

NGHIÊN CỨU GIẢI PHÁP CẢI TẠO TỪ BÊN TRONG CÁC Ô PHỐ Ở HÀ NỘI

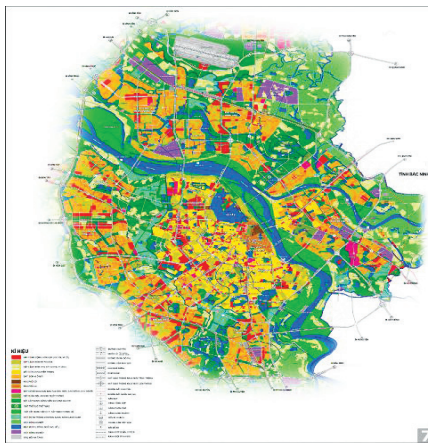
PGS.TS **LƯU ĐỨC HẢI** | VIỆN TRƯỞNG VIỆN NGHIÊN CỨU ĐÔ THỊ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG
THS.KTS **NGUYỄN MINH ĐỨC** | VIỆN NHÀ Ở VÀ CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG
(VIỆN KIẾN TRÚC QUỐC GIA - BỘ XÂY DỰNG)

Tóm tắt

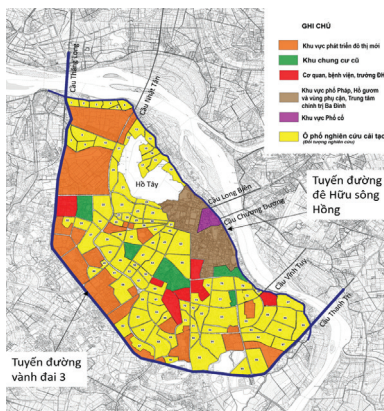
Xu hướng đô thị hóa Hà Nội ngày càng tăng đã và đang gây sức ép lên hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội vốn đã thiếu của các ô phố trong thành phố. Cùng với việc đầu tư phát triển các khu vực đô thị mới tại Hà Nội, việc cải tạo đô thị, đặc biệt là cải tạo các ô phố là một nhu cầu rất cấp thiết. Đề xuất cách tiếp cận cải tạo ô phố trên cơ sở phân loại đối tượng công trình bên trong và bên ngoài là vấn đề tác giả muốn hướng tới. Các giải pháp cải tạo ô phố từ bên trong sẽ tạo ra được không gian sống tốt trong ô phố, đồng thời sẽ tiết kiệm được chi phí giải tỏa đền bù, ít phát sinh đến các vấn đề liên quan đến công việc, sinh kế của người dân, ít tác động bất lợi nhất đồng thời vẫn giữ được mối quan hệ cộng đồng dân cư trong ô phố.

Abstract

The increasing trend of urbanization in Hanoi has been putting pressure on the already lacking technical and social infrastructure of the city's street squares... Along with the investment in the development of new urban area in Hanoi, the urban renovation, especially the renovation of street blocks, is a very urgent need. Proposing an approach to renovating the street on the basis of classifying internal and external building objects is the matter the author wants to aim for. The solutions to improve the street from the inside will create a good living space in the street, and at the same time, it will save the cost of clearing and compensation, and less problems related to people's work and life, with the least adverse impacts, while maintaining the relationship between the residential community in the street.



Bản đồ định hướng phát triển không gian đô thị trung tâm Hà Nội



Bản đồ vị trí các ô phố là đối tượng nghiên cứu

MỞ ĐẦU

Hà Nội là Thủ đô và đô thị loại đặc biệt của Việt Nam. Xu hướng di dân đến làm việc tại Hà Nội ngày càng tăng, gây sức ép lên hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội vốn đã thiếu của các ô phố. Xác định cải tạo đô thị là một trong các vấn đề cần được quan tâm đặc biệt trong quá trình phát triển đô thị, ngày 24/01/2022, Bộ Chính trị đã ban hành Nghị quyết số 06-NQ/TW về "Quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045" trong đó yêu cầu "chú trọng tổ chức lại đời sống dân cư và phát triển kinh tế trong quá trình tái thiết và phát triển đô thị; bảo đảm chất lượng sống tại đô thị ở mức cao, đáp ứng cơ bản nhu cầu về nhà ở và hạ tầng xã hội cho dân cư đô thị".

Thành phố Hà Nội đã có nhiều chương trình, đề tài, dự án để cải tạo đô thị, nhưng các dự án này mới tập trung chính vào việc cải tạo các chung cư cũ, cải tạo các tuyến phố... Tuy nhiên việc cải tạo đô thị đồng bộ theo các ô phố còn ít được quan tâm. Các ô phố trong các quận nội thành của thành phố Hà Nội là khu vực có nhu cầu cải tạo đô thị nhiều nhất.

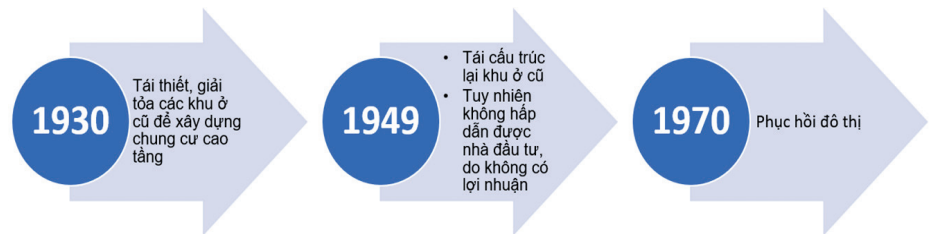
Các ô phố của nghiên cứu này không bao gồm các ô phố thuộc khu phố cổ, các ô phố thuộc khu phố cũ (khu phố Pháp) các khu chung cư cũ hoặc các cơ sở sản xuất cũ có nhu cầu phải chuyển đổi... nhằm giới hạn phạm vi nghiên cứu để tập trung đề xuất các giải pháp phù hợp nhất. Các ô phố được lựa chọn là nhóm đối tượng chưa có nhiều đề tài, dự án nghiên cứu hiện nay.



Bản đồ các ngõ, ngách chính trong một số ô phố tại Hà Nội



Hình ảnh thực trạng một số ngõ ngách tại các ô phố Hà Nội



Sơ đồ quá trình thay đổi cách tiếp cận cải tạo đô thị tại Hoa Kỳ

Cải tạo đô thị trên thế giới rất đa dạng và được điều chỉnh phù hợp với từng quốc gia, từng thời kỳ. Tuy nhiên, trong đó có thể tóm lược gồm 03 dạng chính như sau: (1) Tái thiết đô thị, (2) Phục hồi đô thị, (3) Tích hợp giữa tái thiết và phục hồi đô thị.

Trong thời kỳ phát triển công nghiệp, để phát triển mạnh mẽ, các khu vực đô thị cũ cũng trải qua nhiều giai đoạn cải tạo. Điển hình là sự tái phát triển Paris bắt đầu từ năm 1853 bằng việc mở các đại lộ và dỡ bỏ các công trình xuống cấp. Hoa Kỳ là một trong những quốc gia đầu tiên phát triển các chương trình quốc gia cụ thể về cải tạo đô thị.

Từ năm 1990 trở lại đây, xu thế phát triển bền vững, bảo vệ môi trường sinh thái và chất lượng cuộc sống được coi trọng. Khía cạnh tinh thần, bản sắc văn hóa, vấn đề môi trường và công bằng xã hội được nâng cao, chi phối việc cải tạo đô thị. Vai trò cải tạo đô thị được các đối tượng (chính quyền, người dân, doanh nghiệp,...) chia sẻ và phân công hợp tác.

THỰC TRẠNG CÁC Ô PHỐ TẠI HÀ NỘI

Các tuyến phố chính bên ngoài ô phố của Hà Nội

Về giao thông bên ngoài các ô phố, các tuyến phố chính đã được cải tạo, xây dựng hệ thống vỉa hè, cây xanh, chiếu sáng... Các công trình nằm ở mặt tiền các tuyến phố này chủ yếu là các công trình thuộc sở hữu tư nhân được xây dựng, cải tạo với mục đích ở kết hợp với kinh doanh thương mại.

Bên trong các ô phố của Hà Nội

Hệ thống cấp nước

Hệ thống nước máy cơ bản đã được đầu tư cấp đến các hộ dân trong ô phố, tuy nhiên hệ thống ống cấp nước cũ, bị rò rỉ ảnh hưởng đến chất lượng nước cấp. Khu vực phía Tây của thành phố Hà Nội được cung cấp từ hệ thống đường ống cấp nước sạch Sông Đà, tuy nhiên tuyến đường ống này thường xuyên gặp sự cố dẫn đến tình trạng mất nước trên diện rộng.

Hệ thống thoát nước, xử lý nước thải

Bên trong các ô phố, hệ thống thoát nước là những cống có nắp đan bê tông được xây dựng giữa các ngõ, ngách; Nhiều ngõ ngách nhỏ không có hệ thống thoát nước. Tình trạng ngập úng thường xuyên xảy ra bên trong các ô phố khi trời mưa to. Nước thải sinh hoạt từ các hộ dân được xử lý sơ bộ qua hệ thống bể phốt và xả trực tiếp ra hệ thống thoát nước chung.

Thu gom, xử lý rác thải

Rác thải sinh hoạt được các công ty môi trường thu gom vào khoảng 19h hàng ngày đưa về nơi tập kết và đưa đi xử lý tại các khu xử lý rác thải của thành phố.

Nhà ở

Từ năm 1986, sau khi xóa bỏ bao cấp về nhà ở, nhà ở trong các ô phố nghiêng cứu hầu hết do người dân tự xây dựng. Với sự phát triển của kinh tế, công nghệ, vật liệu xây dựng, nhà ở được xây dựng khang trang hơn, tiện nghi hơn, đa dạng về phong cách kiến trúc, tầng cao thông thường từ 1-5 tầng.

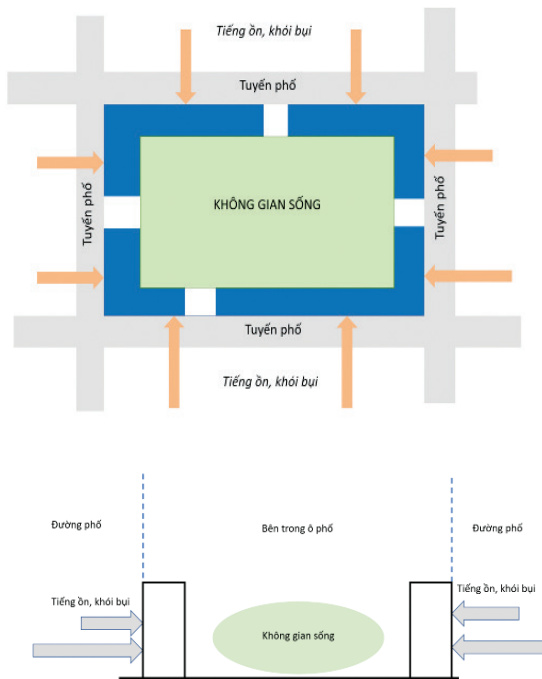
Nhìn chung hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội bên trong các ô phố của Hà Nội thiếu trầm trọng, chưa đáp ứng được nhu cầu cuộc sống của người dân. Tại các ô phố của Hà Nội hiện nay đang diễn ra các hình thức cải tạo đô thị như: Cải tạo nhà đơn lẻ; Tái thiết đô thị tại một số khu vực trụ sở cơ sở sản xuất cũ, các chung cư cũ...; Cải tạo các công trình trụ sở, các công trình xã hội; Cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật (hệ thống giao thông, cấp nước, thoát nước...); Cải tạo chỉnh trang các tuyến phố.

ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP CẢI TẠO Ô PHỐ TỪ BÊN TRONG

Giải pháp cải tạo ô phố từ bên trong

Việc phân nhóm đối tượng (bên trong và bên ngoài ô phố) là một yếu tố quan trọng để đề xuất các giải pháp cải tạo ô phố.

Cải tạo ô phố từ bên trong là một hướng tiếp cận mới nhằm mục tiêu nâng cao chất lượng sống của người dân sống trong ô phố. Giải pháp chủ yếu tác động đến cấu trúc bên trong của ô phố, bổ sung các hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đáp ứng cho người dân trong ô phố. Các dãy nhà Shophouse ở phía ngoài ô phố vừa phục vụ kinh doanh thương mại phù hợp với đặc điểm của Việt Nam, vừa là lá chắn ngăn tiếng ồn, khói bụi tác động đến dân cư phía trong ô phố.



Mô hình xây dựng không gian sống bên trong ô phố

TT	Nội dung	Đánh giá	Lựa chọn
1	Phương pháp tiếp cận		
	Cải tạo, chỉnh trang, phục hồi	Đây là phương pháp tiếp cận hiện nay, tốn kém nhiều chi phí ngân sách nhưng hiệu quả không cao	
	Tái thiết: xây dựng mới toàn bộ ô phố	Xây dựng mới toàn bộ ô phố khó khăn trong việc đền bù giải phóng mặt bằng (đặc biệt khu vực giáp tuyến đường lớn). Ngoài ra còn nhiều khó khăn trong việc xử lý tài chính. Khó thu hút doanh nghiệp tham gia.	
2	Tích hợp: vừa chỉnh trang, vừa tái thiết		x
	Nhu cầu cải tạo		
	Hạ tầng kỹ thuật		x
	Hạ tầng xã hội		x
3	Không gian công cộng, kiến trúc cảnh quan, môi trường		x
	Phân nhóm đối tượng cải tạo		
	Nhà ở bám các tuyến phố (Nhà ở kết hợp kinh doanh)	Số lượng ít, nhu cầu cải tạo cả ô phố không nhiều. Giá trị đền bù lớn. Nhu cầu cải tạo chỉnh trang theo hiện trạng.	x
4	Nhà ở trong các ngõ ngách (chỉ phục vụ mục đích ở)	Số lượng nhiều, chủ yếu là nhà cũ ở. Có thể bố trí sang dạng nhà ở chung cư. Cần tác động lớn để nâng cao chất lượng cuộc sống. Cần giải pháp tái cấu trúc ô phố.	x
	Các lý thuyết áp dụng		
	Phát triển theo đơn vị ở	Để đảm bảo về chất lượng hạ tầng và khả năng tiếp cận với các công trình hạ tầng	x
5	PTĐT nền	Tăng hiệu quả sử dụng đất, có không gian đất trống để phát triển không gian công cộng	x
	Lý thuyết về nơi chốn	Bảo tồn, giữ gìn các công trình, không gian công cộng, di tích, di sản, các yếu tố đặc trưng của ô phố.	x
	Lý thuyết về Chuyển hóa luận kiến trúc	Tái cấu trúc ô phố thích ứng linh hoạt với sự phát triển của thời đại đồng thời bảo tồn những giá trị văn hóa truyền thống	x
6	Lý thuyết về cải tạo đô thị có sự tham gia của cộng đồng	Tạo sự đồng thuận và sự tham gia của người dân trong ô phố, đối tượng trực tiếp thụ hưởng và chịu tác động của việc cải tạo ô phố	x
	Chủ thể cải tạo ô phố		
	Nhà nước	Là chủ thể điều tiết về cơ chế chính sách để điều tiết giữa các bên. Hạn chế về ngân sách cho việc cải tạo các ô phố	x
7	Doanh nghiệp	Cần có lợi ích về kinh tế trong việc cải tạo ô phố.	x
	Người dân	Là chủ thể hưởng thụ kết quả cải tạo. Khả năng đóng góp cải tạo hạ tầng ít. Nhiều đối tượng, điều kiện khác nhau, khó thống nhất được tiếng nói chung.	x
8	Các yếu tố cần bảo tồn		
	Nhà ở	Ít có giá trị về lịch sử, kiến trúc	
	Các công trình di tích, di sản	Khó di dời, phá dỡ. Cần phải bảo tồn	x
	Các không gian mặt nước	Cần phải bảo tồn và phát huy	x
9	Các công trình công cộng, trụ sở	Có thể phá dỡ hoặc cải tạo, mở rộng	x

Cách tiếp cận cải tạo ô phố

A: Nhóm công trình bên ngoài ô phố:

- Chủ yếu là các công trình nhà ở kết hợp với kinh doanh thương mại, dịch vụ.
- Được quan tâm cải tạo, xây dựng theo các tuyến đường và được cải tạo chỉnh trang thường xuyên để kinh doanh.
- Người dân có điều kiện để tự cải tạo chỉnh trang.
- Chịu ảnh hưởng mạnh về tiếng ồn, khói bụi;
- Giá trị kinh tế của các lô đất này rất lớn, tốn nhiều chi phí nếu giải tỏa, đền bù. Khó tạo được sự đồng thuận của người dân khi giải phóng mặt bằng.
- Phù hợp cho mục đích kinh doanh hơn là mục đích ở.

Đề xuất giải pháp cải tạo đối với khu vực bên ngoài ô phố → Cải tạo chỉnh trang về kiến trúc các công trình bên ngoài ô phố

B: Không gian bên trong ô phố:

- Chủ yếu là công trình nhà ở riêng lẻ và các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở. Trong đó công trình nhà ở chiếm tỷ trọng lớn (trên 90%)
- Ít có cơ hội được cải tạo chỉnh trang trong khi nhu cầu cải tạo rất lớn.
- Người dân có điều kiện kinh tế chênh lệch khác nhau.
- Giá trị kinh tế của các lô đất bên trong thấp hơn nhiều so với lô đất bên ngoài mặt đường.
- Thiếu các tiện ích và không đảm bảo các tiêu chuẩn về hạ tầng.
- Ít chịu tác động bởi tiếng ồn và khói bụi hơn, phù hợp cải tạo thành không gian sống, vui chơi, sinh hoạt.

Đề xuất giải pháp cải tạo đối với khu vực bên trong ô phố → Tái cấu trúc ô phố, xây dựng không gian sống tốt bên trong ô phố

Phân loại công trình bên ngoài và bên trong ô phố

Mô hình chuyển hóa ô phố hiện hữu áp dụng lý thuyết về đơn vị ở

Để ô phố sau khi cải tạo đáp ứng được nhu cầu của người dân, đồng thời phù hợp với xu hướng phát triển hiện đại; Trên cơ sở các tuyến giao thông hiện trạng, sử dụng các tuyến giao thông để cấu trúc lại ô phố thành các nhóm ở và đơn vị ở theo các lý thuyết về đơn vị ở. Các tiêu chuẩn, quy chuẩn về hạ tầng kỹ thuật được lựa chọn để đề xuất cho các ô phố cải tạo, trong đó có tính toán đến các yếu tố đặc thù đối với khu dân cư hiện hữu.

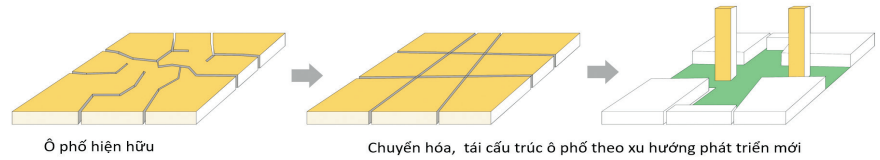
Đường giao thông trong ô phố chủ yếu phục vụ trong ô phố, hạn chế thiết kế các tuyến giao thông lớn liên khu vực cắt qua ô phố, hạn chế giải phóng mặt bằng, đảm bảo kiểm soát được quy mô phát triển và đảm bảo yếu tố môi trường cho khu ở bên trong ô phố. Tùy theo quy mô của ô phố có thể chia ô phố thành 1-2 hoặc nhiều hơn đơn vị ở, trong đơn vị ở bố trí các nhóm ở. Trong quá trình xác định các tuyến giao thông tái cơ cấu ô phố cần xác định các khu vực, công trình cần bảo tồn, hạn chế tác động.

Tạo quỹ đất để phát triển hạ tầng tạo nguồn kinh phí để cải tạo ô phố

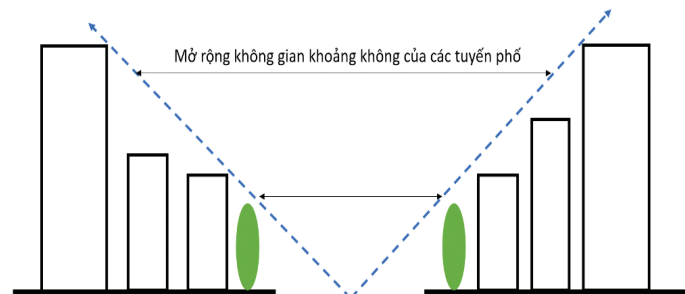
Để tạo quỹ đất trống phát triển bổ sung các công trình công cộng và không gian công cộng trong ô phố đồng thời đảm bảo vấn đề tái định cư tại chỗ, giải pháp phù hợp là phát triển “đô thị nén”. Tùy theo điều kiện thực tế của từng ô phố để lựa chọn phạm vi, quy mô tái thiết đô thị cho phù hợp. Đối với những ô phố có mật độ công trình, không gian cần bảo tồn dày đặc thì có thể giữ nguyên hình thái cũ và bổ sung thêm các không gian công cộng trong khu vực lõi. Để giảm thiểu nguồn vốn đầu tư và khó khăn trong việc tạm cư trong quá trình cải tạo, có thể triển khai lần lượt từng ô đất nhỏ, ưu tiên xây dựng nhà ở tái định cư trong giai đoạn đầu.

Kiến trúc cảnh quan đô thị

Kiến trúc cảnh quan đô thị được cải tạo mạnh mẽ, bên trong ô phố các công trình nhà ở, công trình công cộng được tái thiết theo hướng hiện đại. Bổ sung thêm các không gian xanh bên trong lõi các ô phố tạo điều kiện cải tạo vi khí hậu. Việc xây dựng các công trình cao tầng trong lõi các ô phố sẽ mở rộng không gian khoảng không các tuyến phố, ô phố.



Sơ đồ chuyển hóa, tái cấu trúc ô phố
Bảo tồn các giá trị vật thể và phi vật thể trong quá trình cải tạo ô phố



Cải tạo cấu trúc không gian các tuyến phố

ĐỀ XUẤT

Cải tạo, tái thiết bên trong ô phố kết hợp với cải tạo chỉnh trang mặt ngoài ô phố, xây dựng môi trường sống tốt cho người dân bên trong các ô phố là việc cần thiết, điều này giải quyết được tình trạng nhà ở lụp xụp trong các lõi đô thị. Với loại hình này, giải pháp hướng tới việc tái định cư tại chỗ để tạo được sự đồng thuận cao của người dân là điều cần xem xét tới.

Cần tiếp tục có những nghiên cứu sâu hơn, giải quyết triệt để các vấn đề phát sinh trong quá trình cải tạo đô thị, đồng thời cần hoàn thiện các cơ chế chính sách để tạo hành lang pháp lý phù hợp cho việc cải tạo các ô phố.

Đối với công tác cải tạo các ô phố, Hà Nội cần: (1) Xem xét đánh giá cụ thể công tác cải tạo các ô phố tại các đô thị và ban hành các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn cụ thể về trình tự, thủ tục, các cơ chế chính sách cải tạo ô phố;

(2) Nghiên cứu sửa đổi, bổ sung các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch, kiến trúc đối với các khu vực ô phố để tạo điều kiện thuận lợi cho việc cải tạo đô thị; (3) Xây dựng chương trình cải tạo đô thị, triển khai thực hiện thí điểm cải tạo các ô phố, từ đó đúc rút kinh nghiệm thực tế để hoàn thiện hệ thống văn bản quy phạm pháp luật và nhân rộng ra các địa phương khác./.

Tài liệu tham khảo

1. Nguyễn Ngọc Hiếu (2015), Một số kinh nghiệm quốc tế trong cải tạo chỉnh trang khu đô thị cũ.
2. Nguyễn Tố Lăng (2000), Luận án tiến sĩ Vấn đề cải tạo không gian khu ở tại Hà Nội theo khuynh hướng phát triển bền vững
3. Phạm Sỹ Liêm (2011), Hội thảo Xây dựng chính sách cải tạo các khu đô thị cũ
4. Phạm Sỹ Liêm (2010) Nghiên cứu đô thị Quy hoạch - Quản lý - Đất đai - Bất động sản và Nhà ở, NXB Xây dựng.