến trúc xây dựng và phát triển đô thị. Trong bất cứ một nền văn minh nào, tạo dựng "nơi an chốn ở" là một trong những hoạt động sống rất quan trọng của con người.

Môi trường ở là một không gian vô cùng quan trọng, là nơi trú ngụ, sinh sống, chiếm quy mô rất lớn trong tổng thể các đô thị. Vấn đề thẩm mỹ trong kiến trúc đô thị, đặc biệt là trong "môi trường ở" rất cần được đặt ra nhằm đáp ứng nhu cầu sống của con người, tạo nên cái đẹp của không gian sống bên cạnh quá trình phát triển kinh tế xã hội.

Thẩm mỹ kiến trúc đô thị phản ánh sự phát triển của văn hoá đô thị, là chiếc nôi nuôi dưỡng chăm sóc các giá trị văn hoá truyền thống, đồng thời, cũng là nơi nhận diện cái mới, tiếp thu, hoặc chối bỏ các yếu tố văn hoá đã lỗi thời hoặc không phù hợp, qua sự

thẩm định thẩm mỹ của cộng đồng và xã hội đô thị. Việc xây dựng môi trường thẩm mỹ đô thị chính là xây dựng nguồn tài nguyên văn hoá đô thị - có vai trò là nền tảng tinh thần, là động lực và mục tiêu của xây dựng và phát triển đô thị bền vững.

Có thể phân tích và bàn luận về vấn đề này như sau:

Thẩm mỹ trong cuộc sống con người

Trong cuộc sống, thẩm mỹ là yếu tố rất quan trọng phản ánh hoạt động sống của con người trong một bối cảnh tự nhiên, kinh tế xã hội nhất định. Thẩm mỹ xuất hiện trong thực tiễn hoạt động lao động xã hội với sự tham gia tích cực của ý thức, quá trình con người tự hoàn thiện và cải tạo thế giới xung quanh mình.

Các yếu tố thẩm mỹ hiện diện trong mọi lĩnh vực hoạt động thực tiễn của con người: trong giao tiếp, lao động sản xuất, các hoạt động sống và sinh hoạt hàng ngày. Có thể nói, các yếu tố thẩm mỹ không thể tách rời quá trình hoạt động của con người, nó

vừa là kết quả của hoạt động thực tiễn, của nhận thức, vừa là phương tiện phản ánh thế giới, vừa tác động nâng cao chất lượng cuộc sống của con người.

Yếu tố quan trọng nhất khi xem xét tính thẩm mỹ trong các khu nhà ở đô thị, chính là: "Giá trị nơi chốn". Thẩm mỹ kiến trúc trong các khu dân cư, khu nhà ở là một trong những yếu tố quan trọng góp phần hình thành "giá trị nơi chốn" và "bản sắc" cho khu vực chức năng này của đô thị.

Thẩm mỹ trong các hình thức biểu hiện kiến trúc và các nghệ thuật khác

Những kiến trúc đầu tiên của loài người là những cái hang, cái lều, cái nhà, thành lũy..., khi ấy, những trụ bằng đá, một bức tường thẳng, những xà đặt thành góc vuông và một cái mái tạo thành một không gian khép kín có thể đáp ứng nhu cầu ở của con người. Nhưng không chỉ dừng ở đó, con người muốn vươn tới cái đẹp, sử dụng nhiều yếu tố khác nhau nhằm mang lại cho công trình kiến trúc sự cân đối, hài hòa từ hình khối, đến đường nét,

chi tiết... từ công trình riêng lẻ đến tổng thể công trình và đô thị. Kiến trúc được coi như một ngành nghệ thuật tạo hình có tư cách như điêu khắc, hội họa, trang trí ứng dụng... và ngoài ra, các công trình kiến trúc luôn tồn tại gắn bó với các loại hình nghệ thuật tạo hình kể trên trong việc mang lại giá trị thẩm mỹ cho đô thị.

Thẩm mỹ kiến trúc trong hình thái đô thị

Đô thị là một hình thức cư trú, trong đó, con người sống và làm việc. Các hoạt động sống của con người trong đô thị được đáp ứng bằng các giá trị của kiến trúc. Trong từng giai đoạn khác nhau của lịch sử phát triển một đô thị, các vật thể kiến trúc phản ánh các hoạt động tương ứng qua đó thể hiện ý nghĩa của không gian kiến trúc và đô thị, hay nói một cách khác, đó chính là giá trị của đô thị về mặt hình thái hay còn được xem là các giá trị văn hóa đô thị. Đây chính là những giá trị của thẩm mỹ kiến trúc. Hình thái đô thị có tính chuyển tiếp và kết nối qua nhiều giai đoạn lịch sử khác nhau. Trải qua nhiều thời kỳ, các giá trị này có thể tồn tại hay mất đi.

Hình thái đô thị chủ yếu bao gồm: Hình thái không gian công cộng và hình thái nhà ở - công trình. Giá trị thẩm mỹ kiến trúc có thể nhìn thấy trong các khu vực công cộng và trong các khu vực nhà ở, trong từng công trình kiến trúc và không gian hoạt động. Yếu tố thẩm mỹ kiến trúc thể hiện rất rõ nét trong cả hai loại hình thái: không gian công cộng và nhà ở - công trình.

Thẩm mỹ kiến trúc trong quá trình đô thị hóa và quy hoạch

Quá trình đô thị hóa tại hầu hết các đô thị đều mang lại những giá trị văn hóa và tính thẩm mỹ khác nhau. Cùng với sự tác động mạnh mẽ của quá trình hội nhập và giao lưu quốc tế, quá trình đô thị hóa đã làm thay đổi nhiều mặt cộng đồng xã hội, diễn ra theo chiều hướng thuận nghịch khác nhau của nền kinh tế nhiều thành phần, trong đó một bộ phận không nhỏ lao động nông thôn ra thành thị, kéo theo sự gia tăng dân số ở các đô thị, nhất là các đô thị lớn.

Dân số tăng cao, đô thị mở rộng, nhu cầu về xây dựng các công trình sản xuất, dịch vụ và nhất là nhà ở, đã làm cho đô thị thay đổi. Quá trình đô thị hóa làm nảy sinh nhiều hệ lụy về thẩm mỹ kiến trúc - đô thị. Cùng với sự phát

triển nhanh của các khu nhà ở và công trình công cộng mới, nhiều kiểu dáng kiến trúc lai tạp, nhiều phong cách trang trí cùng tồn tại, ảnh hưởng lớn đến bộ mặt thẩm mỹ đô thị.

Thực trạng nêu trên cho thấy, dường như các yếu tố thẩm mỹ kiến trúc không được xem trọng ngay từ khâu quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị. Thực tế, quy hoạch đô thị luôn phải đi trước nhằm đảm bảo các điều kiện về không gian, cảnh quan, môi trường kể cả nội dung kiến trúc phải phù hợp với từng vị trí để duy trì không gian thẩm mỹ, văn hóa đô thị.

Quan niệm về các yếu tố thẩm mỹ trong kiến trúc đô thị là một quan niệm mang tính tổng quát, nó gắn liền với sự phát triển xã hội như là một hệ thống toàn vẹn, trong đó mỗi yếu tố luôn thích ứng với nhau và thúc đẩy toàn bộ cuộc sống đô thị đi lên.

Thẩm mỹ kiến trúc trong các khu dân cư

Thẩm mỹ kiến trúc trong các khu dân cư có thể được nhận biết qua các yếu tố:

■ **Sự mạch lạc của hình thái kiến trúc**, bao gồm các lớp hình thái không gian công cộng, hình thái nhà ở - công trình. Đảm bảo sự tương thích giữa các giá trị không gian vật thể và các hoạt động sống trong khu dân cư. Sự mạch lạc của hình thái còn thể hiện tính liên tục của không gian.

■ **Chất lượng của khu vực công cộng**: các không gian trong và ngoài nhà đảm bảo các hoạt động sinh hoạt cộng đồng như không gian đường phố, quảng trường, sân trong, đường dạo, lối đi bộ... Thẩm mỹ kiến trúc bao gồm cảm giác tiện nghi và thoải mái, với không gian công cộng và đường phố sống động, hấp dẫn.

■ **Tính đa dạng**: là yếu tố quan trọng trong thẩm mỹ kiến trúc các khu nhà ở. Sự đa dạng về hình thái kiến trúc và không gian công cộng là yếu tố góp phần nâng cao chất lượng thẩm mỹ khu vực.

■ **Sự liên kết và đan xen**: Một khu vực có hình thái kiến trúc đa dạng nhưng có sự liên kết hài hòa, kết nối hợp lý giữa những hình thái khác nhau. Sự liên kết còn thể hiện ở tính nơi chốn, khu vực.

■ **Tính dễ dàng nhận biết**: là một yếu tố quan trọng trong thẩm mỹ kiến trúc các khu nhà ở. Tính đặc trưng và các yếu tố kiến trúc đa dạng, hài hòa, hoặc các giá trị bản sắc mang lại những hình ảnh rõ ràng để nhận biết.



Sự phát triển của xã hội, nhu cầu hưởng thụ các giá trị văn hóa và thẩm mỹ ngày càng gia tăng, thẩm mỹ kiến trúc còn bao gồm các yếu tố tiện nghi và chất lượng cuộc sống



Khu dân cư Gia Hòa – Phú Hữu Quận 9



Khu vực Hồ Bán Nguyệt – Phú Mỹ Hưng



Dự án Sài Gòn Pearl

Các vấn đề về tinh thẩm mỹ trong các khu nhà ở mới tại TP. HCM

Trong thời gian qua có nhiều dự án nhà ở mới được đầu tư xây dựng ở TP. HCM, hầu hết các dự án đều có những vấn đề cần bàn luận về giá trị thẩm mỹ kiến trúc, đó là:

Sự mạch lạc của hình thái kiến trúc

Với các dự án xây dựng mới, công tác thiết kế đã được chú trọng, do vậy, xét về hình thái kiến trúc, sự mạch lạc trong không gian vật thể được đảm bảo khá tốt.

■ Có sự phân biệt rạch ròi giữa không gian ở và sinh hoạt, giữa không gian cá nhân và cộng đồng trong các chung cư.

■ Không gian đường phố được tổ chức liên tục, đóng mở hợp lý. Các khoảng trống bố trí tương đối tốt với tỷ lệ cây xanh phù hợp, ít không gian thừa và không gian không được quan tâm.

■ Tuy vậy, còn có sự không tương thích giữa không gian vật thể và nhu cầu sử dụng, yếu tố thẩm mỹ kiến trúc không được đảm bảo. Cảnh quan đường phố được thiết kế khá đẹp nhưng lại thiếu các hoạt động đường phố. Một số khu nhà ở hoàn toàn không bố trí các khu vực sinh hoạt cộng đồng và không gian cộng đồng.

■ Ở một số dự án, hình thái kiến trúc lộn xộn không đồng nhất, quá trình thi công kéo dài, khiến không gian trong khu nhà thiếu tính liên tục.

Chất lượng của khu vực cộng đồng:

■ Thiết kế cho các khu nhà mới khá chi tiết và cần trọng phối hợp với nghệ thuật cộng đồng.

■ Phù hợp với nhu cầu của mọi đối tượng kể cả người già và người khuyết tật.

■ Các tiện ích cộng đồng như ghế ngồi,

đường dạo, đèn và các thiết bị đường phố được thiết kế khá tốt. Đảm bảo an ninh, an toàn.

Tuy vậy, trong một số dự án, không gian công cộng và đường phố chưa được quản lý tốt, việc duy tu bảo dưỡng không được thực hiện, thiếu kiểm soát việc khai thác, vận hành các khu vực công cộng nên thường bị lấn chiếm, có khu vực trở thành nơi chứa rác...

Tính đa dạng, sự liên kết và đan xen: Một trong những hạn chế lớn của các khu nhà ở hiện nay là tính đa dạng. Một số khu nhà ở được xây dựng khá đơn điệu, trong khi ngược lại, một số khu nhà khác lại quá lộn xộn, thiếu tính liên kết – liên tục về mặt hình thái.

Các khu nhà ở mới hầu hết là được xây dựng tại các khu vực có khả năng tiếp cận thuận tiện, nhưng cũng còn một số khu hạn chế về giao thông kết nối với đô thị.

Tính dễ dàng nhận biết: Đây là một yếu tố hạn chế trong kiến trúc của các khu nhà ở mới tại TP.HCM. Một quan điểm khá sai lầm trong thiết kế khi cho rằng cần tạo các điểm nhấn, hoặc tính đặc trưng cho các khu nhà bằng giải pháp cao tầng, dẫn đến các dự án đều được xây dựng với chiều cao tối đa cho phép. Trong khi đó, đặc trưng thẩm mỹ của các khu nhà ở không chỉ nằm ở các tòa nhà cao tầng, mà còn thể hiện qua các hình thái nhà ở khác, trong sự hài hòa tổng thể.

Các đặc trưng kiến trúc cho từng dự án vẫn chưa được nghiên cứu. Nhiều dự án có mẫu nhà sao chép, pha trộn nhiều hình thức khác nhau. Việc cho phép người dân tự xây dựng theo mẫu cũng mang đến những khu dân cư lộn xộn thiếu đặc trưng.

Quan điểm về thẩm mỹ kiến trúc trong các khu nhà ở xây dựng mới tại TP.HCM

Thẩm mỹ kiến trúc trong các khu dân cư tại các thành phố lớn là một yếu tố quan trọng đảm bảo các giá trị không gian sống của người dân đô thị. Trong thực tế, quan niệm về thẩm mỹ kiến trúc được hiểu là những “cái đẹp” về mặt hình thức kiến trúc hay cảnh quan khu vực. Tuy nhiên, cần hiểu rõ thẩm mỹ kiến trúc xuất phát từ những giá trị văn hóa đô thị. Đối với các khu dân cư trong đô thị, thẩm mỹ kiến trúc bao hàm cả những giá trị phi vật thể, các yếu tố văn hóa, hoạt động sống, sự kết hợp hài hòa giữa con người với không gian kiến trúc, sự tương tác chặt chẽ giữa không gian vật thể với các hoạt động sống trong khu vực. Có thể tập hợp thành một số giá trị đặc trưng sau: Giá trị bối cảnh khu vực; Giá trị hình thái đô thị và Các giá trị cộng đồng có ý nghĩa về mặt bản sắc của nơi chốn. Đây là những vấn đề cần hết sức coi trọng trong phát triển các khu nhà ở mới trong các đô thị nói chung và TP.HCM.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Tạp chí Khoa học xã hội, *Bản về các yếu tố thẩm mỹ trong kiến trúc đô thị*.
2. Hayward, R. & McGlynn S. (eds) 1992, *Making Better Places*, Architectural Press, Butterworth Heinemann Ltd, United Kingdom
3. *Building Community/Creating Places... Using Common Sense*, [Homepage of Project for Public Spaces] [Online], 2008.
4. *What is a Great Civic Space?* [Homepage of Project for Public Spaces], [Online], 2008.
5. http://www.pps.org/info/placemakingtools/casestudies/benefits_public_spaces [2008, August]
6. Woodward, K., (ed) 1997, *Identity and Difference*, London: Sage.

Giá trị hình thái kiến trúc: sự mạch lạc trong không gian vật thể, sự tương thích giữa không gian vật thể với các giá trị văn hóa và các hoạt động sống



Pinnacle @ Duxton - Singapore

THÀNH CÔNG TRONG CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN Nhà ở xã hội tại Singapore



Singapore là đất nước có tới 90% người dân sở hữu nhà riêng và tỉ lệ người đi thuê nhà ở rất thấp. Chính sách nhà nước là thành tố rất quan trọng đối với sự ổn định xã hội và chiến lược xây dựng quốc gia.

Hiện nay, Singapore là một trong những thành phố có mật độ dân cư cao nhất trên thế giới. Khoảng 60 năm trở lại đây, Singapore đã chứng kiến sự tăng trưởng chóng mặt về kinh tế và mức sống. Thời điểm những năm 1960, có khoảng 1,3 triệu trong tổng số 1,9 triệu dân Singapore sống trong những túp lều tạm bợ, trong những nhà kho một tầng được dựng lên bằng bìa các tông, tấm kẽm, rất ọp ẹp và khổ sở.

Tại thời điểm đó, người dân Singapore chỉ có một chỗ dựa duy nhất là trông chờ vào chính sách của nhà nước. Năm 1960, Ủy ban Phát triển Nhà (HDB) được thành lập để giải quyết vấn đề khủng hoảng nhà ở của quốc gia. Mục

tiêu quan trọng của HDB là thúc đẩy quyền sở hữu nhà cho người dân và làm cho họ ý thức được sự quan tâm của nhà nước Singapore.

Vào những năm 1960-1970, Singapore bắt đầu xây dựng số lượng lớn căn hộ cho những người nghèo nhất mà trước đây họ không có khả năng thuê nhà ở. Tại thời điểm này, một số người dân cho rằng ước mơ của họ đã trở thành hiện thực. Đến giữa năm 1980, nhờ vào chính sách nhà ở xã hội, Singapore đã gần như không còn những khu nhà ổ chuột tạm bợ.

Tại Hội nghị thượng đỉnh các thành phố trên thế giới được tổ chức vào năm 2012, Tiến sĩ Cheong – Chủ tịch Hội đồng quản lý và phát



triển nhà – Cơ quan phụ trách quản lý khoảng 82% số lượng nhà ở tại Singapore, đã cho thấy sự thành công trong lĩnh vực phát triển nhà ở của Singapore:

“Học tập kinh nghiệm của Thái Lan, là một đất nước trẻ và độc lập. Ngay từ đầu, chính phủ nước này đã đầu tư một khoản ngân sách đáng kể cho lĩnh vực nhà ở. Điều đáng nói ở đây là ngay từ đầu, Chính phủ Thái Lan đã rất quan tâm tới vấn đề nhà ở. Tôi cũng chắc rằng người dân Singapore đã có nhà ở tốt với mức giá phải chăng. Singapore là đất nước có tới 90% người dân sở hữu nhà riêng và tỉ lệ người đi thuê nhà ở rất thấp. Chính sách nhà nước là thành tố rất quan trọng đối với sự ổn định xã hội và chiến lược xây dựng quốc gia. Tôi nghĩ rằng việc tiếp cận vấn đề quy hoạch và nhà ở xã hội của Singapore từ nhiều năm nay đã trở thành hai vấn đề cốt lõi rất quan trọng đối với sự phát triển của Singapore ngày hôm nay.”

Vào khoảng cuối những năm 1970, một chính sách nhà ở đã được đưa ra và để cập tới vấn đề tránh sự phân biệt chủng tộc. Nội dung của chính sách kêu gọi sự gắn kết và hòa hợp các sắc tộc với nhau. Chính sách này đã được thiết lập và ban hành, vì Ủy ban Phát triển nhà của Chính phủ nhận thấy rằng khi một dân tộc xuất hiện ở nhiều nơi thì các dân tộc khác sẽ cùng hòa nhập vào đó, tạo thành những khu vực chung mang tính cộng đồng. Mục đích của chính sách này là khoanh vùng giới hạn cho 3 dân tộc chính (Trung Quốc, Malay, Ấn Độ) được quy hoạch trong cùng một khu ở. Chính vì thế, chính sách nhà ở lúc đó đã đạt được một số mục tiêu: tránh sự phân biệt chủng tộc, thúc đẩy sự hòa hợp giữa các cộng đồng người với nhau, đồng thời xây dựng Singapore là một quốc gia đa văn hóa.



Hiện nay, 82% dân số Singapore sống trong căn hộ của HDB và 95% trong số đó tỏ rõ sự hài lòng. Con số 93% người dân Singapore có quyền sở hữu nhà ở được coi là tỷ lệ cao nhất thế giới. Một trong những lý do cơ bản giải thích tại sao tỷ lệ người dân Singapore có quyền sở hữu nhà cao như vậy là nhờ chính sách hỗ trợ cho vay của chính phủ đối với những người dân có thu nhập. Bằng cách này, ngay cả những người có thu nhập thấp cũng có được nguồn kinh phí để mua nhà.

Một số mẫu hình nhà ở xã hội trên thế giới

1. Tây Ban Nha



Tính bền vững liệu có thể xóa bỏ sự phân biệt về nhà ở xã hội (NOXH)? Ngân sách dành cho việc thiết kế NOXH có hạn nên kiến trúc sư là người phải đối mặt với những thách thức lớn khi bắt tay thiết kế loại mô hình nhà ở này. Thiết kế một công trình NOXH phải đảm bảo các tiêu chí như: chi phí hiệu quả, dễ dàng bảo trì, giảm thiểu các chi phí khi xây dựng, phù hợp với xu thế thẩm mỹ chung của cảnh quan và các công trình xung quanh... Công ty kiến trúc ACXT của Tây Ban Nha đã tìm cách xóa đi sự phân biệt đối với nhà ở xã hội trong công trình Salburua. Nhìn vào tòa nhà này, người ta không có cảm giác đây là khu nhà dành cho người có thu nhập thấp.

2. Pháp

Dự án nhà ở hữu cơ ở Paris tạo ra một vùng đệm giữa các khu phố có mật độ dày đặc và không gian xanh được bao bọc bên ngoài. Công trình này do Jakob + Macfarlane thiết kế. Dự án nhà ở Harold đã được quy hoạch một cách cẩn thận nhằm tạo một môi trường cảnh quan có đủ ánh sáng và không gian xanh. Các khu vực công cộng và tư nhân



hòa quận với nhau thành một quần thể có cả không gian cây xanh và lối đi bộ.

3. Đây là hình ảnh của 28 căn hộ đầy màu sắc và rất thoáng đãng trong khu nhà ở xã hội tại Courbevoie - Pháp. Mô hình nhà ở



này hết sức nhỏ gọn nhưng vẫn đảm bảo để người dân có đủ điều kiện sinh hoạt mà vẫn được sở hữu căn hộ của mình. Các căn hộ ở đây không chỉ có đủ ánh sáng mà còn có cả hệ thống lọc nước mưa, kết hợp vào đó là mái nhà xanh cùng hệ thống logia của các căn hộ giúp cho người dân có thể sử dụng như một ngôi nhà xanh của riêng mình.

4. Kiến trúc sư người Canada - Moshe Safdie đã thiết kế và xây dựng thí điểm khu



nhà ở phức hợp mang tên Habitat 67. Mô hình cụ thể các tòa nhà đã được giới thiệu tại Hội chợ triển lãm quốc tế Montreal năm 1967. Khu nhà phức hợp này đã được Safdie tài thiết kế nhằm tạo dựng một cuộc sống đô thị, và nhằm cung cấp nhà ở giá rẻ cho người dân, đồng thời tạo ra một cộng đồng hoàn chỉnh với các cửa hàng và trường học. Tất cả các đơn nguyên đã được xây dựng theo đúng vị trí và mỗi đơn nguyên đều có không gian vườn trên sân thượng, đồng thời là mái che cho các nhà bên dưới.

5. Trên khu đất của một nhà máy sản xuất xà phòng gần Brussels - Bỉ, Công ty kiến trúc MDW đã hoàn thành một dự án nhà ở xã hội nhằm tạo ra một cộng đồng bền vững. Dự án bao gồm 42 căn hộ với nhiều dạng khác nhau: loại căn hộ chỉ có mặt bằng, có căn 1-6 phòng ngủ, gác xép, căn duplex và dạng nhà



nhỏ. MDW không đơn thuần thiết kế một khu nhà ở xã hội phức hợp mà còn là một quần thể cho người dân tiếp cận được với cuộc sống bền vững.

6. Dự án nhà ở sinh viên Keetwonen - Amsterdam. Khu nhà này bao gồm 1000



căn hộ dành cho sinh viên Hà Lan, trở thành một khu sinh viên lớn nhất thế giới.

7. Khu nhà ở xã hội Galbally thuộc quận Limerick - Ireland đã được một nhóm kiến



trúc sư hoàn thành thiết kế vào năm 2002, nhóm này gồm có kiến trúc sư O'Donnell và một nhóm kiến trúc sư thuộc trường phái đơn giản Tuomey. Từ hình thức bên ngoài cho đến các chi tiết của nhà ở truyền thống đều được thiết kế phù hợp với nhau và theo phong cách kiến trúc đương đại. Những mái nhà nguyên khối, cùng những khoảng lùi được xác định, và hệ thống mái hiên trải dài. O'Donnell và Tuomey thiết kế hai đường mái chồng lên nhau, tạo thành mái hiên cho từng căn nhà; đồng thời tạo thành một đường viền chạy xung quanh khu đất.

8. Khu nhà ở xã hội lớn nhất tại Australia



10. Công ty Kiến trúc Zizag Architectura tại Madrid đã thiết kế dự án nhà ở xã hội mang



tên Mieres. Bằng cách xóa bỏ các khối nhà thông thường, từ cấu trúc bên trong đến hình thức bên ngoài, họ đã tạo ra hình ảnh năng động hơn cho các căn hộ so với thiết kế điển hình của nhà ở xã hội.

11. Khu căn hộ hình tổ ong tại Izola - Slovenia do nhóm kiến trúc sư mang tên Ofis thiết kế. Nhóm này có trụ sở tại Ljubljana, được Rok Oman và Spela Videcnik thành lập vào năm 1998. Đây là các chuyên gia thuộc nhiều lĩnh vực kiến trúc khác nhau; một trong số đó là thiết kế nhà ở xã hội. Khu nhà hình tổ ong đã giành giải nhất trong một cuộc thi thiết kế hai khối nhà ở xã hội tại Izola - Slovenia. Mục tiêu cơ bản khi thiết kế khu nhà là nhằm tạo dựng mô hình nhà ở với kinh phí rất thấp dành cho các gia đình trẻ và các cặp vợ chồng son. Mô hình nhà ở này rất phổ biến trên toàn châu Âu.





Khu Chinatown của Singapore những năm 1960

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI BỀN VỮNG CÂU CHUYỆN THÀNH CÔNG CỦA SINGAPORE

Singapore ngày nay



TS. KTS. NGUYỄN KHÁNH BÌNH

Phòng Nghiên cứu Tiêu chuẩn, VIAP

Từ một nước thuộc "Thế Giới thứ 3", Singapore đã vươn lên vị thế của một trong những nước phát triển hàng đầu thế giới chỉ trong vòng một thế hệ. Trong câu chuyện về sự vươn lên thần kỳ của đất nước này, sự thành công của hệ thống nhà ở xã hội là một chương rất quan trọng. Bài viết này hy vọng sẽ đem đến cho bạn đọc một cái nhìn tổng quan về quá trình xây dựng và phát triển hệ thống nhà ở xã hội của Singapore – hiện nay đã trở thành hình mẫu cho các nước Châu Á và cho toàn Thế giới học hỏi.

Nhìn vào diện mạo của Singapore ngày nay, ít ai nghĩ rằng chỉ cách đây hơn 50, đất nước này hầu như đã phải xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng, đặc biệt là nhà ở, của họ từ con số không. Sau khi trở thành một đất nước tự chủ vào năm 1959, Singapore ngay lập tức phải đối mặt với hàng loạt vấn đề nghiêm trọng liên quan đến nhà ở: thiếu trầm trọng nguồn cung, tốc độ xây dựng thấp. Thế Chiến thứ II làm trầm trọng hoá tình trạng thiếu nhà trước đó, chất lượng sử dụng quá kém... Vào năm 1947, báo cáo của Ủy ban Nhà ở Vương Quốc Anh thậm chí còn nhận định hệ thống nhà ở của Singapore là "một trong những khu ổ chuột tồi tệ nhất trên thế giới", "sự xấu hổ cho một cộng đồng văn minh". Nhà ở cao tầng ở Singapore lúc đó còn rất hiếm và người dân phải chen chúc nhau trong những ngôi nhà xập xệ (trung bình có đến 18,2 người sống trong một căn nhà – số liệu năm 1947). Đến năm 1966, vẫn có tới 70% hộ gia đình sống trong khu ổ chuột, với khoảng 300.000 người sống trong các khu định cư tạm bợ ở các vùng ngoại ô và 250.000 người sống trong các khu nhà phố bẩn thỉu ở khu vực miền Trung.

Nhà ở khi đó đã trở thành vấn đề cấp thiết bậc nhất của Singapore. Chính vì thế, khi Đảng Hành động Nhân dân (PAP) đưa ra cam kết sẽ cung cấp nhà ở xã hội giá rẻ cho người nghèo trong chiến dịch bầu cử năm 1959, họ đã giành được rất nhiều sự ủng hộ. Sau khi thắng cử, PAP đã ngay lập tức thực hiện lời hứa của mình. Chính phủ còn non trẻ của Singapore nhanh chóng thông qua Luật Nhà ở và Phát triển năm 1960, thay thế Quỹ Phát triển Singapore (Singapore Improvement Trust) bằng Ủy ban Nhà ở Singapore (Housing and Development Board – HDB). Về cơ bản, HDB là cơ quan chịu trách nhiệm hoạch định chiến

lược, lên kế hoạch và triển khai công tác đảm bảo vấn đề nhà ở cho cư dân Singapore. Sự ra đời của HDB (hiện trực thuộc Bộ Phát triển Quốc gia Singapore) là cột mốc rất quan trọng trong quá trình xây dựng đất nước Singapore hiện đại. Dưới sự điều hành của HDB, chỉ trong khoảng 50 năm, Singapore đã phát triển được một hệ thống nhà ở xã hội mà bất cứ quốc gia nào cũng phải thần phục. Quá trình phát triển này về cơ bản có thể được chia làm 3 giai đoạn:

- Thập kỷ 60 và 70: Xây dựng hàng loạt các khu nhà xã hội;
- Thập kỷ 80: Chú trọng vào quy hoạch đô thị và phát triển các vùng ngoại ô;
- Thập kỷ 90 trở lại đây: Nâng cao chất lượng nhà xã hội.

Những thách thức mà HDB phải đối mặt trong những năm 1960 bao gồm: nhanh chóng tạo nguồn cung nhà ở, ngăn chặn việc chiếm đất, xây dựng trái phép, giải tán các khu ổ chuột và tái định cư dân chúng vào các khu nhà ở xã hội, nâng cao chất lượng xây dựng và chất lượng sử dụng. Thêm vào đó còn có rất nhiều vấn đề xã hội khác, gây thêm khó khăn cho việc cung cấp nhà ở như: sự phát triển không định hướng của đô thị, tỉ lệ thất nghiệp và tội phạm cao, hệ thống hạ tầng hỗ trợ yếu kém, ô nhiễm môi trường, tắc nghẽn giao thông, nền kinh tế thiếu sự ổn định, thiếu năng lượng và nước sạch... Sự gia tăng nhanh dân số sau chiến tranh cùng với một quỹ đất hạn hẹp cũng là những trở ngại lớn.

Trước những khó khăn đó, lãnh đạo đầu tiên của HDB khi đó là Lim Kim San đã thông qua "Kế hoạch nhà ở 5 năm" lần thứ nhất, với mục đích "xây dựng được càng nhiều nhà giá rẻ càng tốt, trong thời gian nhanh nhất

Quy hoạch & Kiến trúc thế giới



Khu ổ chuột Geylang năm 1961



Princess Estate – một trong những khu dân cư đầu tiên thuộc dự án Queenstown



... và 50 năm sau



Khu Bukit Ho Swee tàn hoang sau đám cháy năm 1961

có thể. Lim Kim San – người đã tình nguyện làm việc không lương trong vòng 3 năm – là nhân vật đứng sau sự bùng nổ của các chung cư cao tầng giá rẻ trên khắp Singapore, về sau trở thành nguồn cung cấp nhà xã hội chủ yếu của đảo quốc này. Bất chấp mọi nghi ngờ và phản đối, Lim Kim San đã bỏ qua nhiều bước quy hoạch chi tiết tốn nhiều thời gian, thay vào đó là những biện pháp trực tiếp nhằm tiết kiệm chi phí và đẩy nhanh tốc độ thi công. Nghi ngờ khả năng thành công của Kế hoạch 5 năm, Quỹ Phát triển Singapore đã thành lập một Ủy ban nhằm kiểm tra năng lực của HDB. Đến khi Ủy ban này công bố báo cáo của họ thì HDB đã xây xong được hơn 1000 khu nhà! Trong 2 năm đầu tiên của Kế hoạch, HDB đã xây dựng được hơn 2000 khu nhà, nhiều hơn tổng số đơn vị ở đã được xây tại Singapore trong vòng 10 năm trước đó – vượt mọi dự đoán của các chuyên gia.

Kế hoạch nhà ở 5 năm lần thứ nhất của Singapore đã thu được thành công lớn, hoàn thành chỉ tiêu xây dựng 5000 khu nhà ở xã hội đến năm 1965. Dự án lớn nhất trong giai đoạn này là khu đô thị vệ tinh Queenstown với hơn 17,5000 căn hộ, giải quyết nhu cầu nhà ở cho gần 22,000 dân. Khu đô thị này được xây dựng theo hướng khép kín (self-contained) với đầy đủ các dịch vụ xã hội nằm xen kẽ với các khu dân cư nhằm làm giảm thiểu nhu cầu đi lại của người dân đến khu vực trung tâm Singapore. Thành công của Queenstown khiến cho tư duy thiết kế này (về sau được phát triển thành khái niệm “trung tâm khu vực” – regional centre) được áp dụng rộng rãi cho các dự án nhà ở xã hội trên khắp Singapore – góp phần giải quyết vấn nạn giao thông cũng như nhiều vấn đề tiêu cực xã hội có liên quan. Ước tính, Kế hoạch nhà ở 5 năm lần thứ nhất đã cho ra đời khoảng 54,430 đơn

vị ở, chủ yếu là dưới dạng chung cư cao tầng với mật độ xây dựng cao do áp lực về đất đai và dân số của Singapore.

Phần lớn nhà ở xã hội được xây dựng trong giai đoạn 1960 – 1965 được dùng để cho người nghèo thuê. Chính phủ cũng đưa ra Đề án sở hữu nhà toàn dân nhằm giúp cho người thu nhập thấp và tầng lớp lao động có thể mua đứt căn hộ mà họ đang thuê. Đề án này sau đó cũng là một thắng lợi của Singapore trên mặt trận kinh tế, khi nó giúp giảm rủi ro tài chính cho những người có nhu cầu sở hữu nhà, đồng thời đóng vai trò như một hàng rào ngăn cản lạm phát. Một loạt các biện pháp hỗ trợ tài chính khác cũng được Chính phủ Singapore đưa ra nhằm thuyết phục dân nghèo từ bỏ các khu nhà cũ nát để tới sống trong các căn hộ mới. Tuy nhiên những nỗ lực này ban đầu đã không đem lại hiệu quả như mong đợi. Phải đến tháng 5 năm 1961, khi vụ cháy lớn tại khu ổ chuột Bukit Ho Swee xảy ra làm hơn 16,000 người mất nhà cửa, người dân Singapore mới bắt đầu ủng hộ các dự án nhà xã hội của Chính phủ. Đặc biệt, sự hiệu quả và minh bạch của HDB trong việc khắc phục hậu quả vụ cháy đã chiếm được lòng tin của người dân: họ chỉ mất 4 năm để di dời và xây dựng lại Bukit Ho Swee, biến nó từ một khu ổ chuột tồi tệ với tỉ lệ tội phạm cao nhất Singapore trở thành một dự án nhà ở xã hội điển hình như hiện nay.

Những yếu tố chính tạo nên sự thành công của Kế hoạch nhà ở 5 năm lần thứ nhất có thể kể đến các quyết định đúng đắn của HDB trong việc áp dụng trên quy mô lớn các thiết kế kiến trúc điển hình, cũng như chọn các nhà thầu tư nhân thay vì sử dụng trực tiếp lao động nhỏ lẻ có giá rẻ hơn – vốn rất phổ biến

tại thời điểm đó. HDB cũng xây dựng quy trình giám sát và xử lý trách nhiệm nhà thầu rất nghiêm ngặt nhằm đảm bảo tiêu chuẩn xây dựng, đồng thời tiết kiệm chi phí và thời gian giải quyết các vấn đề phát sinh. Tổng chi phí của các dự án luôn được giữ ở mức thấp bằng cách mời rất nhiều đơn vị tham gia đấu thầu, hay lựa chọn vật liệu xây dựng từ nhiều nguồn khác nhau.

Bên cạnh đó, sự trợ giúp về mặt chính sách của Chính phủ Singapore cũng rất đáng kể. Theo PGS SIM Loo Lee, Trưởng khoa Bất động sản, Đại học Quốc gia Singapore, một trong những ví dụ điển hình thể hiện sự tích cực của Chính phủ trong nỗ lực phát triển nhà ở xã hội bền vững là việc thành lập Quỹ tiết kiệm Trung ương (Central Provident Fund - CPF) vào năm 1955. Quỹ này cho phép các tổ chức tuyển dụng lao động đóng 13% và người lao động đóng 20% tổng số lương hàng tháng vào quỹ như một khoản tiết kiệm theo lãi suất ngân hàng để sử dụng mua nhà. Người dân có quyền dùng số tiền trên để mua nhà, thanh toán viện phí, chi phí học tập và được trả lãi. Những người dân đóng góp vào CPF được Chính phủ hỗ trợ mua nhà giá rẻ hơn hai lần và những người này có thể bán những căn hộ của mình theo giá thị trường. Đây cũng là một kênh đầu tư để người dân “làm giàu.”

Những doanh nghiệp tư nhân tham gia vào xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp cũng thường xuyên nhận được sự hỗ trợ của Nhà nước và các thủ tục hành chính rõ ràng, được thực hiện nhanh chóng. Trong khi đó, giá bán nhà của các doanh nghiệp tư nhân do doanh nghiệp tự quy định. Điều này đã thu hút được nhiều doanh nghiệp sẵn sàng tham gia góp sức cùng Chính phủ chăm lo cho người nghèo.



Khu Bukit Ho Swee ngày nay



Khu nhà ở xã hội Jurong West thuộc quận Jurong, là khu vực tập trung dân cư cao thứ 2 của Singapore



Defining Liveability through Total Living Concept for Townships

Khái niệm "trung tâm khu vực" tiếp tục được áp dụng rộng rãi trong các dự án nhà xã hội

Trong suốt quá trình hoạt động của mình, HDB và Chính phủ Singapore thường xuyên có những phản ứng nhanh nhạy trước sự thay đổi của thị trường nhà ở, đặc biệt là những quyết sách của họ đều hướng đến người dân, ổn định xã hội và phát triển bền vững. Ví dụ, chính sách phát triển nhà của HDB cũng nằm trong nhóm các giải pháp của Chính phủ nhằm thúc đẩy sự gắn kết xã hội và chủ nghĩa yêu nước trong nhân dân. Năm 1989, chính sách hội nhập dân tộc (Ethnic Integration Policy - EIP) đã được đưa ra để hạn chế sự phân tầng xã hội và chia rẽ sắc tộc có thể dẫn tới xung đột – theo đó nhà ở của các nhóm thu nhập khác nhau được trộn lẫn trong các dự án phát triển nhà. Một ví dụ tiếp theo đó là Luật Thu hồi đất (Land Acquisition Act) ra đời năm 1967 cho phép Chính phủ thu hồi đất đai với giá rẻ để phục vụ cho nhà ở xã hội. Bộ luật này đầu tiên cũng gây nhiều tranh cãi, song qua một thời gian đã chứng minh được sự đúng đắn của nó trong bối cảnh đất chật người đông của Singapore. Việc phân lớn đất đai được sở hữu công cũng giúp cho Singapore tránh được những cuộc khủng hoảng thị trường bất động sản đang hoành hành trên Thế giới trong suốt thập kỷ vừa qua.

Từ những năm 1990 trở về sau, HDB tập trung vào việc nâng cấp các căn hộ cũ, lắp đặt các trang thiết bị và tiện ích như thang máy, hệ thống thông gió, thoát hiểm, hệ thống quản lý thông minh... cho các toà nhà. Các căn hộ studio được xây dựng nhiều hơn để phục vụ nhu cầu của người cao tuổi trong xã hội đang trở nên lão hóa của Singapore. Quá trình phát triển nhà xã hội bước vào giai đoạn nâng cao chất lượng. Các công nghệ xây dựng và vật liệu được đầu tư mạnh. Quy hoạch chi tiết của các dự án được làm rất chặt chẽ với các tiêu chí rõ ràng, như nâng cao tương tác xã hội, khuyến khích sự giao thoa giữa các tầng lớp và sắc tộc, để cao ý thức cộng đồng... Chất lượng sử dụng của các căn hộ dần dần được cải thiện và hiện nay đang ở mức rất cao so với các nước trên Thế giới. Đồng thời, hệ thống pháp lý của Singapore

cũng được hoàn thiện, kiểm soát rất chặt chẽ việc mua bán/thuê nhà của từng nhóm đối tượng, quá trình xây dựng các dự án mới, cũng như việc định giá các căn hộ.

Hiện nay, Singapore cùng với Hong Kong và Hàn Quốc là những quốc gia châu Á nổi tiếng về việc phát triển và giải quyết tốt vấn đề nhà ở xã hội cho người dân. Các khu nhà ở xã hội của đảo quốc này hiện vẫn đang được đầu tư phát triển với mật bằng chất lượng ngày càng cao, tương xứng với thu nhập bình quân của người dân nước này (những công dân Singapore có thu nhập dưới 97,000USD hầu hết vẫn sống trong các khu nhà xã hội, chỉ một số ít các triệu phú là có nhà riêng). Theo các chuyên gia địa ốc tại Singapore, hiện 91% người dân nước này được sở hữu nhà, trong đó có tới 83% đang ở nhà giá thấp – một tỉ lệ rất ấn tượng. Theo đề án nhà ở xã hội của Bộ Xây dựng, giai đoạn 2009 - 2015, Việt Nam sẽ đầu tư trên 18.000 căn hộ, tổng vốn gần 50.000 tỷ đồng nhằm đáp ứng nhu cầu của 30% số hộ gặp khó khăn về nhà ở tại khu vực đô thị. Bài học thành công của Singapore là rất đáng học hỏi khi chúng ta triển khai những dự án này – vốn đang vấp phải khá nhiều khó khăn.

Tài liệu tham khảo:

- Louis, T.H.H. (2010). "Sustainable Affordable Housing for a Nation – The Singapore Success Story". World Bank Anchor City Innovations Seminar Series – Washington DC – 7 Oct 2010.
- (2012). Greening of Singapore's public housing. GPA Report. No GPA-GB-4-020512. <<http://www.greenprospectsasia.com>>
- Belinda, Y. (2007). "Squatters no more: Singapore social housing". Global Urban Development Magazine 3 (1).
- (2013). "Public Housing in Singapore". Wikipedia. <https://en.wikipedia.org/wiki/Public_housing_in_Singapore>





GIẢI PHÁP QUY HOẠCH VÀ KIẾN TRÚC thích nghi với mưa lớn, lũ lụt, nước biển dâng và điều kiện khan hiếm nguồn nước

TS. KTS. HOÀNG VĨNH HƯNG
Phó trưởng khoa Quản lý đô thị
Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội

**PLANNING AND ARCHITECTURAL MEASURES TO ADAPT TO HIGH RAINFALL, FLOODING,
SEA LEVEL RISE AND WATER SCARCITY**

Located in disaster prone area, Vietnamese has a long history of making houses adapt to extreme weather conditions. However, the measures applied to ancient houses are less effective against modern buildings because of the differences in scale and complexity of use. Moreover, due to the impact of climate change, the frequency and extent of future disasters will increase and unpredictable. In this context, finding adaptive principles and measures for planning and architecture are urgently needed tasks. This article analyzes existing conditions of disaster and coping ability for proposing some structural and non-structural measures to adapt to climate change in Vietnam.

Nằm ở vị trí chịu ảnh hưởng nặng nề của nhiều loại thiên tai, từ nhiều thế kỷ nay, người dân Việt Nam đã sử dụng nhiều biện pháp làm cho công trình xây dựng thích ứng với các điều kiện khắc nghiệt. Tuy vậy, các biện pháp áp dụng với công trình kiến trúc cổ thường ít phát huy tác dụng đối với công trình hiện đại vì sự khác biệt về quy mô cũng như độ phức tạp về công năng sử dụng. Hơn nữa, do tác động của biến đổi khí hậu, tần suất và mức độ thiên tai trong tương lai sẽ tăng lên và khó dự báo. Trong bối cảnh đó, tìm kiếm và đưa ra những nguyên tắc và giải pháp quy hoạch và kiến trúc thích nghi điều kiện thiên tai ở Việt Nam là việc làm cấp thiết.

Hiện trạng và xu hướng thiên tai ở Việt Nam

Việt Nam là một trong những quốc gia có khả năng chịu nhiều thiên tai nhất trên thế giới. Với khoảng 70% dân số có nguy cơ bị ảnh hưởng bởi các cơn bão lớn, lũ lụt và sạt lở đất. Trong khi một số nơi dư thừa nước (do lũ lụt) thì hạn hán lại xảy ra tại một số khu vực vùng cao.

Về đặc điểm tự nhiên, Việt Nam có ba khu vực địa lý riêng biệt: miền Bắc, miền Trung và miền Nam, trong đó được chia nhỏ thành năm khu vực chính, mỗi vùng có những đặc điểm địa lý, địa hình khác nhau và gặp phải những rủi ro thiên tai khác nhau (Hình 1).

Trong số các loại thiên tai, lũ lụt và bão xảy ra với tần suất cao ở tất cả các vùng miền tại Việt Nam. Do lượng mưa lớn, hầu hết các thiên tai tại Việt Nam đều trực tiếp hoặc gián tiếp liên quan đến nước. Lũ lụt là loại thiên tai nghiêm trọng nhất ở Việt Nam và thường xuyên gây ra thiệt hại to lớn về người và kinh tế. Thiệt hại gây ra bởi lũ lụt đặc biệt cao khi đi kèm với bão. Tính trung bình, 4 đến 6 cơn bão đổ vào Việt Nam mỗi năm [1]. Bão làm tăng mực nước biển và dâng nước ở cửa sông, phá vỡ đê biển, làm ngập và phá hủy nhà cửa và công trình xây dựng khác.

Trong hơn 30 năm gần đây, thiên tai xảy ra với tần suất và mức độ ngày càng cao, gây nhiều hậu quả nghiêm trọng đến tính mạng, công trình xây dựng và tàn phá môi trường. Bên cạnh đó, biến đổi khí hậu và quá trình đô thị hoá làm gia tăng ảnh hưởng tiêu cực của thiên tai,



Hình 1. Các vùng hay bị ảnh hưởng bởi thiên tai

khiến các công trình và con người dễ bị tổn thương hơn trước. Biến đổi khí hậu đã làm cho các hình thái thời tiết cực đoan xuất hiện với tần suất và cường độ cao hơn, phức tạp và khó dự báo hơn. Các mô hình nghiên cứu dự báo rằng Việt Nam là một trong 5 nước trên thế giới bị ảnh hưởng nặng nề nhất từ biến đổi khí hậu và nước biển dâng [1].

Các tác động của thiên tai đến công trình xây dựng

Quá trình đô thị hoá ở Việt Nam đang diễn ra rất nhanh. Trong 10 - 15 năm tới, dân số đô thị Việt Nam sẽ tăng khoảng 1 triệu người mỗi năm, lên tới 40 triệu người vào năm 2020. Tuy nhiên, phát triển đô thị và các khu phát triển công nghiệp tập trung nhiều ở các vùng ven biển và gần sông sẽ đặt các đô thị đối mặt với các rủi ro về bão, lũ lụt, nước biển dâng, nhiễm mặn. Biến đổi khí hậu sẽ đặt nhiều đô thị, đặc biệt là các TP.HCM, Hải Phòng, Hà Nội, Đà Nẵng, Cần Thơ phải đối mặt với nhiều rủi ro thiên tai [2].

Thiệt hại của thiên tai gây ra cho công trình con người sinh sống và làm việc trong công trình đó là do các hiện tượng cực đoan trong thiên nhiên gặp các tình huống dễ bị tổn thương do cách thức đối phó không đầy đủ. Các thiệt hại của lũ lụt thường là do việc quy hoạch chọn vị trí xây dựng công trình trong những vùng dễ bị ngập và xác định cao độ nền thấp hơn cao độ ngập hay sự xuất hiện của một số hệ thống công trình hạ tầng làm ngăn cản khả năng thoát lũ. Các thiệt hại do bão thường là do giải pháp thiết kế kiến trúc và kết cấu không phù hợp.

Hai thành phố lớn nhất của Việt Nam là TP.HCM và thành phố Hà Nội đều dễ xảy ra ngập lụt. Hà Nội có cao độ đất thấp hơn so với Sông Hồng nhưng nhờ có hệ thống đê nền giảm được nguy cơ bị lũ sông. Tuy nhiên, Hà Nội có nguy cơ bị lụt gây ra bởi các trận mưa lớn. Nước mưa ở Hà Nội sẽ được xả qua hệ thống cống, sông Tô Lịch, sông Lừ, tập trung ở hồ Yên Sở từ đó sẽ được bơm ra Sông Hồng. Thiết bị bơm này được thiết kế cho trận mưa có tần suất 10 năm, với lượng mưa không vượt quá 86mm một ngày. Hiện nay, các máy bơm đang được nâng công suất nhưng những bất cập về hệ thống cống và sông nhỏ dẫn nước thoát về hồ Yên Sở vẫn chưa được khắc phục, rủi ro về ngập lụt vẫn cao đối với các công trình ở Hà Nội. TP.HCM hàng năm đều ngập do triều cường. Hiện rất khó có thể chống ngập do hệ thống kênh rạch và địa hình phức tạp ở TP.HCM. Người dân và hệ thống công trình xây dựng ở TP.HCM phải chịu đựng cảnh lụt lội ngày càng trầm trọng trong vài năm gần đây.

Khu vực miền trung Việt Nam cũng chịu nhiều ảnh hưởng của thiên tai. Hàng năm, bão và lũ quét đã gây ra thiệt hại không nhỏ đến các công trình xây dựng gây sập nhà, tốc mái và nhiều thiệt hại khác. Hiện tại, ở các tỉnh miền Trung, nhà ở và các công trình xây dựng được cho là một trong bốn lĩnh vực dễ bị tổn thương nhất bởi các ảnh hưởng khí hậu cực đoan, trong đó bão và lũ gây ra ảnh hưởng lớn nhất so với các thiên tai khác. Ngoài ra, ở khu vực Nam Trung bộ, hiện tượng khô hạn và thiếu nước sinh hoạt đang gia tăng.

Mức độ phức tạp và khó dự đoán của thiên tai do tác động của biến đổi khí hậu đòi hỏi phải có các biện pháp thích nghi. Các biện pháp này sẽ hiệu quả nếu thực hiện thông qua các giải pháp về quy hoạch và kiến trúc phù hợp.

Các nguyên tắc và giải pháp trong quy hoạch và kiến trúc

Để phòng tránh và giảm thiểu thiệt hại của bão, lũ lụt và các loại thiên tai khác như nước biển dâng và hạn hán cần đánh giá được mức độ, tần suất của thiên tai và đưa ra các giải pháp phù hợp với từng vùng, từng loại thiên tai cụ thể.

a) Thích nghi với mưa lớn và lũ lụt

Đối với khu vực đô thị lớn các nguyên tắc quy hoạch bao gồm:

- Giảm lượng nước mưa, nước lụt thông qua việc xây dựng hệ thống tích trữ nước mưa, hệ thống cống thoát nước đủ lớn,
- Thay thế các bề mặt bê tông bằng các bề mặt thấm nước cho phép nước mưa thấm xuống đất hay gia tăng việc trồng cây trên mái nhà để giữ nước mưa.

Giải pháp cho đô thị: Cải tạo các dòng sông trong đô thị để tăng tốc độ dòng chảy. Cải tạo các hồ trong thành phố theo chiều hướng làm tăng khối tích của hồ để có thể tạm trữ nước mưa; Dùng các loại gạch ghép (cho phép nước mưa thấm xuống đất) để lát vỉa hè, các bãi để xe, quảng trường; Cải tạo năng suất của hệ thống cống thoát nước.

Giải pháp cho công trình: Xác định cao độ sàn tầng 1 của công trình lớn hơn cao độ nước lụt. Để làm được điều này phải kiểm tra và so sánh các thống số tại địa điểm xây dựng với các thống số của bản đồ ngập lũ. Trong trường hợp không có bản đồ ngập lũ thì phải tìm các thống số về mức nước lũ của các trận lũ lụt xảy ra trong lịch sử ở tại địa điểm xây dựng. Tuy nhiên, trong điều kiện thực tế ở các đô thị của Việt Nam, không phải lúc nào cũng có thể xác định cao độ nước lụt. Trong trường hợp này phải áp dụng các các biện pháp thích nghi. Các biện pháp thích nghi có mục đích giảm thời gian ngập lũ và giảm thiệt hại kinh tế. Các biện pháp này cần được thực hiện dần từng bước, trong thời gian dài từ khi thiết kế, thi công, thậm chí phải bổ sung khi công trình đã đưa vào sử dụng. Danh sách các biện pháp bao gồm:

- Kiểm tra cao độ sàn tầng hầm và tầng 1 và so sánh với bản đồ ngập lũ hoặc thống số về mức nước ngập của các trận lũ trong quá khứ.
- Lắp đặt máy bơm nước ngập ở tầng hầm.
- Dùng vật liệu (xây dựng và nội thất) chịu nước ở tầng hầm và tầng 1.

b) Thích nghi với nước biển dâng

Theo tính toán của bộ Tài nguyên môi trường, nếu mực nước biển dâng 1m, khoảng 40.000 km² đồng bằng ven biển Việt Nam sẽ bị ngập hàng năm, trong đó 90% diện tích thuộc các tỉnh Đồng bằng sông Cửu Long bị ngập hầu như hoàn toàn, sẽ có khoảng 10% dân số cả nước bị ảnh hưởng trực tiếp, tổn thất đối với GDP khoảng 10%/năm.

Thích nghi với nước biển dâng chủ yếu được thực hiện thông qua các giải pháp quy hoạch. Việc lựa chọn đất xây dựng cũng như các phương án phát triển đô thị phải được thực hiện trên cơ sở phân tích đánh giá các kịch bản về nước biển dâng tại khu vực hay địa phương có dự án phát triển. Trên cơ sở đó, lồng ghép các đồ án quy hoạch với các kịch bản đã được đánh giá để quyết định chọn địa điểm xây dựng.

Bên cạnh đó, đối với những khu vực đô thị hiện hữu có nhiều rủi ro bị ảnh hưởng bởi nước biển dâng, giải pháp chủ yếu là từng bước di dời người dân và công trình đến vùng đất cao hơn và sử dụng các khu vực này để xây dựng các không gian mở: công viên, khu thể thao hay khu cây xanh đô thị.

c) Thích nghi với việc khan hiếm nguồn nước

Cùng với việc gia tăng tốc độ đô thị hoá, nhu cầu sử dụng nước sạch cũng không ngừng tăng lên. Trong bối cảnh các nguồn nước ngầm và nước mặt bị suy giảm về số lượng do hạn hán, nhiễm mặn và suy thoái về chất lượng do ô nhiễm, nguyên tắc quan trọng đối với các công trình xây dựng ở vùng khan hiếm nước là áp dụng các giải pháp sử dụng nước tiết kiệm và hiệu quả.

Giải pháp tiết kiệm nước trong đô thị bao gồm phối hợp với công tác phòng chống lũ lụt do mưa bằng việc xây dựng hệ thống các bể chứa nước mưa cỡ lớn dưới các sân vận động hay không gian công cộng để tích trữ nước mưa và tái sử dụng cho việc rửa xe, tưới cây hay các nhu cầu khác của con người.

Các giải pháp tiết kiệm nước trong công trình thì chi tiết hơn, rõ tiến và dễ áp dụng hơn. Nhiều nghiên cứu cho thấy việc áp dụng các biện pháp tiết kiệm nước có thể giảm 20-30% lượng nước tiêu thụ trong toà nhà. Đó là việc tái sử dụng nước xám trong công trình hay việc sử dụng và thay thế những thiết bị tiết kiệm nước như vòi rửa, vòi sen chảy chậm và két nước bốn xí có dung tích bé. Ngoài ra, việc thay đổi hành vi dùng nước của người sử dụng công trình cũng có tác dụng rất lớn: rút ngắn thời gian tắm hay tắt vòi nước trong khi cạo râu, đánh răng hoặc không dùng nước ăn để rửa xe và tưới cây.

4. Kết luận

Thiên tai, đặc biệt là lũ bão đã và sẽ gây nhiều tác động tiêu cực đến các công trình và con người ở Việt Nam. Do vậy, việc áp dụng những nguyên tắc và giải pháp quy hoạch và kiến trúc nói trên sẽ giúp công trình thích ứng với thiên tai và giảm thiểu tác động của thiên tai đến công trình xây dựng và người sử dụng.

Tài liệu tham khảo

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường, 2009, Kịch bản biến đổi khí hậu của Việt Nam
2. Thủ tướng chính phủ, 2011, Chiến lược quốc gia về Biến đổi khí hậu



Thông tư hướng dẫn: Xác định đối tượng được vay vốn và quy định về cho vay hỗ trợ nhà ở



Triển khai Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/1/2013 của Chính phủ, ngày 15/5/2013, Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 07/2013/TT-BXD hướng dẫn việc Xác định các đối tượng được vay vốn hỗ trợ nhà ở. Cùng ngày, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam cũng đã ban hành Thông tư số 11/2013/TT-NHNNVN quy định về cho vay hỗ trợ nhà ở.

Theo nội dung Thông tư số 07/2013/TT-BXD, đối tượng được vay vốn hỗ trợ gồm: cán bộ công chức, viên chức, lực lượng vũ trang và đối tượng thu nhập thấp vay vốn để thuê, thuê mua và mua nhà ở xã hội; các cán bộ công chức, viên chức, lực lượng vũ trang và đối tượng thu nhập thấp vay vốn để thuê, mua nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70m² và có giá bán dưới 15 triệu đồng/m²; các doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội, hoặc chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại chuyển đổi sang dự án nhà ở xã hội; các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Thông tư số 11/2013/TT-NHNNVN quy định thời hạn cho vay ưu đãi tối đa là 10 năm đối với khách hàng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội và thuê, mua nhà ở thương mại và 5 năm đối với khách hàng là doanh nghiệp, nhưng không vượt quá thời điểm 01/6/2023. Định kỳ vào tháng 12 hàng năm, Ngân hàng Nhà nước xác định và công bố lại mức lãi suất áp dụng riêng cho năm tiếp theo, bằng khoảng 50% lãi suất bình quân của các Ngân hàng Thương mại trên thị trường, nhưng không vượt quá 6%/năm, riêng lãi suất

áp dụng trong năm 2013 là 6%.

Các tổ chức tín dụng thực hiện cho vay gồm: Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank), Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank), Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) và Ngân hàng TMCP Phát triển nhà đồng bằng sông Cửu Long (MHB).

Bên lề lễ ký kết 2 thông tư này, Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Trần Nam cho biết: "So với dự thảo thông tư của Ngân hàng Nhà nước thì các đối tượng được vay vốn lần này có mở rộng hơn. Trước đây, người mua nhà ở xã hội hay nhà thu nhập thấp cần có hợp đồng có xác nhận của cơ quan chính quyền địa phương đến trình với ngân hàng kèm theo phương án trả nợ thì ngân hàng sẽ cam kết cho vay. Người thu nhập thấp là những người không phải đóng thuế thu nhập".

Thông tư mới ban hành có nội dung mới là mở rộng đối tượng cho vay đối với người dân mua nhà thương mại có diện tích dưới 70m² giá bán dưới 15 triệu đồng/m². Đối với những người mua nhà ở thương mại thì có giới hạn phải có hộ khẩu thường trú, nếu là hộ khẩu tạm trú thì phải đã đóng bảo hiểm ở các doanh nghiệp 1 năm trở lên. Trước mắt chúng ta giải quyết khó khăn cho những người đang sống ở đô thị. Nếu việc làm không khéo sẽ kéo theo việc di dân từ các vùng khác về.

Thông tư 02/2013/TT-BXD: Hướng dẫn việc điều chỉnh cơ cấu căn hộ các dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị và chuyển đổi



nhà ở thương mại sang làm nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ

Thông tư do Bộ Xây dựng chính thức ban hành, gồm 7 điều và có hiệu lực đến hết ngày 31/12/2014. Theo đó, 4 trường hợp dự án được điều chỉnh cơ cấu căn hộ, chuyển đổi mục đích sử dụng từ nhà ở thương mại sang làm nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ.

Một là, những dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, nhưng chưa triển khai thi công xây dựng, hoặc đã được triển khai thi công nhưng cơ cấu căn hộ hoặc mục đích sử dụng nhà ở thương mại không phù hợp với nhu cầu của thị trường. Loại hình dự án này được điều chỉnh sang làm nhà ở xã hội.

Hai là, chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị được điều chỉnh quy mô căn hộ thương mại có diện tích lớn sang căn hộ thương mại có diện tích nhỏ hoặc chuyển đổi các khối nhà chung cư và nhà ở thương mại thấp tầng sang làm nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ (bệnh viện, trung tâm y tế, trường học, khách sạn, công trình thương mại...).

Việc chuyển đổi này phải bảo đảm phù hợp và quyết định phê duyệt cho phép điều chỉnh cơ cấu căn hộ hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở thương mại của UBND cấp tỉnh.

Ba là, việc điều chỉnh cơ cấu căn hộ, chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở thương mại sang làm nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ chỉ được thực hiện đối với các hạng mục công trình xây dựng và căn hộ (kể cả cao tầng và thấp tầng) mà chủ đầu tư chưa ký hợp đồng góp vốn, hợp đồng mua bán với khách hàng.

Trường hợp đã ký hợp đồng góp vốn, hợp đồng mua bán với khách hàng thì trước khi thực hiện việc điều chỉnh cơ cấu căn hộ, điều chỉnh mục đích sử dụng thì phải được sự đồng ý bằng văn bản của tất cả khách hàng đã ký hợp đồng.

Bốn là, các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có quy mô từ 500 căn hộ trở lên thì trước khi UBND cấp tỉnh ra quyết định cho phép điều chỉnh cơ cấu căn hộ hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng phải có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng.

Thông tư quy định rõ, việc điều chỉnh cơ cấu căn hộ nhà ở thương mại từ diện tích lớn sang căn hộ thương mại có diện tích nhỏ phải bảo đảm an toàn, tiện lợi cho người sử dụng.

Căn hộ diện tích nhỏ sau khi chuyển đổi phải có đủ không gian, diện tích sử dụng tối thiểu như: Bếp, công trình vệ sinh, phòng tắm... Ngoài ra, diện tích căn hộ sau khi chuyển đổi không thấp hơn tiêu chuẩn tối thiểu thiết kế nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Việc chuyển đổi nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội được điều chỉnh tăng mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và được hưởng các ưu đãi theo quy định hiện hành, nhưng phải bảo đảm đúng tiêu chuẩn thiết kế nhà ở xã hội và bán, cho thuê, cho thuê mua đúng đối tượng theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Các dự án đã nộp tiền sử dụng đất thì được Nhà nước hoàn trả lại số tiền đã nộp hoặc được khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính mà chủ đầu tư dự án phải nộp cho Nhà nước trên cơ sở tính toán lại tiền sử dụng đất của dự án sau khi điều chỉnh. Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương là đơn vị đầu mối tiếp nhận, thụ lý hồ sơ xin chuyển đổi, điều chỉnh của các chủ đầu tư để tổ chức thẩm định trước khi trình UBND cấp tỉnh xem xét, quyết định.

Thời gian thẩm định, quyết định cho phép điều chỉnh, chuyển đổi mục đích sử dụng của dự án không quá 30 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ.

Đối với các dự án phải có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng thì trong thời hạn tối đa là 10 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản thống nhất của Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách

nhiệm ký quyết định cho phép điều chỉnh, chuyển đổi mục đích sử dụng của dự án hoặc có văn bản trả lời chủ đầu tư về việc không chấp nhận điều chỉnh, chuyển đổi mục đích sử dụng của dự án đó.

Quyết định số 13/2013/QĐ-UBND: Hà Nội cấp sổ đỏ cho người nước ngoài



UBND thành phố Hà Nội đã ban hành quyết định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đăng ký biến động về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Theo đó, kể từ ngày 04/5/2013, các đối tượng nói trên với tư cách là người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, sở hữu tài sản khác gắn liền trên đất đáp ứng đủ điều kiện theo quy định, nghĩa vụ tài chính sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở, tài sản.

Theo nội dung Quyết định, giấy chứng nhận được cấp cho người sử dụng đất, sở hữu nhà gắn liền với đất theo từng thửa đất. Thửa đất có nhiều người có quyền sử dụng, nhiều chủ sở hữu nhà ở thì giấy chứng nhận được cấp cho từng người sử dụng đất, sở hữu nhà, tài sản, còn quyền sử dụng đất là sử dụng chung.

Đối với hộ gia đình, cá nhân người Việt Nam đang định cư ở nước ngoài thuộc

diện được sở hữu nhà tại Việt Nam thì nộp hồ sơ và nhận giấy chứng nhận tại UBND phường, xã, thị trấn, nơi có đất, tài sản gắn liền với đất. Đối với chủ sở hữu là người nước ngoài thì nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội.

Tuy nhiên, Quyết định cũng nêu rõ một số loại đất sẽ không được cấp giấy chứng nhận như: đất do nhà nước giao, đất nông nghiệp, đất sân vườn, đất công cộng, đất thuộc vùng thu hồi...

Ngoài việc quy định cấp "sổ đỏ" cho nhà ở, tài sản, tại Quyết định này cũng quy định một số điều kiện để cấp giấy chứng nhận sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng cho các đối tượng nói trên.

Nghị định số 62/2013/NĐ-CP: Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng

Ngày 25 tháng 6 năm 2013, Chính phủ ban hành nghị định số 62/2013/NĐ-CP gồm 5 điều quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng.

Nghị định quy định Bộ Xây dựng là cơ quan của Chính phủ thực hiện chức năng quản lý nhà nước về: Quy hoạch xây dựng, kiến trúc; hoạt động đầu tư xây dựng; phát triển đô thị; hạ tầng kỹ thuật đô thị và khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao; nhà ở; công sở; thị trường bất động sản; vật liệu xây dựng; quản lý nhà nước các dịch vụ công trong các lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ theo quy định của pháp luật.

Bộ Xây dựng bao gồm 25 đơn vị, trong đó, 17 đơn vị là các tổ chức giúp Bộ trưởng thực hiện chức năng quản lý nhà nước, 8 đơn vị là các đơn vị sự nghiệp nhà nước trực thuộc Bộ.

Nghị định có hiệu lực thi hành từ ngày 15 tháng 8 năm 2013, thay thế Nghị định số 17/2008/NĐ-CP ngày 04 tháng 02 năm 2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng.



ANH

Dự án cộng đồng tại London



Foster + Partners đã được lựa chọn để phát triển một dự án tiết kiệm năng lượng và một khu có mật độ xây dựng cao tại Islington - London. Khu vực quy hoạch của dự án là một khu thương mại ra đời từ năm 1980, khu vực này sẽ được tái sinh thành một khu dân cư gồm hai tòa tháp và một công viên cảnh quan. Dự án được quy hoạch để xây dựng các tòa nhà cao tầng, đồng thời góp phần vào việc thiết kế quy hoạch chung cho thành phố.

Hai tòa tháp căn hộ tại địa chỉ 250 City Road nằm trong khu vực quy hoạch sẽ có 800 căn hộ. Tại 36 và 42 Stories, sẽ có hai tháp có chiều cao hơn các tòa nhà xung quanh, nhưng phần bên dưới được thiết kế hài hòa để hòa nhập với kiến trúc thấp tầng hiện có.

Dự án được quy hoạch nhằm tạo ra một môi trường tiện nghi và tốt cho sức khỏe. Mục tiêu của dự án là cung cấp tối đa không gian ngoài trời, tiện nghi, có hệ thống giao thông kết nối, có hệ thống bảo vệ chống lại gió và tiếng ồn trong các không gian mở. Khu vực dự án còn được kết nối với các tuyến đường cho người đi bộ, kết nối với đường phố lân cận, các liên kết giao thông vận tải, các cửa hàng và quán cà phê để tạo lập thành một khu đô thị.

Công trình NEO Bankside

Văn phòng kiến trúc tại London Rogers Stirk Harbour + Partners vừa hoàn thành công trình NEO Bankside. Đây là tổ hợp khối nhà chung cư sáu cạnh cùng gallery nghệ thuật Tate Modern bên bờ sông Thames.



Giống như Centre Pompidou và rất nhiều các tòa nhà khác được do Richard Rogers thiết kế, bốn tháp bên ngoài đều có hệ thống giằng tạo thành một hệ lưới đan từ thép trên các mặt tiền. Chúng là thành phần chịu lực đỡ của mỗi cấu trúc, giúp ngăn ngừa sự cần thiết cho các bức tường chịu lực bên trong tòa nhà và qua đó cho phép sự bố trí linh hoạt trên các tầng khác nhau.

"Một tính năng quan trọng là các thanh giằng bên ngoài, chúng tạo ra sự linh hoạt tuyệt vời bên trong căn hộ", Graham Stirk giải thích. "Tất cả các bức tường trong nội bộ là phi cấu trúc, có nghĩa là chúng ta hoàn toàn có thể mở một không gian thông từ sàn đến trần nhiều hơn so với một căn hộ thông thường. Điều này đã cho phép chúng tôi tối đa hoá ánh sáng ban ngày và các tầm nhìn".

THỤY SĨ

FIFA xây dựng bảo tàng bóng đá thế giới tại Thụy Sĩ



Liên đoàn Bóng đá Thế giới (FIFA) vừa thông báo sẽ khai trương bảo tàng bóng đá thế giới ở trung tâm thành phố Zurich (Thụy Sĩ) vào giữa năm 2015.

Theo ước tính sơ bộ, chi phí để xây dựng bảo tàng này sẽ lên tới 200 triệu USD.

Sau khi hoàn thành bảo tàng, khán giả sẽ được xem Phòng Vinh danh, các hiện vật triển lãm và tái hiện những trận đấu kinh điển của bóng đá thế

giới dưới hình thức 3D, ngoài ra trong bảo tàng sẽ trưng bày các giải thưởng bóng đá và những bộ trang phục, thiết bị phục vụ huấn luyện, thi đấu.

Bảo tàng cũng sẽ chú trọng và làm nổi bật những chương trình mang tính xã hội của FIFA, cũng như các dự án thúc đẩy và phát triển môn bóng đá, cổ vũ tinh thần "Fair play"...

Không chỉ trưng bày các hiện vật, bảo tàng còn là nơi tổ chức các diễn đàn và các cuộc giao lưu gặp gỡ của tất cả các thành viên trong gia đình bóng đá thế giới, trong đó có các cổ động viên, các cầu lạc bộ, các liên đoàn bóng đá, các đối tác và các nhà tài trợ.

MỸ

Phía Tây thành phố New York: Tái phân khu cùng những con phố



Phía Tây thành phố New York sẽ phải đối mặt với việc tái phân khu trong tương lai gần. Việc làm này sẽ biến một khu phố đông đúc thành hàng chục tòa tháp văn phòng. Để giúp chính quyền Bloomberg trong việc quản lý các địa chỉ khi phát sinh vấn đề này, thành phố đã thuê Công ty phát triển bất động sản bền vững Jonathan Rose, Công ty Kiến trúc - Quy hoạch của Hà Lan đứng đầu là kiến trúc sư Gehl, và Công ty xây dựng dẫn đầu toàn cầu Skanska. Các công ty sẽ cùng nhau hợp tác để cùng xây dựng một dự án mang tên: Quy hoạch tầm nhìn khu vực phía Đông trung tâm thành phố, dự kiến sẽ được hoàn thành và công bố vào cuối năm nay.

Khu vực phía Đông trung tâm thành phố sẽ được bao trùm bằng một khu phố lớn, bao gồm 63 khối nhà kéo dài từ đường Đông số 39 với đường Đông số 57, nằm giữa đại lộ số 5 và

số 3. Quy hoạch tầm nhìn được đưa ra thể hiện sự quan tâm của chính quyền thành phố đối với người dân địa phương trong sự phát triển các khu phố cũng như của cộng đồng.

Quy hoạch sẽ được các chuyên gia thiết kế chú trọng tới vấn đề giao thông vận tải, đặc biệt là việc xây dựng hệ thống đường, khuyến khích người đi bộ. Quy hoạch mới cũng sẽ ưu tiên xây dựng các tòa nhà văn phòng, tăng mật độ xây dựng từ 50 đến 200%.

Giải pháp quy hoạch mới sẽ tạo điều kiện cho các công trình xây dựng. Bên cạnh đó còn là việc mở rộng đại lộ Lexington và Madison, tạo thành một chuỗi quảng trường công cộng cùng với đại lộ Vanderbilt. Việc phát triển như vậy sẽ tạo nên một trung tâm giải trí, thương mại kéo dài tới quảng trường Thời Đại. Như vậy sẽ tạo được sự phát triển cân bằng với quy hoạch khu vực phía Tây của khu trung tâm.

Peter Zumthor đề xuất đầu tư 650 triệu USD đại tu cho LACMA



Bảo tàng Nghệ thuật Los Angeles (LACMA) sẽ sớm trải thảm đỏ để chào đón huyền thoại người Thụy Sĩ Peter Zumthor tới nhận giải thưởng vàng cấp Nhà nước. Kiến trúc sư Peter Zumthor được đánh giá là người đầu tiên đánh dấu việc mở ra "Sự hiện diện của quá khứ, Peter Zumthor tìm biện pháp khắc phục cho LACMA". Ông tuyên bố tham vọng có 650 triệu USD để lập dự án làm thay đổi diện mạo LACMA. Cấu trúc các tòa nhà và hành lang của LACMA được xây dựng trên cơ sở kinh nghiệm "làng". Kết cấu bằng thủy tinh hiện đại sẽ giúp tòa nhà tích lũy được nhiều năng lượng hơn trước.

Giám đốc điều hành LACMA, ông

Michel Govan – người đã làm việc với Zumthor trong thời gian hơn bốn năm về việc nghiên cứu ý tưởng dự án; ông nói: "Ý tưởng của công trình là làm sao cho nó thật gần gũi với người dân".

Việc đề xuất kế hoạch phá hủy một số tòa nhà LACMA do kiến trúc sư người Hà Lan Rem Koolhaas thiết kế trước đây đã mở ra một cuộc tranh luận công khai về tương lai của bảo tàng nghệ thuật này.

Ngày 09/6/2013 tại Resnick Pavilion LACMA diễn ra triển lãm "Sự có mặt của quá khứ: Peter Zumthor xem xét lại LACMA", sẽ tiết lộ một mô hình đề xuất cùng với một màn hình hiển thị của lịch sử kiến trúc LACMA và một triển lãm nhỏ về công việc của Zumthor.

MONACO

Căn hộ penthouse ở tòa tháp Odeon - Monaco có thể trở thành bất động sản đắt nhất thế giới



Căn hộ penthouse ở tòa tháp Odeon - Monaco có thể trở thành bất động sản đắt nhất thế giới với cái giá "giật mình": 301 triệu Euro khi được tung ra thị trường vào năm 2014.

Nằm bên bờ biển Monaco, căn hộ penthouse (căn hộ nằm trên tầng cao nhất của một tòa nhà, cao ốc hay còn gọi là căn hộ thống tầng), bao gồm phòng ngủ thượng hạng, hồ bơi lộ thiên khổng lồ và rất nhiều không gian khác thể hiện sự sang trọng. Toàn bộ không gian được thiết kế theo phong cách "mở", kết hợp hài hòa giữa các vật dụng tiện nghi hiện đại.

Phong cách thiết kế mở được các kiến trúc sư thể hiện rõ nét nhất ở hệ thống vách kính trong suốt, những ô cửa để trống giúp người thường lãm có thể

ngắm toàn cảnh Monaco. Nơi chắc chắn sẽ được sử dụng nhiều không kém gì các không gian còn lại trong nhà chính là hồ bơi lộ thiên với máng trượt nước. Ngoài ra, tất cả các dịch vụ như trồng nhà, lau dọn... đều được điều khiển thống qua màn hình cảm ứng.

Trong tương lai, tháp đối Odeon sẽ là tòa nhà cao thứ 2 ở vùng bờ biển Địa Trung Hải với độ cao 170m, gồm 70 căn hộ cao cấp, trong đó riêng căn hộ penthouse nói trên có diện tích 1.200m².

Bên cạnh căn hộ penthouse độc đáo, tòa nhà này còn được trang bị các phòng tắm hơi theo phong cách Nga và Thổ Nhĩ Kỳ, nhiều hồ bơi và một rạp chiếu phim. Theo kế hoạch, tòa tháp sẽ hoàn thành vào tháng 7/2014, đó là thời điểm giấc mơ của kiến trúc sư Alexander Giraldi trở thành hiện thực.

AUSTRALIA

Wilkinson Eyre chiến thắng trong cuộc thi thiết kế Sydney Hotel Resort



Các kiến trúc sư của Wilkinson Eyre Architects đã giành chiến thắng trong một cuộc thi quốc tế thiết kế "Kiệt tác tiếp theo của Sydney". Ngoài ra, còn có ba công ty lọt vào danh sách đoạt giải là: Renzo Piano, Adrian Smith + Gordon Gill và KPF - có trụ sở tại London sẽ chịu trách nhiệm thiết kế các biểu tượng điêu khắc cho khu resort 6 sao Crown Sydney, với tổng trị giá 1,5 tỷ USD. Khu nghỉ dưỡng này có tổng diện tích 6000m², nằm ven bờ sông của Barangaroo.

Được cấp phép xây dựng, dự án sẽ có các các tòa nhà chọc trời cao 235m, sẽ cung cấp 350 phòng, cùng với bốn nhà hàng, một quán cà phê, một siêu phòng chờ, khu spa, bể bơi trên mái nhà và các cửa hàng bán lẻ cao cấp.

KỶ NIỆM 65 NĂM NGÀY THÀNH LẬP HỘI KIẾN TRÚC SƯ VIỆT NAM

THANH BÌNH



Lễ kỷ niệm đã được tổ chức tại Cung Văn hóa Hữu Nghị Hà Nội. Cũng nhân dịp này, Hội Kiến trúc sư Việt Nam đã kết hợp tổ chức lễ trao Giải thưởng Kiến trúc Quốc gia lần thứ 10. Đây là Giải thưởng do Hội Kiến trúc sư Việt Nam, Bộ Xây dựng, Bộ Văn hóa Thể thao và Du lịch tổ chức 2 năm 1 lần nhằm tôn vinh các tác giả, tác phẩm kiến trúc xuất sắc trên toàn quốc.

Tại lễ kỷ niệm, Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng biểu dương những đóng góp lớn lao của

Hội Kiến trúc sư trong công tác tập hợp đội ngũ và thúc đẩy sáng tạo của giới kiến trúc sư nước nhà, Hội Kiến trúc sư Việt Nam cần đi đầu trong đổi mới sáng tác kiến trúc, kiến quyết loại bỏ những kiến trúc sao chép, nhại cổ, kiến trúc lạc hậu, chạy theo hình thức, phô trương lãng phí. Hội cần có những hoạt động tích cực hơn nữa, phối hợp các bộ, ngành trong việc xây dựng Luật Kiến trúc sư, trong công tác bồi dưỡng đạo đức nghề nghiệp, nâng cao năng lực hành nghề, định

hướng sáng tác giúp Kiến trúc sư, nhất là lớp trẻ sáng tạo nhiều tác phẩm có giá trị phù hợp văn hóa điều kiện thực tế Việt Nam và xu hướng phát triển của đất nước trong thời kỳ đổi mới, mở cửa và hội nhập quốc tế, làm tốt vai trò tư vấn phản biện, tham mưu với Đảng và Nhà nước các vấn đề quan trọng trong lĩnh vực kiến trúc, quy hoạch của đất nước, chịu trách nhiệm trước Đảng, trước nhân dân về tình hình phát triển kiến trúc Việt Nam.

Nhân dịp này, lễ trao Giải thưởng Kiến trúc Quốc gia năm 2012 cũng đã được diễn ra, Hội đồng Giải thưởng Kiến trúc Quốc gia 2012 đã quyết định trao 38 giải chính thức trong tổng số 140 công trình, tác phẩm tham dự giải, trong đó có: 01 Giải Nhất được trao cho công trình Dolphin Plaza của tác giả Tan Jian Woei (DP Architects Pte Ltd – Singapore), 05 Giải Nhì, 17 Giải Ba và 15 Giải Khuyến khích.

PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG TRUNG DU VÀ MIỀN NÚI BẮC BỘ

PV

Thủ tướng Chính phủ vừa phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng trung du và miền núi Bắc Bộ đến năm 2030. Đây là vùng có vị trí chiến lược đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh và đối ngoại của cả nước, có vai trò quyết định đối với môi trường sinh thái của cả vùng Bắc Bộ.

Phạm vi lập quy hoạch vùng trung du và miền núi Bắc Bộ gồm 14 tỉnh: Lạng Sơn, Cao Bằng, Hà Giang, Lào Cai, Lai Châu, Điện Biên, Sơn La, Bắc Giang, Thái Nguyên, Bắc Kạn, Tuyên Quang, Phú Thọ, Yên Bái, Hòa Bình và các huyện phía Tây hai tỉnh Thanh Hóa, Nghệ An, với tổng diện tích là 115.153,4km² chiếm 35% diện tích tự nhiên cả nước.

Dự báo năm 2020 quy mô dân số toàn vùng khoảng 15,11 triệu người, dân số đô thị khoảng 5,195 triệu người, tỷ lệ đô thị hóa

khoảng 34,4%. Đến năm 2030 quy mô dân số toàn vùng tăng lên khoảng 16,807 người, dân số đô thị khoảng 6,681 người, tỷ lệ đô thị hóa khoảng 39,8%.

Theo quy hoạch, Vùng biên giới Việt - Trung, gồm các tỉnh Lạng Sơn, Cao Bằng, Hà Giang, Lào Cai và Lai Châu là vùng bảo vệ sinh thái tự nhiên, nguồn nước, rừng đặc dụng, rừng đầu nguồn; phát triển kinh tế tổng hợp, trong đó kinh tế cửa khẩu, công nghiệp khai khoáng là chủ đạo, phát triển du lịch văn hóa - lịch sử và sinh thái.

Vùng biên giới Việt - Lào, gồm tỉnh Điện Biên, Sơn La và các huyện phía Tây tỉnh Thanh Hóa, Nghệ An sẽ phát triển lâm nghiệp, bảo vệ rừng đầu nguồn và đa dạng sinh học; công nghiệp khai khoáng, thủy điện, chế biến nông lâm, vật liệu xây dựng; du lịch văn hóa - lịch sử, sinh thái và nghỉ dưỡng.

Vùng trung du gò đồi, gồm các tỉnh Bắc

Giang, Thái Nguyên, Bắc Cạn, Tuyên Quang, Yên Bái, Phú Thọ và Hòa Bình là vùng trung gian kết nối khu vực phát triển ở đồng bằng với khu vực chậm phát triển ở miền núi. Tại đây sẽ hình thành các trung tâm kinh tế - đô thị, các khu cụm công nghiệp, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để giảm tải cho Thủ đô Hà Nội, liên kết, hợp tác với các đô thị lớn trong vùng Thủ đô Hà Nội, vùng duyên hải Đông Bắc Bộ; chia sẻ và hỗ trợ phát triển với hệ thống đô thị nông thôn 2 vùng biên giới Việt - Trung và Việt - Lào.

Theo quy hoạch, hệ thống đô thị toàn vùng trung du và miền núi Bắc bộ đến năm 2030 được phân bố hợp lý trên cơ sở 3 vùng không gian: vùng biên giới Việt - Trung có khoảng 82 đô thị, vùng biên giới Việt - Lào có khoảng 76 đô thị, vùng trung du gò đồi có khoảng 120 đô thị.



TIN
TRONG
NƯỚC

HÀ NỘI

Quy hoạch Phân khu đô thị S1, tỷ lệ 1/5000



Quy hoạch đã được công bố và bàn giao theo Quyết định số 741/QĐ-UBND ngày 04/02/2013. Quy hoạch nằm ở phía Tây thành phố trung tâm, thuộc chuỗi đô thị phía Đông đường vành đai 4 (khu vực phía Nam sông Hồng). Tổng diện tích quy hoạch là 1.189,32ha, trong đó diện tích thuộc địa giới hành chính các xã Liên Hồng, Hạ Mỗ, Liên Hà, Liên Trung, Tân Hội, Tân Lập - huyện Đan Phượng là 916ha, các xã Thượng Cát, Tây Tựu, Liên Mạc - huyện Từ Liêm là 273,32ha. Dự báo đến năm 2030, dân số khoảng 68.000 người.

Phân khu đô thị S1 được chia thành 3 khu và 16 ô quy hoạch để kiểm soát phát triển. Ranh giới các ô quy hoạch được giới hạn từ cấp đường chính khu vực trở lên. Chức năng sử dụng đất chính trong các ô quy hoạch là đất công cộng, cây xanh, trường học, đường giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật thành phố - khu vực và các đơn vị ở.

Cụm công trình điểm nhấn trong đô thị được quy hoạch tại khu vực có tầm nhìn thuận lợi, nằm ở xung quanh khu vực gần các nút giao cắt đường Tây Thăng Long với các tuyến đường Vành đai 4 hay tuyến đường đi trực Hồ Tây - Ba Vì, đường đi cầu Thượng Cát. Đây không chỉ là điểm nhấn của đô thị mà còn là điểm nhấn của khu vực cửa ngõ phía Tây của đô thị trung tâm.

Động thổ dự án Khu nhà ở xã hội Sunny Garden City



Lễ động thổ đã diễn ra tại huyện Quốc Oai (Hà Nội) vào ngày 01/6/2013. Đây là dự án nhà ở thương mại được chấp thuận chuyển đổi thành nhà ở xã hội đầu tiên chính thức khởi động trên cả nước. Khu nhà ở xã hội Sunny Garden City sẽ cung cấp 500 căn hộ với diện tích từ 30m² đến 70m²/căn, dự kiến hoàn thành vào đầu năm 2015, với mức giá thành thấp nhất khoảng 250-300 triệu đồng/căn.

Động thổ dự án nhà ở xã hội tại Khu đô thị Đặng Xá II - Gia Lâm - Hà Nội



Ngày 05/6/2013 đã chính thức diễn ra lễ động thổ nói trên. Dự án được triển khai trên 5 lô đất (NO1, NO2, NO3, NO4, NO6) với tổng diện tích 6,2ha. Dự án có các loại căn hộ có diện tích từ 33m² (chiếm 60%), 44m² (chiếm 20%) và 55m² chiếm (20%). Giá bán dưới 9 triệu đồng/m² là mức hấp dẫn và thực sự phù hợp với các đối tượng có nhu cầu mua nhà hiện nay. Dự kiến, căn hộ đầu tiên dành cho các đối tượng xã hội sẽ được bàn giao trong dịp Tết Giáp Ngọ 2014. Dự án có tổng mức đầu tư 850 tỷ đồng. Sau khi hoàn thành vào quý II/2015, dự án sẽ đóng góp vào quỹ nhà ở xã

hội của thành phố 160.000m² sàn xây dựng, 2.500 căn hộ và giải quyết chỗ ở cho 6.000 cư dân.

Chuyển đổi dự án nhà ở thương mại 143 Trần Phú, quận Hà Đông sang kinh doanh theo phương thức nhà ở xã hội

UBND thành phố Hà Nội đã chấp thuận chuyển đổi dự án nói trên. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Sống Đà (SDU) được đầu tư dự án này, với mục đích kinh doanh nhà ở xã hội bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách Nhà nước. Khi dự án hoàn thành (vào năm 2015), SDU phải bán cho người thu nhập thấp theo quy định của thành phố.

Quyết định điều chỉnh mức giá dịch vụ nhà chung cư trên địa bàn thành phố

Quyết định do UBND thành phố Hà Nội ban hành. Theo đó, giá dịch vụ nhà chung cư có thang máy tối thiểu 800 đồng/m²/tháng, tối đa 16.500 đồng/m²/tháng (gấp bốn lần so với mức giá cũ). Riêng chung cư không có thang máy, mức giá đưa ra tối thiểu là 450 đồng/m², tối đa 5.000 đồng/m²/tháng.

Hội nghị tham gia ý kiến phương án thiết kế nút giao thông Ô Chợ Dừa



Hội nghị do UBND thành phố Hà Nội tổ chức chiều 5/6/2013. Dự án đã nhận được sự đồng thuận cao từ các chuyên gia đầu ngành trên nhiều lĩnh vực... Hầu hết các ý kiến đều bày tỏ đồng tình cao với phương án 3 và 4. Cụ thể, phương án 3 thiết kế cầu vượt trục thẳng theo hướng đường vành đai 1 đi lệch về phía Nam (phía đường Nguyễn Lương Bằng); phương án 4 thiết kế cầu vượt trục thẳng theo hướng đường vành đai 1, đi lệch về



phía Nam (phía đường Nguyễn Lương Bằng) có thiết kế bổ sung cầu nhánh đi một chiều từ Khâm Thiên đi qua nút Ô Chợ Dừa, nhập vào cầu chính trên đường vành đai 1. Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội tiếp thu các ý kiến góp ý và sự ủng hộ của nhiều bộ, ngành và chuyên gia đối với phương án 3-4. Ông khẳng định, ngay sau buổi làm việc này sẽ yêu cầu cơ quan chuyên môn tập trung nghiên cứu thêm để có giải pháp kiến trúc phù hợp nhất, vừa đảm bảo yêu cầu về bảo tồn, vừa đảm bảo được những vấn đề bức xúc của Hà Nội hiện nay. Theo đó, các đơn vị chức năng sẽ tiếp tục hoàn thiện cả 2 phương án này, trong đó chủ ý phần kiến trúc, nghiên cứu, tồn tại, bảo tồn các dấu tích. Phương án lựa chọn sẽ được đưa ra lấy ý kiến nhân dân 4 phường thuộc quận Đống Đa trước khi trình lên các Bộ và công bố rộng rãi.

Điều chỉnh quy hoạch khu trung tâm đô thị mới Tây Hồ Tây

Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu vực trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây đã được Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng thành phố thẩm định.

Khu vực quy hoạch là một khu ở hoàn chỉnh, đảm bảo các chỉ tiêu về hạ tầng, vì vậy theo Hội đồng cần phân rõ ranh giới các đơn vị ở để thấy rõ các chỉ tiêu, bán kính phục vụ. Về quy mô dân số, đồ án đưa ra là 25.000 người, tăng so với quy hoạch cũ được duyệt, Hội đồng đánh giá, với mục tiêu để bổ sung quỹ nhà tái định cư là phù hợp. Vấn đề cơ cấu sử dụng đất, cần lưu ý dành quỹ đất dự phòng bố trí cơ quan hành chính của huyện Từ Liêm.

Theo Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội, tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch khoảng 210,43ha, tuần thủ ranh giới đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt năm 2007.

74,6% xã hoàn thành phê duyệt quy hoạch xây dựng nông thôn mới

Ngày 14/6, tại Hội nghị đánh giá thực

hiện Quyết định 193/QĐ-TTg ngày 02/02/2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chương trình rà soát Quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được tổ chức tại thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình, đại diện Bộ Xây dựng cho biết, trong thời gian qua, công tác lập Quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã đạt được kết quả khả quan.

Tính đến hết tháng 5/2013, trong tổng số 10.000 xã của cả nước có 74,6% số xã đã hoàn thành việc phê duyệt quy hoạch xây dựng nông thôn mới. Hà Nội là một trong những tỉnh, thành phố đã hoàn thành trên 85% quy hoạch xây dựng nông thôn mới trên địa bàn.

Chương trình rà soát Quy hoạch xây dựng nông thôn mới trên phạm vi cả nước là một trong những nhiệm vụ nhằm thực hiện thắng lợi các mục tiêu về "Nông nghiệp, nông dân, nông thôn", đảm bảo đến năm 2015 có 20% tổng số xã đạt tiêu chí Nông thôn mới và đến năm 2020 có 50% số xã đạt tiêu chí Nông thôn mới.

THỪA THIÊN HUẾ

Khởi công dự án mở rộng quốc lộ 1A

Phó Thủ tướng Chính phủ Nguyễn Xuân Phúc đã chính thức phát lệnh khởi công dự án xây dựng công trình mở rộng quốc lộ 1A, đoạn km791A+500 - km848+8 qua tỉnh Thừa Thiên - Huế theo hình thức BOT.

Dự án mở rộng quốc lộ 1A đoạn qua tỉnh Thừa Thiên - Huế là một trong những dự án trọng điểm cải tạo nâng cấp quốc lộ 1A trong giai đoạn 2012-2020. Dự án dài trên 31km, có tổng vốn đầu tư trên 2.200 tỉ đồng và dự kiến sẽ hoàn thành vào năm 2015.



QUẢNG NGÃI

Khởi công Dự án mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua Quảng Ngãi

Ngày 09/6, Bộ Giao thông vận tải và UBND tỉnh Quảng Ngãi phối hợp tổ chức khởi công Dự án mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua Quảng Ngãi (từ km 1063+877 đến km 1092+577).

Dự án có tổng chiều dài gần 30km, đi qua địa bàn các huyện Tư Nghĩa, Mộ Đức, Đức Phổ. Diện tích mặt đường 24m (mở rộng mỗi bên 6m, gồm bốn làn xe cơ giới, hai làn xe thô sơ có dải phân cách giữa với vận tốc 60-80km/h). Phương án xây dựng nâng cấp, mở rộng trên cơ sở đường hiện tại và xây dựng mới tuyến tránh thị trấn Thi Phổ và Mộ Đức (huyện Mộ Đức) với tiêu chuẩn đường cấp I quốc gia. Dự kiến, công trình hoàn thành tháng 12/2015.

BÌNH ĐỊNH

Khởi công dự án Nhà ở xã hội Cao ốc Long Thịnh

Ngày 17/6, Công ty Cổ phần Đầu tư và kinh doanh Vật liệu xây dựng Fico (Tổng Công ty Vật liệu xây dựng số 1 - Bộ Xây dựng) đã khởi công xây dựng dự án trên. Đây là dự án nhà ở xã hội đầu tiên tại thành phố Quy Nhơn. Dự án có quy mô 416 căn. Các căn hộ có diện tích từ 40-50m², với giá bán dự kiến dưới 10 triệu đồng/m², được coi là phù hợp với mức thu nhập và thị trường nhà ở tại thành phố Quy Nhơn hiện nay. Dự án có tổng mức đầu tư 197 tỷ đồng, được áp dụng công nghệ thi công và vật liệu xây dựng ngay từ khâu thiết kế nên có thể rút ngắn được thời gian thi công, dự kiến bàn giao nhà vào cuối năm 2015.

TP. HCM

Công bố 5 đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 trên địa bàn quận Phú Nhuận

Ngày 14/6/2013, 5 đồ án này đã được công bố tại UBND quận Phú Nhuận.

Đồ án Khu dân cư liên phường 1-2-7 đã được UBND TP. HCM phê duyệt tại Quyết định số 1817/QĐ-UBND ngày 12/4/2013 với tổng diện tích 70,92ha. Vị trí khu vực quy hoạch của đồ án này thuộc phường 1, phường 2 và phường



7 - quận Phú Nhuận. Phía Đông giáp quận Bình Thạnh, phía Tây giáp đường Phan Đình Phùng, phía Nam giáp rạch Thị Nghè và khu dân cư Tạch Miếu, phía Bắc giáp đường Phan Đăng Lưu. Khu vực được quy hoạch có quy mô dân số là 40.000 người, với tính chất là khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang. Mật độ xây dựng chung là 50%, hệ số sử dụng đất là 3,5 lần, tầng cao xây dựng tối đa là 18 tầng. Quy mô dân số là 40.000 người.

Toàn khu vực quy hoạch được phân chia làm 3 đơn vị ở và các khu chức năng cấp đô thị nằm ngoài đơn vị ở.

Đồ án Khu dân cư liên phường 8-15-17 đã được UBND TP. HCM phê duyệt tại Quyết định số 1877/QĐ-UBND với tổng diện tích 68,08ha.

Khu vực quy hoạch được giới hạn bởi phía Đông Bắc giáp đường Phan Đình Phùng, phía Đông Nam giáp quận 3 qua kênh Nhiêu Lộc, phía Tây Nam giáp đường Nguyễn Văn Trỗi, phía Bắc giáp đường Hoàng Văn Thụ. Tính chất của đồ án quy hoạch là tạo lập khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang, trong đó, mật độ xây dựng chung là 48%, hệ số sử dụng đất là 3,5 lần, tầng cao xây dựng tối đa là 18 tầng. Dự kiến dân số đến năm 2020 là 35.000 người. Toàn khu vực quy hoạch được phân chia làm 3 đơn vị ở và các khu chức năng cấp đô thị nằm ngoài đơn vị ở.

Đồ án Khu dân cư liên phường 3-4-5 đã được UBND TP. HCM phê duyệt tại Quyết định số 1654/QĐ-UBND với tổng diện tích 76,89ha.

Theo đó, phạm vi khu vực quy hoạch phía Đông Bắc giáp quận Gò Vấp và quận Bình Thạnh, phía Đông Nam giáp phường 9 qua đường Nguyễn Kiệm, phía Tây giáp phường 1-2-7 qua đường Phan Đăng Lưu. Với tính chất là khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang kết hợp xây dựng mới, trong đó các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu cụ thể: mật độ xây dựng chung là 50%, hệ số sử dụng đất là 3,4 lần, tầng cao tối đa dự kiến là 18 tầng, quy mô dân số khoảng 42.000 người.

Theo quy hoạch, đối với dự án chung cư cao tầng xây dựng mới tầng trệt sẽ có khoảng lùi so với lộ giới tối thiểu là 6m, các công trình công cộng xây dựng mới tầng trệt có khoảng lùi tối thiểu là 3m, các công trình thương mại dịch vụ trên trục đường Phan Đăng Lưu và đường Nguyễn Kiệm phải có khoảng lùi thích hợp và bố trí các bãi đậu xe hợp lý, tránh gây ùn tắc giao thông trong khu vực.

Đồ án Khu dân cư liên phường 10-11-12-13 đã được UBND TP. HCM phê duyệt tại Quyết định số 1419/QĐ-UBND với diện tích 101,21ha.

Quy hoạch được giới hạn: phía Đông Bắc giáp đường Nguyễn Văn Trỗi, phía Tây giáp ranh quận Tân Bình, phía Nam giáp ranh quận 3. Với tính chất là khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang xen cải tạo xây dựng mới. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu cụ thể: mật độ xây dựng chung là 50%, hệ số sử dụng đất là 3,2 lần, tầng cao xây dựng tối đa là 22 tầng. Dự báo quy mô dân số khoảng 50.000 người.

Toàn khu vực quy hoạch được phân chia làm 4 đơn vị ở và các khu chức năng cấp đô thị nằm ngoài đơn vị ở.

Đồ án Khu dân cư phường 9 đã được UBND TP. HCM phê duyệt tại Quyết định số 1872/QĐ-UBND với tổng diện tích 139,99ha.

Theo đó, quy hoạch được giới hạn, phía Đông giáp đường Nguyễn Kiệm, phía Tây giáp phường 2, quận Tân Bình, phía Nam giáp đường Hoàng Văn Thụ, phía Bắc giáp công viên Gia Định. Với tính chất là khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang, trong đó các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu cụ thể: mật độ xây dựng chung là 40%, hệ số sử dụng đất là 3 lần, tầng cao xây dựng tối đa là 18 tầng. Quy mô dân số là 25.000 người. Toàn khu vực quy hoạch được phân chia làm 2 đơn vị ở và các khu chức năng cấp đô thị nằm ngoài đơn vị ở.

Công bố Quy hoạch chi tiết 1/2000 Khu trung tâm hiện hữu
Đồ án đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc TP. HCM đã tổ chức công bố ngày 09/5/2013.

Quy hoạch rộng 930ha, có 5 phần khu chức năng gồm: Khu lõi trung tâm thương mại - tài chính; khu trung tâm văn hóa - lịch sử; khu bờ Tây sông Sài Gòn; khu thấp tầng; và khu lân cận lõi trung tâm. Với khu vực lõi sẽ phát triển với chức năng kinh doanh, thương mại, hành chính, dịch vụ công; toàn bộ nằm trong ranh giới quận 1, có diện tích 92,3ha.

Tập đoàn Archetype ký kết hợp đồng lập tư vấn Lâm viên sinh thái Khu đô thị mới Thủ Thiêm

Cảnh quan của TP. HCM đã có cơ sở cho việc bổ sung và hình thành một khu vực mang tính đặc trưng về sinh thái qua sự kiện ký kết Hợp đồng tư vấn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Lâm viên sinh thái tại khu đô thị mới Thủ Thiêm vào ngày 6/2/2013 giữa Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm và Công ty Archetype, hợp đồng tư vấn sẽ được thực hiện trong thời gian 6 tháng. Khu lâm viên sinh thái trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm có quy mô 150ha, nằm đối diện quận 4 và quận 7 qua sông Sài Gòn.

Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm được duyệt năm 2005 và đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt vào tháng 6/2012 đã xác định các chức năng của vùng châu thổ phía Nam. Để bổ sung cho các công viên tự nhiên, nơi đây cũng sẽ có một khu nghỉ mát, một công viên nước và một viên nghiên cứu thực vật.

Cơ sở hạ tầng cơ bản sẽ sớm được xây dựng để có thể đảm bảo thực hiện đầu tư vào khu vực dự án. Việc Thủ Thiêm còn giữ được quỹ đất ở trung tâm của một trong những thành phố lớn nhất Đông Nam Á đã mang đến nhiều sự quan tâm, đặc biệt là đối với việc phát triển nơi đây. Với hợp đồng đã được ký kết, giá trị của Khu đô thị mới Thủ Thiêm sẽ được nâng cao thông qua chất lượng cảnh quan và môi trường sinh thái độc đáo giàu bản sắc của Khu lâm viên sinh thái.

Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

Khu tái định cư Đại

Dự án thuộc xã Thạch Hóa, huyện Thạch Thất và xã Cổ Đông, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội, được xây dựng nhằm phục vụ tái định cư tại chỗ, tái định cư các hộ dân thuộc diện phải giải phóng mặt bằng trong khu đất xây dựng Đại học Quốc gia Hà Nội tại Hòa Lạc và dự trữ quỹ đất tái định cư phục vụ các dự án đầu tư trong khu vực.

Quy hoạch được xây dựng theo mô hình đô thị, với hệ thống cây xanh, mặt nước liên hoàn, tạo cho người dân có không gian sống và nghỉ ngơi thoải mái, dễ chịu. Các nhóm nhà vườn được xây dựng tối đa 4 tầng với mật độ thấp. Các nhóm nhà liên hệ với bên ngoài bởi hệ thống đường mạng caro và hệ cây xanh bóng mát, vườn cây. Các nhóm nhà, dãy nhà được thiết kế theo phong cách truyền thống Á Đông. Các kiến trúc sư đã khéo léo tận dụng địa hình và cảnh quan hiện có, ưu tiên hướng đẹp để bố cục rõ không gian chính, không gian phụ, không những đáp ứng nhu cầu ở hiện tại mà còn phù hợp với nhu cầu trong tương lai của người dân.

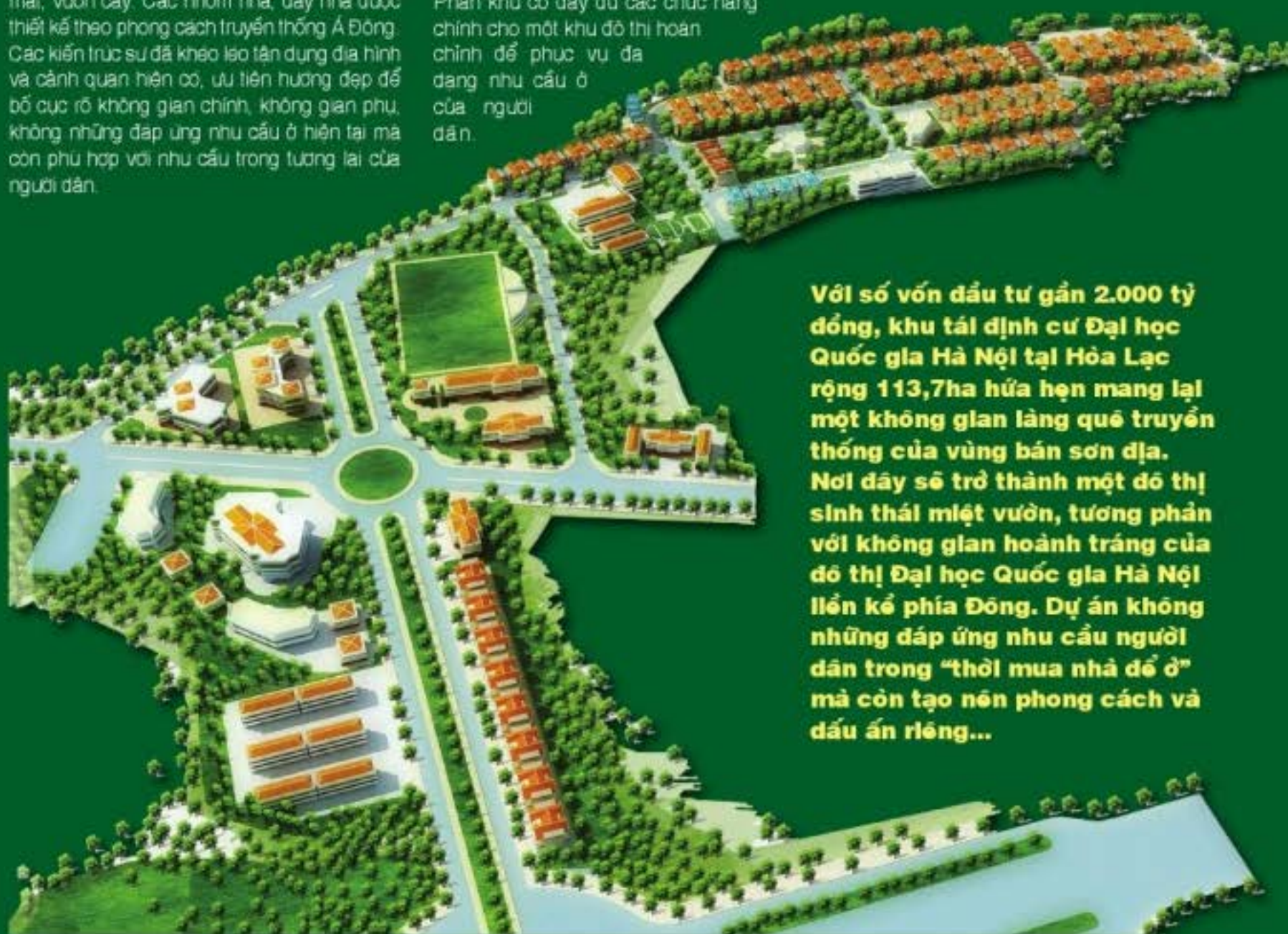
Tổng thể dự án được quy hoạch thành 2 phân khu:

PHÂN KHU PHÍA BẮC có diện tích 67,59ha được xây dựng theo mô hình nhà ở đô thị, gồm 5 nhóm nhà từ khu B.A đến khu B.E. Quy mô dân số khoảng 3.204 người. Phân khu được tổ chức không gian phù hợp với tính chất không gian hành lang xanh thành phố. Tại đây, các công trình có chiều cao không quá 4 tầng. Khu ở với diện tích từ 40 đến 300m², với các loại hình nhà ở phong phú như: nhà vườn, nhà vườn đơn lập và nhà vườn liên kế... được thiết kế hài hòa với cảnh quan thiên nhiên, mặt nước, tạo thành khu đô thị sinh thái đặc trưng.

Phân khu có đầy đủ các chức năng chính cho một khu đô thị hoàn chỉnh để phục vụ đa dạng nhu cầu ở của người dân.

Cùng với chức năng ở là các trung tâm dịch vụ như: trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trạm y tế, bưu điện, khu thể dục thể thao và dịch vụ thương mại, trung tâm thương mại, nhà Văn hóa, trụ sở hành chính, chợ ngoài trời, khu cây xanh vườn hoa...

PHÂN KHU PHÍA TÂY rộng 46,11ha. Quy mô dân số 2.272 người. Với đặc trưng địa hình có các thung lũng thấp dần từ Nam lên Bắc, không gian kiến trúc cảnh quan được tổ chức theo mô hình đô thị mới theo hướng sinh thái, hài hòa với cảnh quan và hệ thống đường đô thị mạng caro kết nối với đường Hòa Lạc – Hòa Bình.



Với số vốn đầu tư gần 2.000 tỷ đồng, khu tái định cư Đại học Quốc gia Hà Nội tại Hòa Lạc rộng 113,7ha hứa hẹn mang lại một không gian làng quê truyền thống của vùng bán sơn địa. Nơi đây sẽ trở thành một đô thị sinh thái miệt vườn, tương phản với không gian hoành tráng của đô thị Đại học Quốc gia Hà Nội liền kề phía Đông. Dự án không những đáp ứng nhu cầu người dân trong “thời mua nhà để ở” mà còn tạo nên phong cách và dấu ấn riêng...



học Quốc Gia Hà Nội



Đơn vị tư vấn thiết kế:
TRUNG TÂM TƯ VẤN KIẾN TRÚC VÀ
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG - VIAP

Phân khu được xây dựng theo mô hình nhà ở đô thị vườn, gồm 5 nhóm: T.A, T.B, T.C, T.D, T.E, trong đó có khu ở với loại hình nhà ở thấp tầng chủ yếu từ 120 đến 150m², khu dịch vụ công cộng, trường học... Trung tâm dịch vụ của khu ở được bố trí thành 1 trung tâm độc lập tại ngã tư phía Tây của tiểu khu T.A, tạo điểm nhấn cảnh quan cho khu vực.

Toàn cảnh phân khu phía Tây hiện lên như một tấm thảm kiến trúc dân gian, tương phản mà vẫn hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan của khu Đại học Quốc gia Hà Nội liền kề phía Nam.

Khu tại định cư Đại học Quốc gia Hà Nội, tỷ lệ 1/500 vừa được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt Điều chỉnh tại quyết định số 1596/QĐ-UBND, ngày 21/02/2013. Đồ án

được điều chỉnh để phù hợp với Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, với mục tiêu cập nhật chỉ tiêu sử dụng đất ở tại định cư, khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu tại định cư với các dự án xung quanh như đường cao tốc Hòa Lạc - Hòa Bình, đường quốc lộ 21,... phù hợp với tính chất là một đô thị vệ tinh.

Các nội dung điều chỉnh cụ thể như sau:

- Khu B.A: từ chức năng ở với số dân là 432 người, nay chuyển đổi thành nghĩa trang khu vực có diện tích 1,69ha.
- Khu B.B: số dân từ 548 xuống 216 người.
- Khu B.C: số dân từ 2.012 xuống 1.996 người.
- Khu B.D: số dân từ 1.480 xuống 436 người.

- Khu B.E: số dân từ 416 người lên 558 người.
- Khu T.A: Từ 1.984 người lên 2.272 người.
- Khu T.B: từ chức năng ở với số dân là 888 người, chuyển đổi thành đất dự trữ phát triển khu ở và dịch vụ thương mại.
- Khu T.C: từ chức năng ở với số dân là 400 người, chuyển đổi thành đất ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang và đất dự trữ phát triển.
- Khu T.D: từ chức năng ở với số dân 412 người, chuyển đổi thành đất ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang và đất dự trữ phát triển.
- Khu T.E: từ khu công viên cây xanh cảnh quan, chuyển đổi thành khu đất dự trữ phát triển.

BIỆT THỰ NHÀ VƯỜN DREAM HOUSE

GIÁ TRỊ CUỘC SỐNG TỪ THIÊN NHIÊN

Nằm trên địa phận xã Cự Yên, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình, Khu biệt thự Dream House chỉ cách trung tâm Hà Nội 45km, giao thông đi lại rất thuận lợi. Xe ô tô có thể chạy theo hai hướng: từ Đại lộ Thăng Long, qua thị trấn Xuân Mai, hoặc từ Quốc lộ 6 qua thị trấn Xuân Mai đến thị trấn Lương Sơn đi khoảng 2km là đến.

Dream House là khu biệt thự nằm trong chuỗi dự án trọng điểm biệt thự nhà vườn có vị trí liền kề khu biệt thự Vườn Mai, khu biệt thự The Mountain do Công ty cổ phần tư vấn đầu tư phát triển nhà vườn TAT làm chủ đầu tư. Với những lợi thế về địa điểm, nằm cạnh khu Resort Vịt Cổ Xanh của Pháp, sân golf Phoenix..., có các dịch vụ chăm sóc sức khỏe, dịch vụ y tế, vui chơi giải trí, an ninh bảo vệ 24/24 và dịch vụ chăm sóc sân vườn... sẽ mang đến sự an tâm và

thoải mái cho người dân khi tận hưởng cuộc sống và dịch vụ nơi đây.

Với khí hậu ôn hòa, mát mẻ của vùng đất Lương Sơn – cửa ngõ phía Tây của Hà Nội, có địa hình núi thấp chạy dài xen kẽ, ôm lấy cánh đồng, làng mạc, hồ nước tự nhiên, tạo nên cảnh sắc thơ mộng, nguyên sơ, đậm chất rừng. Cảnh quan xung quanh như một phòng nền cho một tổ hợp những không gian nội và ngoại thất khu biệt thự đan xen vào nhau đã làm nên giá trị và chất lượng sống cho ngôi nhà thứ 2 của con người.

Toàn bộ dự án có diện tích 80.000m², gồm 80 khuôn viên biệt thự có diện tích rộng từ 500m² đến 1500m², diện tích xây dựng 110m². Việc sử dụng mẫu biệt thự kiểu nhà ở dân gian nông thôn truyền thống đã tạo nên sự gần gũi, ấm cúng, quen thuộc cho cư dân khu biệt thự. Hệ thống cửa chính, cửa sổ luôn rộng mở để đón ánh nắng mặt trời và thiên nhiên đầy cây

xanh hoa lá. Cửa sổ và cửa đi màu trắng nổi bật trên thân tường được sơn màu café và màu kem vàng làm cho ngôi nhà nhẹ nhàng, duyên dáng. Cửa kính lớn hướng về các khu vườn làm mờ đi ranh giới giữa bên trong với bên ngoài ngôi nhà, giúp tạo ra sự riêng tư đồng thời giúp điều hòa nhiệt độ làm nên môi trường nhà thoáng mát và tràn đầy ánh sáng. Căn nhà 110m² được cấu tạo từ ba không gian chính xếp thành hình chữ Nhất (一) nằm trong một không gian sân vườn, đường dạo rộng rãi hướng ra vườn cây, cánh đồng gần đó.

Mặt bằng nhà được thiết kế gồm các phòng khách, phòng bếp, phòng ngủ theo truyền thống nhà người Mường: Bếp đặt ở giữa nhà, cùng với gian khách, hai bên là 2 gian ngủ, cửa sổ mở hai đầu hồi và mặt trước gian buồng. Mặt bằng gian trung tâm (gian giữa) bao gồm phòng khách, phòng ăn và nhà bếp chạy dọc theo chiều sâu là điểm nhấn trong cách bố cục không gian của ngôi nhà.





Giá bán: 1.500.000/m²

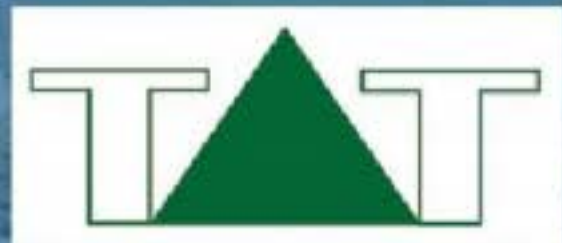
Chương trình ưu đãi: Mua đất tặng biệt thự vườn trị giá 200.000.000VND áp dụng cho 5 khách hàng đầu tiên

Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển nhà vườn TAT
TAT garden development investment consulting joint stock company.

Địa chỉ: Số 12 ngõ 218/16 Trần Duy Hưng, Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: 04 37690262 - Fax: 04 37690263

Website: nhavuonluongson.info - Hotline: 0912682711





KTS. KIỀU TUẤN TỬ



KTS. HỒ HÒA PHƯƠNG



KTS. ĐÀO THỊ LAN



KTS. NGUYỄN PHƯƠNG NGÀ

GIẢI THƯỞNG Kiến trúc sư trẻ quốc gia 2012

Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/2000: KHU DỊCH VỤ ĐÔ THỊ VÀ DÂN CƯ ĐÔNG BẮC NINH HÒA

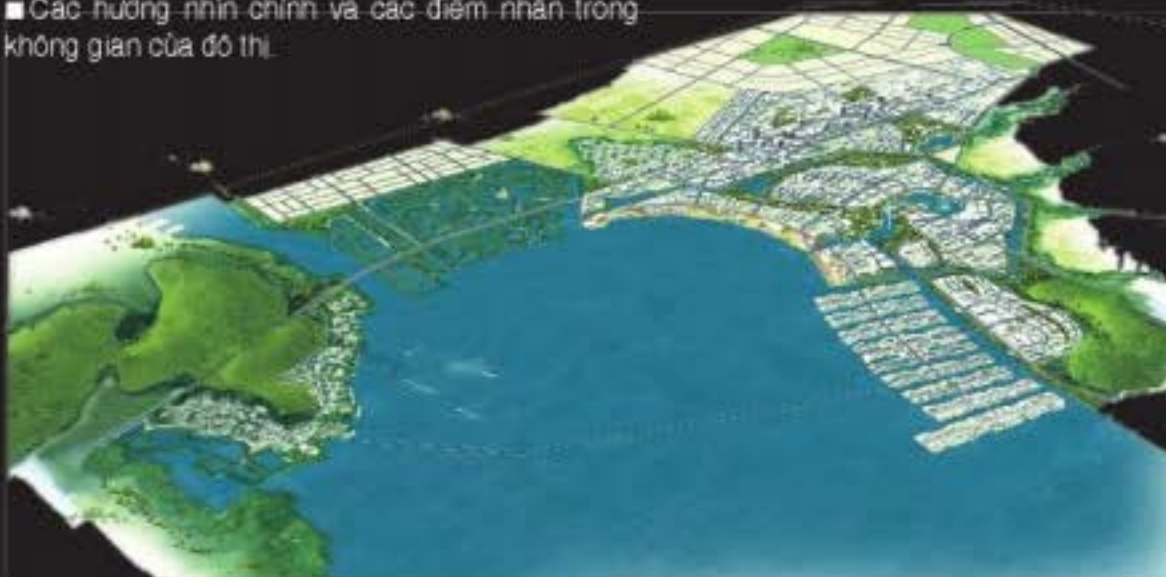
Nhóm tác giả: Kiều Tuấn Tử (1984), Hồ Hòa Phương (1976), Đào Thị Lan (1985), Nguyễn Phương Nga (1980), đến từ Viện Kiến trúc, Quy hoạch đô thị và nông thôn – Bộ Xây dựng là một trong hai nhóm tác giả vừa được trao giải Kiến trúc sư trẻ cho đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/2000 Khu Dịch vụ đô thị và dân cư Đông Bắc Ninh Hòa – đồ án dành giải ba giải thưởng Kiến trúc Quốc gia năm 2012.

Giải Kiến trúc sư trẻ được trao cho tác giả, nhóm tác giả tuổi đời dưới 35 có đồ án, công trình đạt Giải thưởng Kiến trúc Quốc gia. Giải thưởng Kiến trúc Quốc gia là giải thưởng danh giá được tổ chức 2 năm 1 lần nhằm tôn vinh các tác giả - tác phẩm kiến trúc xuất sắc trên toàn quốc.

Khu Dịch vụ đô thị và dân cư Đông Bắc Ninh Hòa có quy mô 616,2ha, trong đó có khoảng 450ha đất xây dựng đô thị, thuộc xã Ninh Thọ và xã Ninh Hải, huyện Ninh Hòa. Ý tưởng quy hoạch xây dựng đô thị hướng biển, có cấu trúc, cảnh quan lấy không gian mặt nước làm lõi trung tâm, bao gồm mặt nước động của vịnh và mặt nước tĩnh của hệ thống hồ nước, kênh mương trong đô thị; mặt khác, đồ án khai thác động lực phát triển dọc hai bên trục giao thông nối quốc lộ 1A với khu vực Hòn Khôi. Đồ án khai thác và dựa trên cấu trúc mặt nước tự nhiên, tôn tạo và làm rõ nét cấu trúc mặt nước hiện trạng để trở thành không gian cảnh quan chính trong đô thị.

Bản sắc không gian đô thị được xác định bởi các yếu tố:

- Ranh giới ngoài và các ranh giới trong của đô thị.
- Hình dáng đô thị - cấu trúc không gian đô thị tổng thể.
- Khu trung tâm của đô thị.
- Các vùng cảnh quan và cấu trúc đô thị chính.
- Hệ thống không gian mở của đô thị.
- Các hướng nhìn chính và các điểm nhấn trong không gian của đô thị.



LỄ TRAO GIẢI THƯỞNG KIẾN TRÚC QUỐC GIA 2012

HÀ NỘI, 2012

VINTRUNG, JSC
ALCOREST



HUNG TUYEN
TOA



Ấm cúng, thay đổi góc nhìn và hướng nhìn sinh động. Chiều cao của các công trình điểm nhấn không quá 3 tầng. Tại các công trình khác có chiều cao không quá 2 tầng.

Khu đô thị ven hồ trung tâm nằm phía Tây đường đi Vạn Giã (2) nằm tại vị trí khá



Các nhân tố tác động tới việc hình thành phương án cơ cấu quy hoạch:

- Khai thác hệ thống kênh rạch và mặt nước hiện hữu.
- Hình thành một hệ thống giao thông thân thiện với môi trường.
- Kết nối với hệ thống giao thông chính đi qua khu vực.
- Kết nối với hệ thống làng xóm hiện hữu.
- Hành lang xanh - Không gian xanh.

Không gian đô thị được hình thành bởi các vùng cảnh quan chính và cấu trúc đặc trưng:

Khu quảng trường trung tâm ven vịnh (1) là không gian tổ hợp, bao gồm các công trình xây dựng, đường dạo, cây xanh bóng mát và các tiện ích đô thị khác nổi lên trên quảng trường lớn. Các công trình được bố cục tương đối tự do, hình thức kiến trúc đa dạng, gần gũi, thân thiện, tạo không gian



trong tâm của đô thị - là điểm hội tụ của toàn bộ khu đô thị phía Tây đường chính Bắc - Nam. Mạng đường giao thông của khu vực phía Tây hội tụ về hồ trung tâm, vì vậy hồ trung tâm đóng vai trò như một điểm kết, hay điểm nhấn về mặt không gian, cảnh quan trong khu vực, hứa hẹn tạo nên không gian thân thiện, sầm uất. Chiều cao công trình không quá 7 tầng, với cấu trúc dạng nhà liên kế, hoặc block nhà định dạng theo ô phố, có sân trong.

Đối với khu vực nhà ven kênh phía Tây, bố cục nhà chủ đạo có mặt tiền quay hướng Bắc hoặc hướng Nam. Các thiết kế đảm

GIẢI THƯỞNG KIẾN TRÚC SƯ TRẺ 2012

bảo độ thông gió tự nhiên và tránh nắng, tạo dẫn hướng và khai thác tối đa cảnh quan thiên nhiên ven kênh.

Khu đô thị phía Tây Quảng trường trung tâm ven vịnh (3) là khu đô thị dạng nhà



liên kế hoặc dạng khối với chiều cao không quá 6 tầng, hướng bố cục chủ đạo là hướng có mặt tiền quay hướng Bắc hoặc hướng Nam, tạo nên sự chuyển tiếp về chiều cao và không gian mở giữa khu đô thị trung tâm với quảng trường ven vịnh.

Khu đô thị ven hồ trung tâm nằm phía Đông đường đi Vạn Giã (4) có hình thái



kiến trúc chủ đạo là dạng khối hoặc liên kế định dạng theo ô phố cơ sở trong, có cùng ngôn ngữ kiến trúc với khu đô thị ven hồ phía Tây, có chiều cao không quá 7 tầng.

Khu đô thị nước (5) là khu vực phía Bắc, ven vịnh, tổ chức các dịch vụ hỗn hợp có cấu trúc khai thác kết hợp giao thông thủy và giao thông đường bộ. Các công trình ở đây cao không quá 6 tầng, có thể là dạng nhà liên kế, khối hoặc công trình đơn lẻ mặt độ thấp. Mỗi cụm công trình tổ chức nhiều



bến neo đậu thuyền và quảng trường nhỏ, tạo những giao diện sinh động giữa công trình đô thị và không gian mặt nước.

Khu đô thị phía Tây đô thị nước (6) nằm tựa vào ngọn núi nhỏ phía Bắc khu vực thiết kế, tiếp giáp với quảng trường nước và nhìn sang khu đô thị nước. Chiều cao xây dựng được quy hoạch không quá 7 tầng. Nhịp điệu không gian được thiết kế đồng điệu với địa hình núi, tạo thành những dải công trình và lối xanh nội bộ trong khu vực chạy dọc theo đường đồng mức.

Khu đô thị hai bên đường đi khu công nghiệp Hòn Khôi (7) là khu đô thị không hạn chế chiều cao xây dựng, khuyến khích xây dựng cao tầng với mật độ xây dựng cao, tuy nhiên, tùy theo nhu cầu thực tế, các dự án có thể lựa chọn chiều cao xây dựng. Đây là những khu đô thị đa năng, đáp ứng linh hoạt nhu cầu của xã hội.

Khu vực khuyến khích phát triển công nghiệp (8) ưu tiên bố trí các chức năng đô thị như: công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp,

giáo dục chuyên nghiệp và dịch vụ đô thị.

Khu cây xanh sinh thái ngập mặn và nuôi trồng thủy sản (10) nằm ở ven vịnh, tại vị trí kết nối các khu xây dựng tập trung. Xây dựng các công trình dịch vụ nhỏ một tầng hòa lẫn trong cây xanh, có thể là chơi cầu, lễ hội sinh thái, nhà hàng... để tạo thành khu vực dịch vụ trong không gian sinh thái tự nhiên.

Khu vực có thể xây dựng các dự án khép kín (11) là khu đô thị nằm phía Đông vịnh, có địa thế rất đẹp tựa núi, hướng ra vịnh và là khu vực tương đối độc lập với các khu khác, do được bao vây bởi núi và vịnh. Tại đây có thể bố trí các dự án tương đối khép kín như: resort, biệt thự cao cấp, dịch vụ, sản xuất công nghiệp sạch...

Toàn bộ dự án có hai khu cải tạo là **Khu làng xóm cải tạo (9)** và **Khu làng xóm cải tạo khu vực Hòn Khôi (12)**.

Quy hoạch các trục không gian chủ đạo là một trong những điểm nhấn của đô thị, nên nhóm tác giả quan tâm đặc biệt khi thiết kế đô thị cho các trục cảnh quan chính, kết hợp với việc bố trí các tiện ích xã hội. Các trục cảnh quan chính bao gồm: Trục cảnh quan cây xanh và công trình đô thị dọc theo quảng trường ven biển, quanh hồ trung tâm và dọc theo kênh nước; trục cảnh quan cây xanh và công trình đô thị dọc theo trục đường từ Quốc lộ 1 đi từ nhà máy đóng tàu; trục cảnh quan đô thị dọc theo trục đường chính theo hướng Bắc - Nam, đi Vạn Giã qua khu trung tâm đô thị.

Quy hoạch các điểm nhìn, điểm nhấn trong không gian đô thị tại các khu vực giao thoa giữa các trục cảnh quan chính và có tầm nhìn thuận lợi, các khu vực cửa ngõ... Đây là các công trình chủ chốt cao tầng có chiều cao nổi trội, hoặc có khoảng lùi với hình thức đặc biệt, thu hút sự chú ý thị giác. Các công trình điểm nhấn sẽ hiệu quả hơn khi được đặt trong khu trung tâm có chức năng hỗn hợp.

Các công trình điểm nhấn này giúp người dân định hướng trong không gian, nhấn mạnh tầng bậc không gian và tạo hình bóng đô thị hấp dẫn. Các dự án xây dựng công trình tại các vị trí này cần có giải pháp thiết kế quan tâm tới việc đơn các tầm nhìn chính với giá trị kiến trúc tương xứng, đảm bảo đô thị có một hệ thống các điểm nhấn không gian phong phú và sinh động.

URBAN DESIGN

VIỆN KIẾN TRÚC, QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN
VIETNAM INSTITUTE OF ARCHITECTURE, URBAN AND RURAL PLANNING

TRÂN TRỌNG GIỚI THIỆU CUỐN SÁCH

'THIẾT KẾ ĐÔ THỊ TRONG QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐÔ THỊ VIỆT NAM'

Đơn vị phát hành:

Tạp chí Quy hoạch xây dựng - Tầng 7 số 10 Hoa Lư - Hai Bà Trưng - Hà Nội
Tel: 04-39741942 * Email: tapchiquyhoach@gmail.com



NHÀ Ở XÃ HỘI **HQC** PLAZA



- **Vị trí:** Mặt tiền Đại lộ Nguyễn Văn Linh. Nằm trong tổng thể quy hoạch của khu Nam Sài Gòn.
 - Ngay chợ Đầu mối Bình Điền
 - Đối diện làng Đại Học Huyện Bình Chánh
 - Phía sau dự án là Rạch Lồng Đèn, tạo cảnh quan sinh thái cho dự án
 - Cách đường cao tốc Sài Gòn – Trung Lương 1km
 - Cách Phú Mỹ Hưng 10km
- **Quy mô:** Diện tích khuôn viên: 35.290,3 m² bao gồm 4 block chung cư cao 23 – 24 tầng
Diện tích xây dựng: 12.417,94 m²
Mật độ xây dựng: 35,19%
Tổng số căn hộ: 1858 căn hộ
Diện tích căn hộ: 55m² - 56m²
- **Tiện ích:** Trung tâm thương mại, trường mầm non, công viên cây xanh, khu vui chơi, khu tập thể thao, khu phố đi bộ.

CHỦ ĐẦU TƯ



HOÀNG QUÂN

HOANG QUAN GROUP

**CÔNG TY CỔ PHẦN TV - TM - DV ĐỊA ỐC
HOÀNG QUÂN**

286-288 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Tp. HCM

ĐT: 08. 3991 3808 - Fax: 08. 3844 9490 - Email: info@hoangquan.com.vn - Website: www.hoangquan.com.vn