

# **HỘI QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VIỆT NAM**

## **CHUYÊN ĐỀ**

### **QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN CÁC KHU CHUNG CƯ CŨ TẠI THÀNH PHỐ HÀ NỘI GIAI ĐOẠN 1960 - 1990**

(Hội thảo khoa học: *“Một số giải pháp quy hoạch và cơ chế chính sách cải tạo các Khu chung cư cũ nội thành Hà Nội”* do Hội Quy hoạch Phát triển Đô thị Việt Nam tổ chức năm 2007)

**Ths. KTS. Lã Hồng Sơn**

**Hà Nội, tháng 11/2007**

# MỤC LỤC

## **Mở đầu:**

1. Về mô hình quy hoạch tiểu khu: .....	4
2. Quá trình hình thành và phát triển các khu chung cư tại HN: .....	5
3. Một số yếu tố phát sinh: .....	15
<b>Kết luận:</b> .....	17

## **Mở đầu:**

Sau năm 1954, công tác quy hoạch xây dựng tại thành phố lớn ở Miền Bắc được chuyên gia các nước XHCN tham gia. Được sự giúp đỡ của các chuyên gia Liên Xô (cũ), một số phương án quy hoạch Thủ Đô đã được Bộ Chính trị xem xét, góp ý. Tại Nghị quyết số 98 NQTV ngày 12/9/1959 Bộ chính trị đã thông qua định hướng quy hoạch đầu tiên của Thủ đô Hà Nội sau giải phóng.

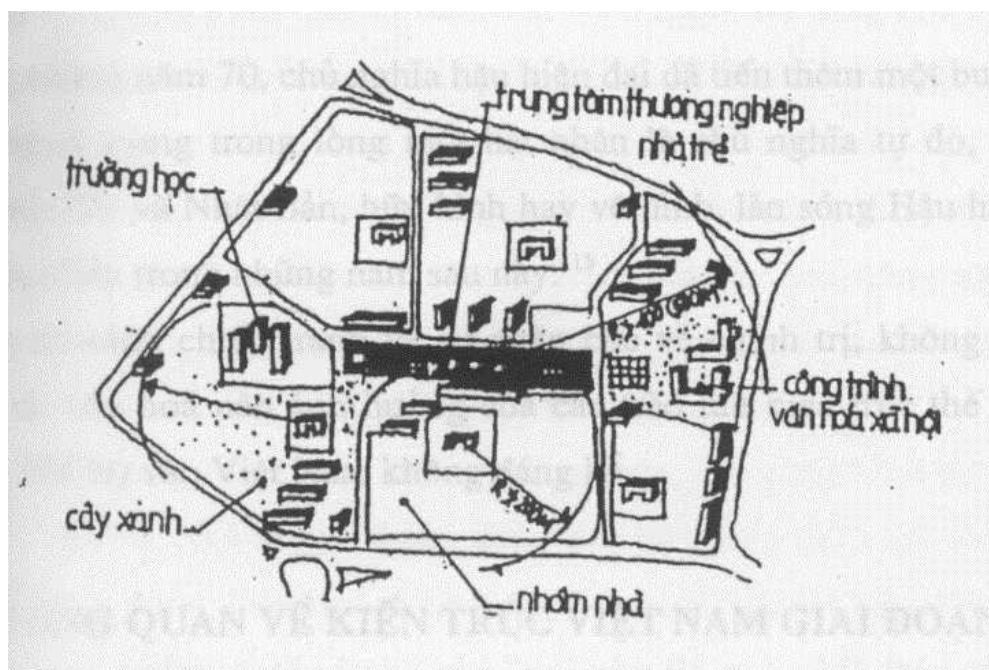
Những năm đầu 60, Hà Nội đã để lại dấu ấn về quy hoạch xây dựng: Trung tâm chuyển về Ba Đình và dựa vào hồ Tây, các công trình và quần thể công trình khá lớn có ý nghĩa quan trọng đối với cả nước và một số cụm, nhóm nhà ở tập thể (ít tầng) lần đầu tiên được xây dựng theo giải pháp quy hoạch tiểu khu. Trong những năm chiến tranh phá hoại Miền Bắc, Hà Nội tạm dừng việc xây dựng nhà ở, chuẩn bị “*đến ngày thắng lợi nhân dân ta sẽ xây dựng đất nước ta đàng hoàng hơn, to đẹp hơn*” như lời kêu gọi của Chủ tịch Hồ Chí Minh. Thành uỷ và UBND Thành phố đã thành lập *Ban chỉ đạo nghiên cứu xây dựng nhà ở lắp ghép*, nghiên cứu thiết kế và xây dựng thực nghiệm thành công mẫu nhà lắp ghép tấm lớn (từ ít tầng đến nhiều tầng) thành những đơn nguyên, tạo bước ngoặt mới trong xây dựng nhà ở của cả nước. Sau khi đất nước được hoàn toàn giải phóng (1975), trong vòng 8 năm (đến 1983) Hà Nội đã xây dựng được 1.090 nhà ở (trong đó nhà nhiều tầng khoảng 262 nhà) với diện tích sàn khoảng 553.121m<sup>2</sup> (trong đó nhà ở nhiều tầng khoảng 377.254m<sup>2</sup>). Đây là một kỳ tích trong xây dựng nhà ở, hình thành và phát triển các khu chung cư với mô hình quy hoạch tiểu khu, đáp ứng nhu cầu tái thiết và tổ chức một lối sống mới cho người dân đô thị theo xu hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá.

Nội dung chuyên đề “Quá trình hình thành và phát triển các khu chung cư cũ tại thành phố Hà Nội giai đoạn 1960-1990” trong khuôn khổ Hội thảo khoa học về “Một số giải pháp quy hoạch và cơ chế chính sách cải tạo các Khu chung cư cũ nội thành Hà Nội” do Hội Quy hoạch Phát triển Đô thị Việt Nam tổ chức.

## 1. Về mô hình quy hoạch tiểu khu:

Từ mô hình Đơn vị láng giềng (Neighbourhood-Unit) do Clarence Perry (Mỹ) đề xướng năm 1920, cho rằng: Thành phố là tập hợp từ nhiều đơn vị ở cơ sở trong đó, mỗi đơn vị ở là một cộng đồng dân cư láng giềng gọi là Đơn vị láng giềng (Neighbourhood-unit) với quy mô dân số khoảng 1000 gia đình, tương đương khoảng 5000 –6000 người<sup>1</sup>; Trường học là một thành phần quan trọng của việc phát triển giáo dục cộng đồng nên trong mỗi Đơn vị láng giềng lấy trường phổ thông cơ sở làm hạt nhân; Bán kính phục vụ của các công trình công cộng không nên quá 400m; Đường giao thông cơ giới không được tổ chức đi xuyên qua đơn vị láng giềng để đảm bảo điều kiện nghỉ ngơi, giải trí và trẻ em đi lại an toàn. Trong đó 1/10 diện tích Đơn vị láng giềng được dành cho cây xanh.

Những năm sau đó, mô hình Đơn vị láng giềng cũng được ứng dụng tại Liên Xô (cũ) và được phát triển trở thành mô hình các tiểu khu nhà ở tại HN.



(Hình 1: Mô hình tiểu khu nhà ở Liên Xô cũ)

*Nguồn: Tạp chí kiến trúc số 2, 1994*

<sup>1</sup> Nguyễn Thế Bá, *Quy hoạch xây dựng Đô thị*, NXB Xây dựng, 1997.

## **2. Quá trình hình thành và phát triển các khu chung cư tại Hà Nội:**

Trước năm 1960 (bắt đầu thời kỳ miền Bắc thực hiện đường lối công nghiệp hoá XHCN) trong bối cảnh nền kinh tế vô cùng khó khăn, Hà Nội có một số cụm, nhóm nhà ở tập thể (ít tầng) lần đầu tiên được xây dựng theo giải pháp quy hoạch tiểu khu. Hình thức của các ngôi nhà ở giai đoạn này đơn giản chỉ là chỗ ở (cao từ 1-2 tầng) xếp thành dãy, hành lang bên, cầu thang đầu nhà, vệ sinh bố trí công cộng cho từng cụm, nhóm (Tập thể Bờ sông, An Dương, Phúc Xá, Tương Mai, Mai Hương, Đại La...). Khu Nguyễn Công Trứ khang trang hơn, gồm những dãy nhà song song (cao 4 tầng), mỗi tầng có phòng riêng và nhà bếp, nhà tắm chung, đúng tinh thần tập thể - khởi đầu một giai đoạn mới: Hà Nội xây dựng nhà ở nhiều tầng và các khu chung cư.

### **2.1. Nhà ở nhiều tầng (1960 ÷ 1975):**

#### **. Giai đoạn 1 (1960 ÷ 1968):**

Đầu năm 1960, Hà Nội bắt đầu xây dựng những công trình, dãy công trình nhà ở (cao 3÷4 tầng kiên cố) đầu tiên theo mô hình quy hoạch tiểu khu. Tuy mô hình mới chỉ là một số nhóm nhà (sử dụng chung khu phụ), song cũng được bố trí các công trình dịch vụ công cộng như: nhà ăn, nhà trẻ, mẫu giáo, trạm y tế, nhà hành chính, cửa hàng chất đốt, trạm điện, trạm bơm, bể chứa... áp dụng phương pháp thi công cơ giới do chuyên gia Triều Tiên giúp đỡ. Điển hình trong giai đoạn này là các khu: Nguyễn Công Trứ (1959), Kim Liên (1960-1970), Thọ Lão, Trần Quốc Toàn...

#### **. Giai đoạn 2 (1968 ÷ 1975):**

Tiêu chuẩn thiết kế ban hành năm 1969 quy định hai căn hộ nhỏ chung nhau một khu phụ. Qua tìm tòi cải tiến, thử nghiệm thành công: từ mẫu nhà lắp ghép tấm lớn ít tầng, căn hộ độc lập (Bách Khoa, Yên Lãng, Trương Định), đến mẫu nhà lắp ghép tấm lớn khung cột 5 tầng (Văn Chương). Mẫu nhà ở tấm lớn đầu tiên (TN-TL-V-71) được thiết kế thành đơn nguyên 6-8 căn hộ/tầng chủ yếu là loại 2 phòng (24-28m<sup>2</sup>/phòng) căn hộ khép kín, khu phụ độc lập, hành lang bên, cầu thang có vệt đất xe. Điển hình là các khu tập thể: Trương Định, Trung Tự (1971÷1978), Thành Công, Khương Thượng và Giảng Võ (1981-1984), Quỳnh Lôi, Vĩnh Hồ...

- Về đặc điểm kinh tế xã hội: Trong bối cảnh nền kinh tế Kế hoạch hoá tập trung bao cấp, nhà nước giữ vai trò tuyệt đối trong mọi lĩnh vực. Trong lĩnh vực nhà ở

cho CBCNV, hình thành cơ cấu *xin-cho* từ kế hoạch ngân sách nhà nước (từ 1÷5năm). Với sự trợ giúp của các nước XHCN như Liên Xô (cũ), Trung Quốc..., sự ra đời của các khu nhà ở giai đoạn này chủ yếu là tạo ra nơi ở theo lối sống tập thể, phụ thuộc về nhiều mặt vào Nhà nước.

- *Về mô hình quy hoạch xây dựng*: Thực tế các tiểu khu nhà ở, các khu chung cư cũ của Hà Nội đều được thiết kế theo mô hình đơn vị ở và trên cơ sở nguyên tắc tổ chức không gian tiểu khu kiểu Liên Xô cũ. Được đánh giá là thành công trong giai đoạn này có hai tiểu khu nhà ở Trung Tự và Giảng Võ.

**Tiểu khu nhà ở Trung Tự** được thiết kế xây dựng năm 1971 với 6 nhóm nhà theo mô hình tiểu khu (đơn vị ở). Trong đó mỗi nhóm nhà có một nhà trẻ, mẫu giáo và trung tâm tiểu khu có một trường học PTCS. Các công trình phục vụ sinh hoạt hàng ngày được bố trí đảm bảo bán kính phục vụ theo nguyên lý tầng bậc như: bách hoá, cửa hàng thực phẩm và cây xanh, thể dục thể thao tại trung tâm tiểu khu theo tuyến xuyên suốt. Cơ cấu nhà ở được thiết kế 100% là nhà ở chung cư 5 tầng được bố trí song song với các trục đường lớn tạo cảnh quan cho khu vực. Ngoài ra, cây xanh trong tiểu khu còn được bố trí phân tán kết hợp với các nhà trẻ hoặc sân chơi giữa các dãy nhà. Nhìn chung các chỉ tiêu về công cộng, cây xanh ...phù hợp với tiêu chuẩn tại thời điểm xây dựng.

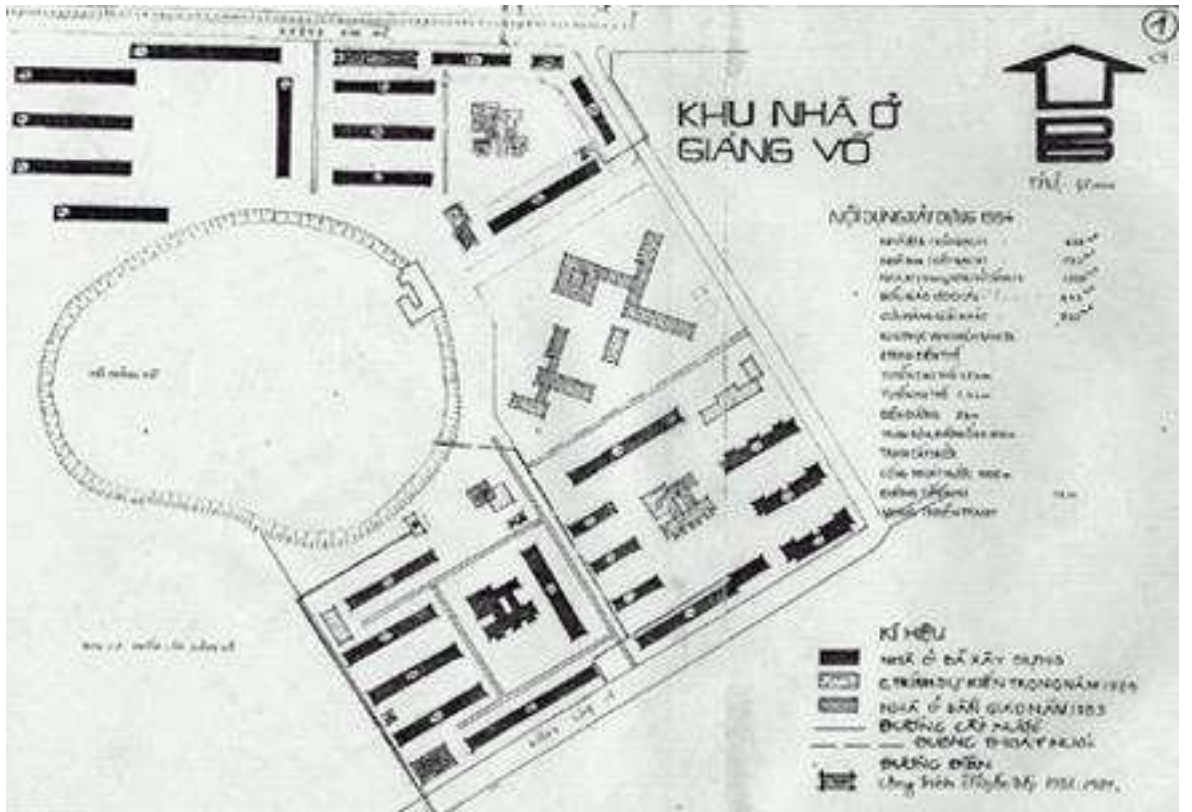
**Tiểu khu nhà ở Giảng Võ** nằm ở phía Nam tuyến đường Kim Mã trên hướng phát triển đô thị về phía Tây (Do bộ môn quy hoạch trường ĐHXD Hà Nội thiết kế) đã đánh dấu một bước quan trọng trong sự nghiệp phát triển nhà ở của Hà Nội. Tiểu khu Giảng Võ (Hình: 3) có cùng giai đoạn và quan điểm quy hoạch với tiểu khu nhà ở Trung Tự nhưng được thiết kế sinh động hơn do khai thác được không gian thoáng mặt nước của hồ Giảng Võ. Quá trình thiết kế quy hoạch được chuẩn bị khá tốt trên cơ sở đúc rút kinh nghiệm của các khu xây dựng trước. Tiểu khu có quy mô vừa phải với diện tích 18 ha bao gồm 4 nhóm nhà, lấy nhà trẻ mẫu giáo làm trung tâm của từng nhóm và các nhóm được bố trí xung quanh hồ Giảng Võ. Trung tâm tiểu khu có bố trí một trường THCS và trung tâm công cộng tiểu khu với bán kính phục vụ theo nguyên tắc quy hoạch tiểu khu. Loại hình nhà ở cũng được thiết kế 100% là chung cư 5 tầng được bố trí song song với nhau nhưng khá linh hoạt để đón được hướng gió chủ đạo.

Các công trình dịch vụ và thương mại bố trí ở tầng 1 của lớp nhà ven đường Giảng Võ là một giải pháp tốt góp phần đa dạng hoá không gian kiến trúc mặt phố.

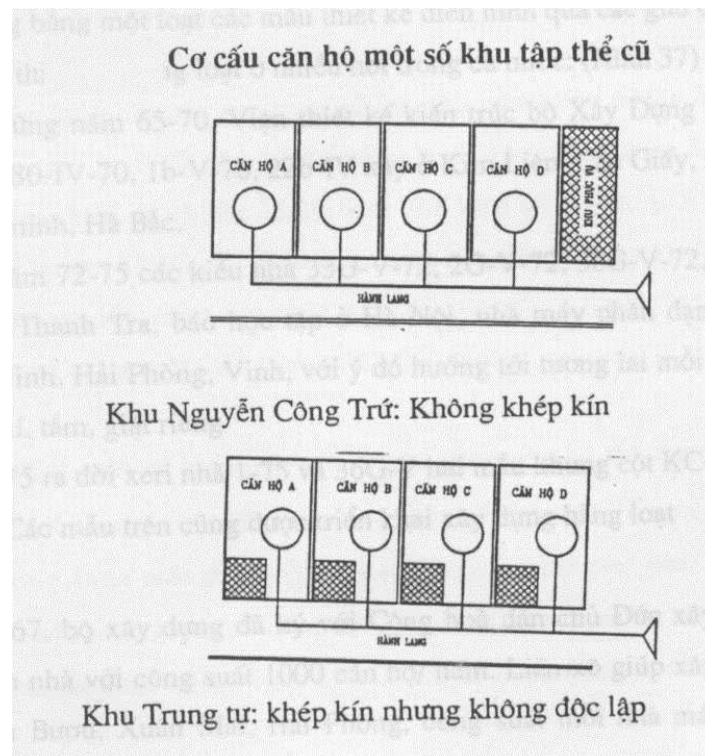


(Hình 2: Tiểu khu nhà ở Trung Tự - Nguồn: Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội).

- Về công nghệ và vật liệu xây dựng: Nhà ở giai đoạn này học tập kinh nghiệm từ các nước XHCN với kiểu nhà gạch, cơ cấu căn hộ không khép kín (VD: khu Nguyễn Công Trứ, Kim Liên...) hoặc kiểu nhà bê tông lắp ghép, cấu trúc căn hộ ở khép kín nhưng không độc lập (VD: khu Trung Tự, Giảng Võ...). Việc áp dụng công nghệ cũng như chỉ tiêu quy hoạch của các nước XHCN (đặc biệt là Liên Xô cũ) buộc Nhà nước phải nhập các thiết bị, máy móc và vật liệu xây dựng (bê tông, sắt thép...) thậm chí cả nhân công lao động (chuyên gia) nước ngoài với giá thành cao, trong khi đó các nguồn lực trong nước không được phát huy như nhân công rẻ, gạch ngói có thể tự sản xuất được... Kết quả là Nhà nước phải đầu tư một nguồn ngân sách rất lớn cho việc xây dựng các khu tập thể trong hoàn cảnh nền kinh tế đất nước khó khăn.



(Hình 3: Khu nhà ở Giảng Võ - Nguồn: Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội).



(Hình 4: Cơ cấu căn hộ của một số khu tập thể cũ)



## 2.2. Nhà ở tập thể kiểu mới – Nhà xây chen (1975÷1986)

Việc xây dựng hàng loạt không tránh khỏi đơn điệu, nghèo nàn về kiến trúc. Hà Nội đã có những nghiên cứu cải tiến về kiến trúc, kết cấu, thi công như những mẫu: TL 73, TL76, TL79...cải tiến mặt bằng căn hộ trên cơ sở hệ khuôn vách cũ. Tiếp đó là các mẫu: TL 84, TL 85 ở Nghĩa Đô của Viện Thiết kế Nhà ở Hà Nội. Để phục vụ xây dựng Nhà ở Thủ đô đã xây dựng hàng loạt các nhà máy bê tông: Chèm, Thịnh Liệt, Xuân Mai, Đạo Tú...

Diễn hình trong giai đoạn này là các khu: Thanh Xuân Bắc, Bách Khoa, Lạc Trung, Phương Mai, hào Nam, Khương Thượng, Ngã Tư Vọng, Ngọc Khánh và một phần Tiểu khu nhà ở Nghĩa Đô.

- *Về đặc điểm kinh tế xã hội:* Trong bối cảnh nền kinh tế khủng hoảng do các yếu tố ảnh hưởng đặc biệt là an ninh chính trị (chiến tranh biên giới Tây Nam - Campuchia, phía Bắc với Trung Quốc), nguồn ngân sách Nhà nước từ trợ giúp nước ngoài bị cắt giảm mạnh, các dịch vụ trong lĩnh vực nhà ở bị giảm thiểu.

Sự xuất hiện của các khu nhà ở trong giai đoạn này phản ánh tình trạng quá tải trong nền kinh tế Kế hoạch hoá tập trung bao cấp và nảy sinh các yếu tố mới. Với nguồn ngân sách hạn hẹp, đa số các cơ quan, xí nghiệp nhà nước phải tự lo xây dựng nhà ở cho cán bộ CNV. Việc tận dụng các vị trí có thuận lợi tại các ô đất còn trống có sẵn cơ sở hạ tầng để xây dựng nhà ở đã trở thành phổ biến, thậm chí xây dựng nhà ở tại một loạt các cơ sở đào tạo cơ bản như: trường Đại Học Bách Khoa, Đại Học Thủy Lợi, Học Viện Nguyễn Ái Quốc...).

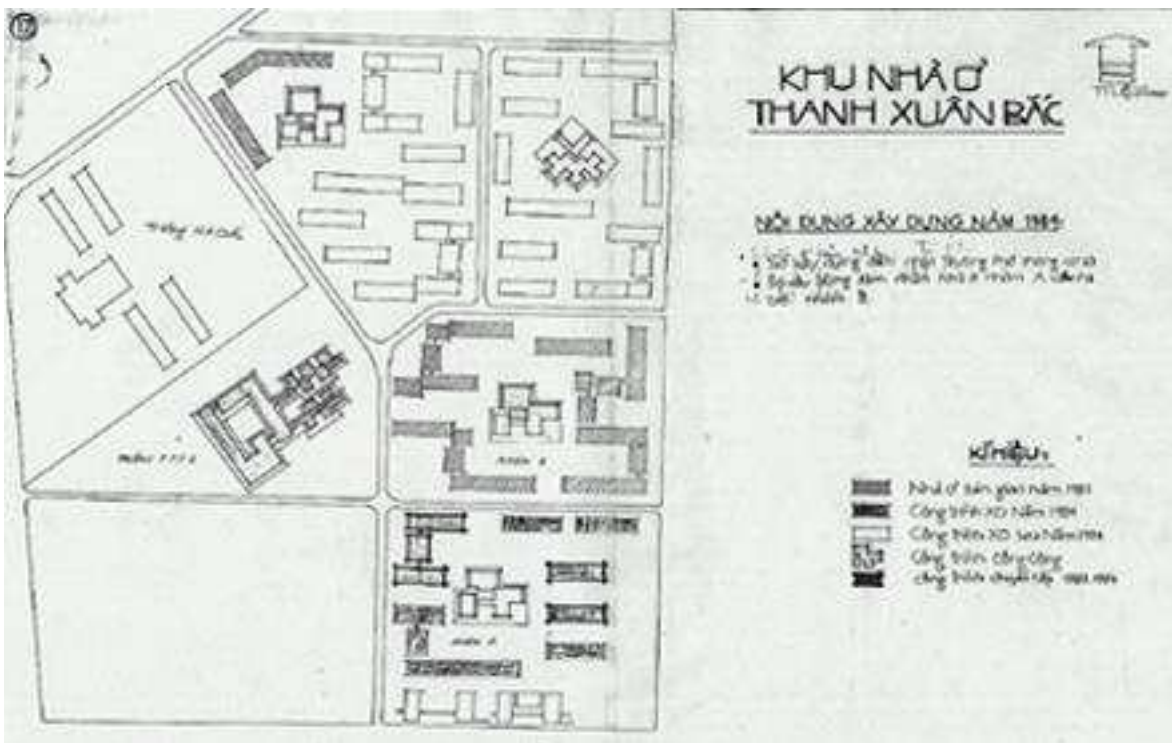
Song hành với tình trạng xuống cấp của các công trình phúc lợi công cộng như trường học, nhà trẻ, trạm y tế...là biểu hiện xa rời các mục tiêu cơ bản của xã hội XHCN trong lĩnh vực văn hoá, giáo dục và đào tạo. Các nhu cầu giao tiếp cộng đồng cũng bị giảm thiểu bởi lý do kinh tế.

- *Về mô hình quy hoạch xây dựng:* Cấu trúc quy hoạch các khu ở bị biến dạng bởi việc thay đổi chức năng sử dụng đất và công trình. Nếu ở giai đoạn trước các trường học, nhà trẻ và công trình dịch vụ công cộng được đặt lên vị trí hàng đầu trong cơ cấu các đơn vị ở thì ở giai đoạn này các nhu cầu về nhà ở được đặt lên hàng đầu. Trong lúc Nhà nước tiếp tục các nỗ lực cải thiện mô hình tiểu khu nhà ở chống lại sự

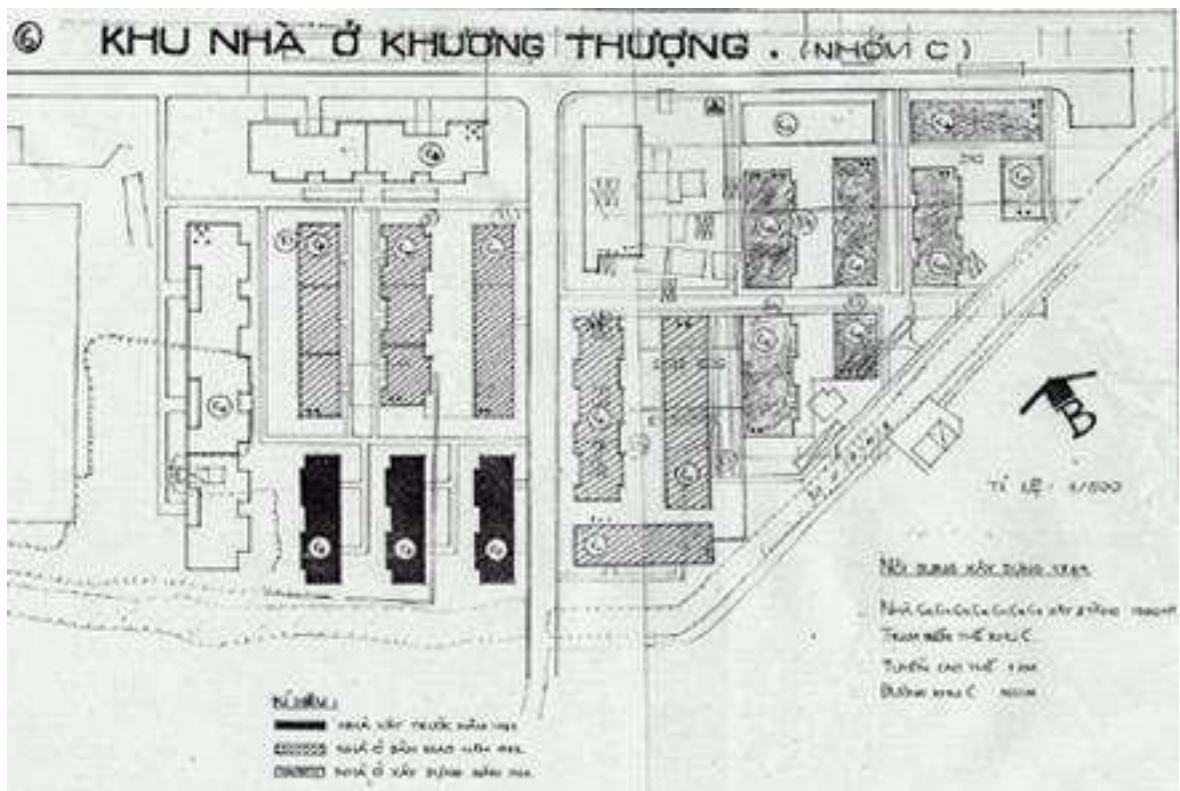
đơn điệu và lãng phí (VD: Khu Thanh Xuân Bắc, Nghĩa Đô...) thì ở mọi nơi tình trạng xây chen nhà ở vào các khu vực đã có sẵn cơ sở hạ tầng (VD:khu Trung Tự, Bách khoa...) vẫn tiếp diễn.

Kết quả là cũng có một số khu vực mới được Quy hoạch và xây dựng theo mô hình đơn vị ở (tiểu khu) cũ với những cố gắng cải thiện về hình thức công trình, nhưng ở hầu hết mọi nơi người ta phải chứng kiến sự xuống cấp nhanh chóng của các công trình kiến trúc, hạ tầng cơ sở và bộ mặt đô thị thể hiện sự chấp vá lộn xộn chưa từng thấy.

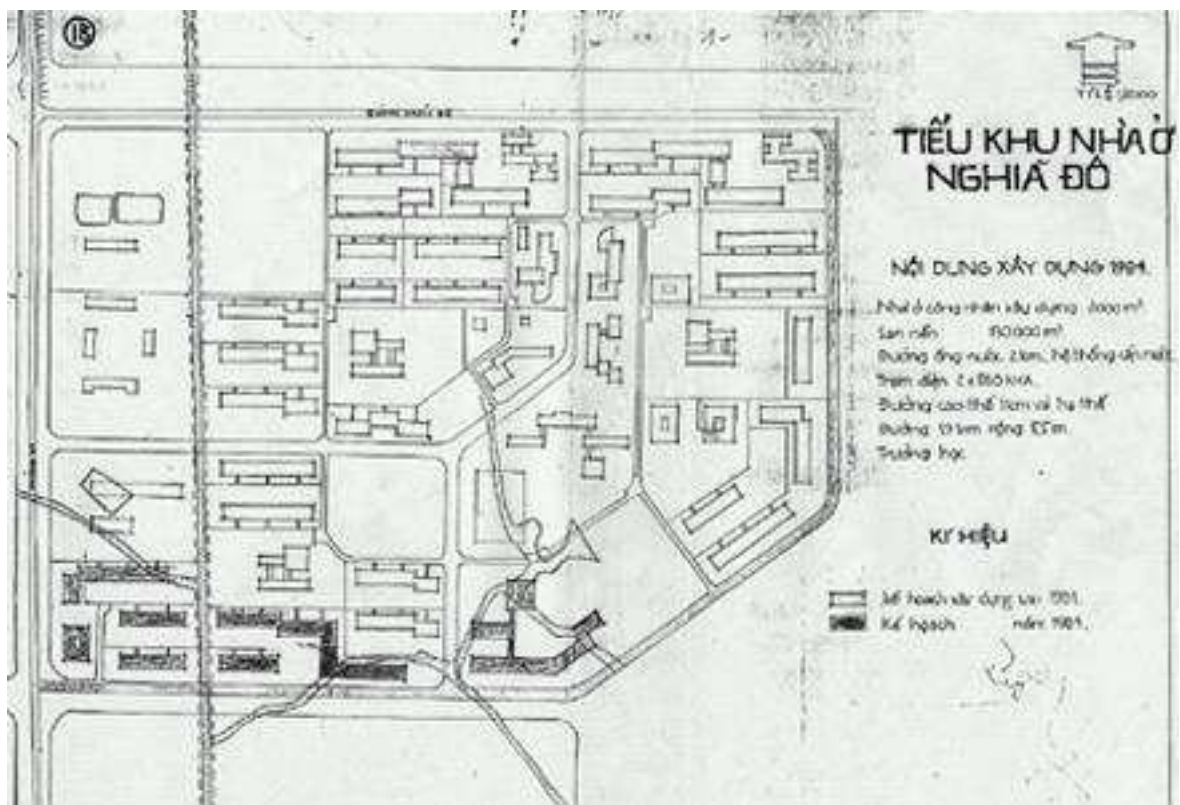
- *Về công nghệ và vật liệu xây dựng*: Trong giai đoạn này, Nhà nước không có khả năng tiếp tục nhập các loại vật liệu xây dựng như sắt thép, xi măng...nên đa số các công trình nhà ở được xây dựng bằng các vật liệu truyền thống như gạch, ngói và một phần bê tông cốt thép với phương châm tiết kiệm tối đa, do vậy về chất lượng công trình nói chung là giảm sút.



(Hình5: Khu nhà ở Thanh Xuân Bắc - Nguồn: Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội).



(Hình:1.4.3 -2) Khu nhà ở Khương Thượng - Nguồn: Viện Quy hoạch xây dựng HN)



(Hình 6: Tiểu khu nhà ở Nghĩa Đô - Nguồn: Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội)

### 2.3. Nhà ở chia lô thấp tầng (1986 ÷ 1990)

Diễn hình: Chùa Bộc, Thái Hà, Thủ Lệ, Vạn Phúc, Nghĩa Đô, Hoàng Cầu.

- *Về đặc điểm kinh tế xã hội:* Đất nước trong giai đoạn chuyển đổi nền kinh tế từ kế hoạch hoá tập trung bao cấp sang nền kinh tế thị trường và chịu những tác động mạnh từ những biến động chính trị tại Đông Âu (dẫn đến sự sụp đổ của hệ thống Xã hội chủ nghĩa). Tuy gặp phải một khó khăn lớn do sự cắt giảm viện trợ của Trung Quốc, Liên Xô cũ (1991) nhưng công cuộc cải cách kinh tế tại Việt Nam đã có những thích nghi hợp lý và đạt được những thành công nhất định.

Đường lối cải cách “mở cửa” dần hình thành những nhu cầu phát triển mới được biểu hiện bởi nhịp độ nhanh, linh hoạt và bị chi phối bởi nhiều thành phần kinh tế. Điều này cũng dẫn đến sự gia tăng đột biến của các phương tiện giao thông cơ giới cá nhân thay cho việc đi xe đạp và các phương tiện giao thông công cộng cũ.

Một loạt các chính sách về nhà ở trong giai đoạn này có thể kể đến như:

- Pháp lệnh về nhà ở năm 1991.

- Năm 1992, Chính Phủ cho phép bán các loại nhà cấp 3, cấp 4 thuộc sở hữu nhà nước cho người đang sử dụng.

- Cuối năm 1992, Chính Phủ quyết định xử lý khoản bao cấp gần như cuối cùng về nhà ở bằng cách “đưa tiền nhà vào tiền lương”, đồng thời tăng giá thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước lên khoảng 45 lần so với giá cũ.

- Luật đất đai năm 1993.

- Nghị định số 60-61/CP (1994) về nhà ở, đất ở và mua bán kinh doanh nhà ở.

...

- *Về mô hình quy hoạch xây dựng:* Hơn bao giờ hết, cấu trúc quy hoạch các khu ở đã xây dựng bị ảnh hưởng do tác động của nền kinh tế thị trường.

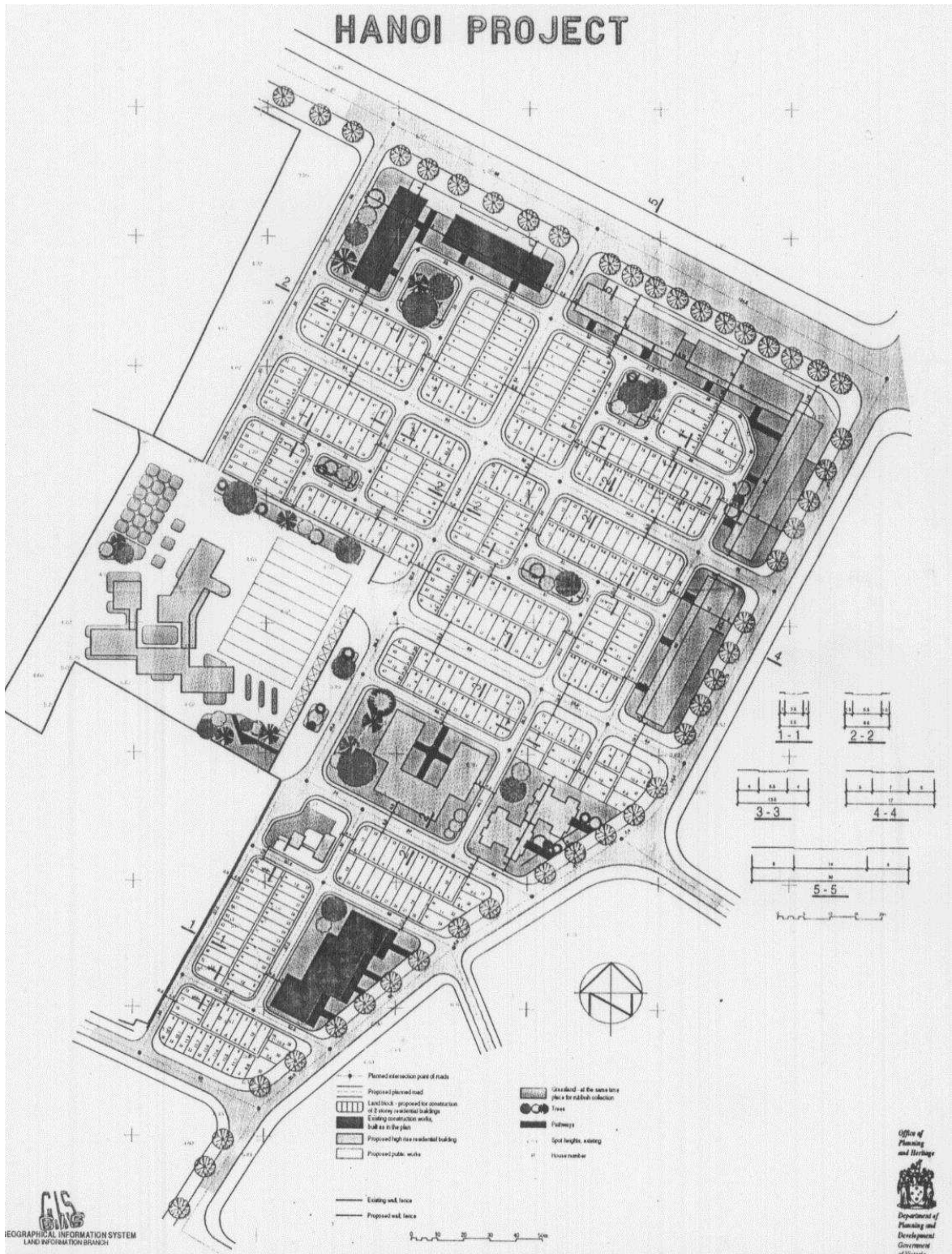
Một loạt các chức năng trong các khu ở cũ (công cộng, cây xanh, mặt nước...) bị chuyển đổi vì mục tiêu kinh tế. Tại tầng 1 (thậm chí cao hơn) xuất hiện thêm chức năng trao đổi dịch vụ, bán hàng hoặc cho thuê.

Do nguyên nhân cắt giảm bao cấp trong lĩnh vực nhà ở, mà nhu cầu ở ngày càng tăng nên HĐND và UBND thành phố Hà Nội đưa ra chủ trương giải quyết khó khăn cho cán bộ công nhân viên bằng chính sách cấp đất.

Xét từ góc độ xã hội, chủ trương này đã góp phần giải quyết được một loạt các nhu cầu về nhà ở cho cán bộ công nhân viên trong giai đoạn này.

Tuy nhiên, từ những tồn tại hạn chế trong quản lý đất đai dẫn đến sự hình thành của một loạt các khu nhà ở kiểu “chia lô” và đã phủ kín đa phần những khu đất ở còn lại của thành phố có điều kiện về hạ tầng kỹ thuật. Mô hình quy hoạch theo lối tầng bậc với các đơn vị ở được sử dụng như một công cụ hữu hiệu trong việc hợp pháp hoá các lô đất để chia cho các cá nhân.

- *Về công nghệ và vật liệu xây dựng*: Trong giai đoạn này, trước những nhu cầu xây dựng của nhiều ngành kinh tế, Nhà nước đã đầu tư xây dựng mới hoặc cải tạo một số nhà máy sản xuất xi măng, sắt thép cũ. Tuy nhiên, công nghệ và vật liệu xây dựng trên thị trường vẫn chủ yếu xuất hiện từ các nguồn kinh tế tư nhân. Đa số nhà chia lô đa số vẫn được xây dựng trên cơ sở sử dụng lao động giản đơn với các vật liệu như xi măng, gạch, ngói, kính...



(Hình 7: Một khu nhà ở chia lô tại Hà Nội)

### **3. Một số yếu tố phát sinh trong thực tiễn:**

#### **3.1 Tại các khu ở tập thể cũ:**

##### *a/ Chức năng sử dụng đất:*

Trên thực tế, mô hình tiểu khu nhà ở không được xây dựng hoàn toàn như thiết kế ban đầu. Ví dụ như tiểu khu nhà ở Trung Tự: Theo thiết kế ban đầu gồm 6 nhóm nhà ở, trong mỗi nhóm nhà ở đều có một nhà trẻ, mẫu giáo tại vị trí trọng tâm tuân thủ mô hình quy hoạch tiểu khu; trường PTCS được đặt tại trung tâm tiểu khu và không có trường PTHH trong tiểu khu. Đến nay, cấu trúc còn lại chỉ gồm 3 nhóm nhà không hoàn chỉnh (không kể một nhóm được chuyển đổi mục đích sử dụng thành khu Ngoại giao đoàn). Một số dãy nhà được xây chen thêm vào các nhóm ở cũ. Khu đất dự định xây dựng nhà trẻ của nhóm ở phía Tây Bắc cuối cùng được chuyển đổi thành trường PTHH Kim Liên (mới) và một số nhà ở kiểu biệt thự, liên kế. Ban đầu, nhà trẻ Việt Triều có quy mô phục vụ được tính toán riêng cho nhóm ở phía Đông Nam, nay trở thành trường điểm của Thành Phố (phục vụ nhiều khu vực khác nhau), quy mô lớn hơn rất nhiều so với tính toán ban đầu.

Hoặc như tiểu khu nhà ở Giảng Võ: Thiết kế ban đầu gồm 4 nhóm nhà ở vây quanh khu vực cây xanh mặt nước hồ Giảng Võ. Mỗi nhóm nhà ở đều có một nhà trẻ-mẫu giáo ở vị trí trọng tâm. Đến nay, tiểu khu nhà ở Giảng Võ chỉ có 2 nhà trẻ, có thêm trường PTHH Amsterdam, một trụ sở cơ quan, một khách sạn cao tầng và một số dãy nhà liên kế thấp tầng xây chen.

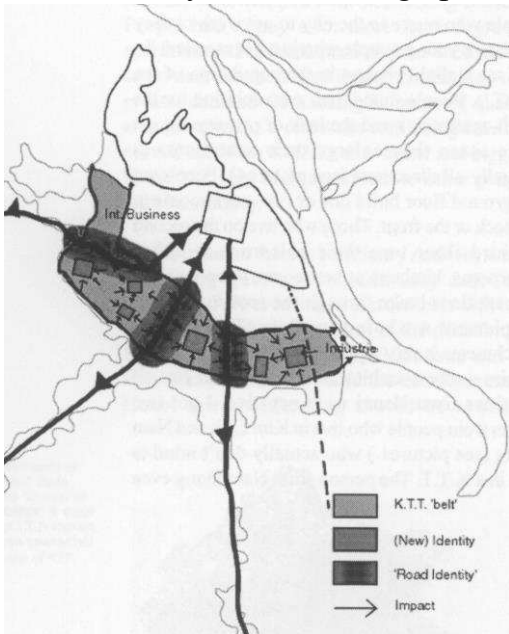
*Có thể thấy trong quá trình thực tế xây dựng các tiểu khu, việc chuyển đổi chức năng sử dụng đất đã làm biến dạng cấu trúc mô hình quy hoạch theo lý thuyết tiểu khu ban đầu.*

*b/ Chức năng giao thông:*

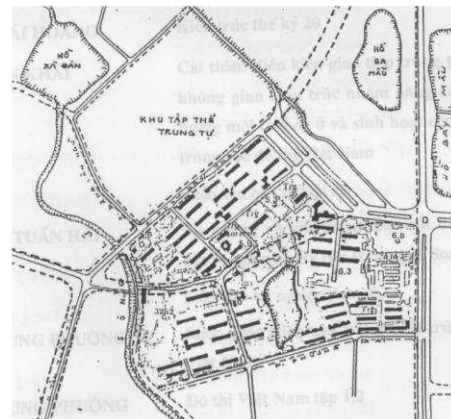
Trước đây, xe đạp là phương tiện giao thông chính nên mạng lưới đường trong các tiểu khu ở tại Hà Nội đa phần gồm các tuyến với lòng đường tương đối nhỏ dành cho xe đạp và đi bộ tới từng dãy nhà. Đường ô tô (cũng là ranh giới của các nhóm nhà ở) đa phần là các đường cụt dẫn đến các công trình phục vụ công cộng như trường học, nhà trẻ.

Ở thời điểm hiện tại, xét về nội bộ trong tiểu khu, mạng lưới giao thông là tương đối hoàn chỉnh, nhưng do việc xây dựng không đồng bộ giữa hệ thống giao thông thành phố nên dẫn đến tình trạng chùng chéo về hướng tuyến chính hoặc mặt cắt không đảm bảo. Ví dụ như tuyến C2 Thái Hà qua phố Phạm Ngọc Thạch để ra ngã tư Kim Liên trùng lặp với phố Tôn Thất Tùng - Phạm Ngọc Thạch lên phố Trần Quý Cáp; tuyến C2 Thái Hà mới làm đã quá tải do chức năng lớn nhưng mặt cắt quá bé.

Do vậy các khu vực giáp ranh các tiểu khu thường xuyên ách tắc <sup>2</sup>.



(Hình 8: Các khu vực thường xuyên ách tắc ngoài các Khu tập thể).



(Hình 9: Mạng đường Thành Phố đi qua tiểu khu Kim Liên – Trung Tự).  
Nguồn: KTS. Võ Thuộc

<sup>2</sup> Stephannie Geertman, *Studio Hanoi*, 2000



### **3.2. Tại các khu nhà ở tự xây chia lô:**

Loại hình nhà ở chia lô (liên kế) thấp tầng được áp dụng trong suốt giai đoạn từ năm 1986 đến nay cũng phát sinh nhiều vấn đề, điển hình là:

- Mật độ xây dựng cao vượt quá tiêu chuẩn cho phép.
- Các công trình phúc lợi công cộng như nhà trẻ, trường học phổ thông thường bị giảm thiểu về quỹ đất xây dựng hoặc thậm chí biến mất trong quá trình điều chỉnh quy hoạch xây dựng thực tế. Ví dụ các khu: Hoàng Cầu, Cống Vị, Thái Hà...
- Không đủ quy mô hoặc thiếu hẳn các khu đất dành cho cây xanh hoặc thể thao phục vụ dân cư trong các nhóm nhà ở hoặc tiểu khu nhà ở.
- Bộ mặt kiến trúc và mỹ quan đô thị không được quan tâm do tình trạng xây dựng tự phát.

#### **Kết luận:**

*Từ lý thuyết của C. Perry phát triển ý tưởng từ một mô hình bình đẳng các đối tượng sử dụng trong các khu ở mới mà kết quả là sự ra đời của một loạt các Khu chung cư tại Hà Nội. Lý thuyết đó rất gần với mục tiêu xây dựng chủ nghĩa xã hội của Đảng và Nhà Nước. Tuy nhiên, khi xã hội vận hành trong cơ chế thị trường, đã phát sinh rất nhiều mâu thuẫn. Điển hình là những hạn chế từ sự phân định rõ ràng tách bạch các chức năng trong khi đó nhu cầu sử dụng, đối tượng sử dụng và thị trường rất đa dạng và luôn vận động dẫn đến những biến dạng trong cấu trúc các Khu chung cư cũ cũng như sự ách tắc về giao thông bên ngoài các Khu chung cư này.*

*Những mâu thuẫn này thúc đẩy các nghiên cứu mới để tìm kiếm các yếu tố mềm dẻo hơn trong cơ cấu quy hoạch các khu ở mới theo hướng bố trí hỗn hợp các chức năng sử dụng đất (Mix-Use) trong cơ cấu khu ở mới.*

**Xin trân trọng cảm ơn !**