

TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN TRONG QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ CAO TẦNG TẠI KHU VỰC NỘI ĐÔ CỦA THÀNH PHỐ HÀ NỘI – HƯỚNG TỚI ĐÔ THỊ BỀN VỮNG

Tạ Quỳnh Hoa^{a,*}

^a*Khoa Kiến trúc và Quy hoạch, Trường Đại học Xây dựng,
số 55 đường Giải Phóng, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam*

Nhận ngày 07/11/2019, Sửa xong 04/01/2020, Chấp nhận đăng 31/01/2020

Tóm tắt

Trong bối cảnh quá trình đô thị hoá đang diễn ra rất mạnh mẽ ở Việt Nam những năm gần đây, phát triển nhà cao tầng được xem là giải pháp tốt nhất để giảm sức ép cho các đô thị, giải quyết được những vấn đề về khoảng cách đi lại, sử dụng ít tài nguyên đất mà vẫn đạt hiệu quả kinh tế. Việc tổ chức không gian cao tầng một cách thích hợp sẽ tạo ra những không gian có tính dẫn hướng hay những khu vực tổ hợp làm thay đổi về hình thái đô thị, tránh sự đơn điệu nhàm chán, tạo lập biểu tượng cho địa phương, điểm đến của du khách và trở thành niềm tự hào của cả cộng đồng. Tuy nhiên, việc phát triển nhà cao tầng trong khu vực nội đô cũng gia tăng mâu thuẫn giữa xây dựng phát triển mới và bảo tồn không gian kiến trúc cảnh quan, di sản đô thị. Đồng thời, việc định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho nhà cao tầng trong mối liên hệ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của khu vực vẫn còn là những câu hỏi được đặt ra nhưng chưa có lời giải. Vì vậy, bài báo này sẽ tập trung nghiên cứu đánh giá thực trạng tổ chức kiến trúc cảnh quan đô thị trong quá trình phát triển nhà cao tầng tại khu vực nội đô của Hà Nội, từ đó đưa ra một số khuyến nghị và giải pháp liên quan đến tổ chức kiến trúc cảnh quan để góp phần vào việc nâng cao chất lượng sống đô thị, hướng tới một đô thị sinh thái, nhân văn, phát triển bền vững.

Từ khoá: không gian kiến trúc cảnh quan; nhà cao tầng; khu vực nội đô; Hà Nội.

ORGANIZING LANDSCAPE ARCHITECTURE IN THE DEVELOPMENT OF HIGH-RISE BUILDINGS IN THE INNER CITY OF HANOI – TOWARDS URBAN SUSTAINABILITY

Abstract

In the context of the rapid urbanization process in Vietnam recently, high-rise buildings development is considered the best solution to reduce pressure on cities and to solve problems of travel distance, using less land resources while still achieving economic efficiency. The appropriate organization of high-rise spaces will play a direct and decisive role on spatial structure and create the urban morphology transformation, avoiding the monotonous while formulating symbols for the locality. Good spatial organization of highrise buildings will help a place become a tourist destination and even a pride of the whole community. However, the development of high-rise buildings in the inner-city areas has also increased the conflict between new development construction and conservation of landscape architectural space urban heritage. At the same time, the organization of architectural landscape for high-rise buildings in connection with the region's technical and social infrastructure systems is still a question but has not been properly answered yet. Therefore, this paper will focus on researching and assessing the current situations of urban landscape organization in developing high-rise buildings in the inner-city area of Hanoi, thereby making some recommendations and solutions related to landscape architecture organizations to contribute to improving the quality of urban life towards an ecological, humanistic and sustainable urban development.

Keywords: landscape architecture; high-rise buildings; inner city; Hanoi.

[https://doi.org/10.31814/stce.nuce2020-14\(1V\)-13](https://doi.org/10.31814/stce.nuce2020-14(1V)-13) © 2020 Trường Đại học Xây dựng (NUCE)

*Tác giả chính. Địa chỉ e-mail: hoatq@nuce.edu.vn (Hoa, T. Q.)

1. Giới thiệu

Quá trình đô thị hóa đang diễn ra rất mạnh mẽ ở Việt Nam, đặc biệt trong những thập niên gần đây. Đến cuối năm 2018, cả nước đã có 819 đô thị với mức độ đô thị hóa 37,5%, trong đó có nhiều đô thị mới được hình thành và nhiều đô thị tiếp tục tăng trưởng nhanh. Theo Báo cáo thường niên của Ngân hàng Thế giới năm 2018, hai đô thị lớn nhất Việt Nam là thành phố Hà Nội với dân số khoảng 8.441.000 người trên diện tích 868 km² và thành phố Hồ Chí Minh có số dân khoảng 10.380.000 người trên 1.580 km² [1]. Sự phát triển của hệ thống đô thị nói chung và đặc biệt là các đô thị lớn nói riêng đã góp phần duy trì tăng trưởng kinh tế chung của cả nước. Bộ mặt kiến trúc đô thị đang từng bước thay đổi nhanh chóng theo hướng hiện đại, phản ánh công cuộc công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước. Việc dân cư tập trung vào các thành phố lớn làm tăng nhu cầu về chỗ ở, nơi làm việc và các nhu cầu về hệ thống hạ tầng cơ sở.

Nhà cao tầng được xem là giải pháp căn bản nhất để giảm sức ép cho các đô thị lớn [2]. Theo ông Trần Ngọc Chính - Chủ tịch Hội Quy hoạch phát triển đô thị Việt Nam, việc các tòa nhà cao tầng hiện diện trong lòng các đô thị Việt Nam như hiện nay là quy luật tất yếu của quá trình đô thị hóa và phát triển hội nhập toàn cầu, giải quyết được những vấn đề về khoảng cách đi lại, sử dụng ít tài nguyên đất mà vẫn đạt hiệu quả sử dụng, kinh tế [3–5]. Nhà cao tầng nội đô cũng là một trong những chỉ tiêu phát triển của một đô thị. Kinh nghiệm quốc tế cho thấy việc phát triển công trình cao tầng phù hợp với chiến lược phát triển đô thị là một trong các giải pháp khai thác hiệu quả không gian đô thị.

Đối với những thành phố lớn, sự cảm nhận về không gian trở nên khó khăn, đặc biệt khi tầm vóc của đô thị phát triển nhiều chiều và nhịp sống trở nên gấp gáp, các chiều hướng đô thị càng trở nên khó diễn tả khi không gian không có các dấu hiệu đặc thù. Việc tổ chức không gian cao tầng một cách thích hợp sẽ phần nào giải quyết được các vấn đề này. Những công trình cao tầng tạo ra dấu hiệu mạnh về thị giác, có thể nhận biết từ xa như là những mốc định hướng trong đô thị. Ngoài việc tạo các điểm nhấn, cột mốc trong đô thị, công trình cao tầng có thể tạo ra một chuỗi không gian mang tính dẫn hướng, hay tạo ra những khu vực tổ hợp làm thay đổi về hình thái không gian, tránh sự đơn điệu nhàm chán, ... Rất nhiều công trình cao tầng trở thành biểu tượng cho địa phương, điểm đến của du khách và trở thành niềm tự hào của cả cộng đồng.

Tuy nhiên, trong nhiều đồ án quy hoạch chi tiết hay đồ án thiết kế đô thị cũng như thực tiễn xây dựng, việc phát triển nhà cao tầng vẫn chưa được quan tâm đúng mức. Trong các khu vực nội đô lịch sử, mâu thuẫn giữa việc gia tăng tầng cao của các công trình nhằm đáp ứng nhu cầu sử dụng và việc bảo tồn không gian kiến trúc cảnh quan, di sản đô thị vẫn chưa được nghiên cứu đầy đủ và đúng mức. Đồng thời, tại các khu vực phát triển mới, việc định hướng tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho nhà cao tầng trong mối liên hệ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của khu vực vẫn còn là những câu hỏi được đặt ra nhưng chưa có lời giải.

Vì vậy, bài báo này sẽ tập trung nghiên cứu đánh giá thực trạng tổ chức kiến trúc cảnh quan trong quá trình phát triển nhà cao tầng tại khu vực nội đô lịch sử và tại các khu vực đô thị mới của Hà Nội, từ đó đưa ra một số khuyến nghị và giải pháp liên quan đến tổ chức kiến trúc cảnh quan để góp phần vào việc nâng cao chất lượng sống đô thị, hướng tới một đô thị sinh thái, nhân văn, phát triển bền vững. Phạm vi nghiên cứu về mặt thời gian là đến năm 2030, phù hợp với định hướng Quy hoạch tổng thể thành phố Hà Nội đã được phê duyệt năm 2011.

2. Một số quan điểm, cơ sở lý luận liên quan đến tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đô thị

Để nghiên cứu, đánh giá việc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của một khu vực đặc thù là các công trình cao tầng trong đô thị, cần dựa trên các cơ sở lý luận liên quan đến lĩnh vực quy hoạch

và thiết kế đô thị. Trong bài này, tác giả muốn đề cập đến: cơ sở lý luận về kiến trúc cảnh quan, đô thị học cảnh quan, lý thuyết thiết kế đô thị với các nguyên tắc và yêu cầu cơ bản, đồng thời các quan điểm về kiểm soát phát triển các công trình cao tầng trong quy hoạch phát triển đô thị, từ đó soi chiếu vào thực trạng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan các khu vực phát triển cao tầng tại Hà Nội để đưa ra các đánh giá, khuyến nghị.

2.1. Kiến trúc cảnh quan

Kiến trúc cảnh quan “Landscape Architecture” là một lĩnh vực đa ngành, tổng hợp của khoa học và nghệ thuật để nghiên cứu, giải quyết và thiết lập mối quan hệ hài hòa giữa cảnh quan tự nhiên và cảnh quan nhân tạo trong đó có kiến trúc và cảnh quan chứa đựng hoạt động của con người bao gồm: sống, làm việc, nghỉ ngơi, giao tiếp xã hội [6] mang lại mối quan hệ tổng hòa giữa Thiên nhiên – Con người – Kiến trúc.

Kiến trúc cảnh quan bao gồm các khía cạnh vật thể và phi vật thể. Xét trên khía cạnh vật thể, bao gồm các yếu tố tự nhiên và các yếu tố nhân tạo. Các yếu tố tự nhiên: Địa hình, mặt đất, mặt nước, sông núi, bầu trời, con người, thực vật (cây xanh), động vật, ... Các yếu tố nhân tạo: kiến trúc công trình, giao thông, trang thiết bị hoàn thiện kỹ thuật, các sản phẩm nghệ thuật trang trí.

Khía cạnh vật thể cũng có thể xem xét trên hai yếu tố “cứng” (hard, solid) và “mềm” (soft, void). Yếu tố cứng liên quan đến các công trình kiến trúc với đặc trưng về vị trí, hình dạng và khối tích. Khía cạnh mềm liên quan đến không gian cảnh quan, các không gian trống bên ngoài công trình hay giữa các công trình, liên quan đến hệ thống cây xanh, mặt nước trong một khu vực cụ thể [7, 8]. Xét trên khía cạnh phi vật thể, kiến trúc cảnh quan gắn với hệ sinh thái nhân văn. Kiến trúc cảnh quan góp phần thiết lập các mối tương tác giữa các cá nhân, giữa cá nhân với tập thể và giữa các nhóm trong một môi trường sống. Những mối quan hệ này rất đa dạng và dày đặc nên cần được tổ chức tốt để góp phần tạo lập môi trường sống cho cộng đồng ngày một văn minh và thịnh vượng [6].

2.2. Đô thị học cảnh quan

Đô thị học cảnh quan (ĐTHCQ) là lý luận về quy hoạch và thiết kế đô thị dựa trên lập luận rằng “cảnh quan tự nhiên” chính là thành tố cơ sở để cấu trúc nên đô thị và nâng cao chất lượng không gian đô thị, chứ không phải là các yếu tố nhân tạo như đường sá, cầu cống và công trình như cách tiếp cận quy hoạch thông thường.

Theo [9], có năm nguyên tắc chủ đạo của lĩnh vực ĐTHCQ bao gồm: 1) Bình diện: Cần quan tâm đến vấn đề địa hình, địa mạo, bề mặt lãnh thổ trong quá trình quy hoạch và thiết kế; không nên lệ thuộc thái quá vào các giải pháp khoa học kỹ thuật và các cấu trúc nhân tạo; 2) Hạ tầng: Bên cạnh hạ tầng kỹ thuật cần đặc biệt quan tâm đến những hạ tầng hữu cơ, những hệ thống “hạ tầng tự nhiên” sẵn có như hệ thống mặt nước, hệ thống cây xanh, ...; 3) Thiết lập các cấu trúc cho phép sự biến đổi: khi quy hoạch hay thiết kế, các cấu trúc không gian được tạo ra không nên là các định dạng vật thể cố định, tĩnh, mà phải là các “cấu trúc” cho phép sự biến đổi và cho phép các quá trình diễn ra; 4) Kỹ thuật: cần có những sáng kiến để điều chỉnh các giải pháp kỹ thuật cho phù hợp với điều kiện môi trường đặc thù của từng địa điểm. Điều này có nghĩa là cần áp dụng một cách thận trọng và chọn lọc giải pháp của nơi này cho một nơi khác; 5) Sinh thái: đời sống của chúng ta gắn bó và tương tác với môi trường, và vì vậy chúng ta phải tôn trọng, nâng niu môi trường sinh thái khi tạo dựng môi trường đô thị.

Như vậy, nói một cách ngắn gọn, ĐTHCQ xem cảnh quan tự nhiên là một loại “cơ sở hạ tầng” có ý nghĩa sống còn cho sự phát triển lành mạnh của đô thị, và vì vậy việc hiểu điều kiện tự nhiên bản địa là “khâu” đặt nền móng cho công tác quy hoạch và thiết kế đô thị. Việc quy hoạch, phát triển

nhà cao tầng cũng cần phải nghiên cứu, xem xét kỹ tiềm năng tự nhiên và đặc trưng sinh thái của địa phương, các yếu tố tự nhiên như hệ thống sông hồ, cảnh quan sinh thái cần phải là các nhân tố tạo lập cảnh quan cho đô thị.

2.3. Lý thuyết về thiết kế đô thị

Thiết kế đô thị (TKĐT) “... là nghệ thuật tạo không gian đô thị liên quan đến việc thiết kế các công trình, nhóm các công trình, không gian và cảnh quan các làng xóm, thị trấn và các thành phố. TKĐT cũng liên quan đến việc thiết lập các khung chiến lược, các chương trình để xúc tiến các phát triển đô thị” hay “TKĐT là những nỗ lực để tạo hình không gian trên cả phương diện thẩm mỹ lẫn chức năng cho một khu vực đô thị nhất định hay cho cả toàn bộ thành phố. TKĐT tập trung xử lý các vấn đề như việc sắp xếp và chọn khối tích cho các công trình và không gian giữa chúng chứ không phải thiết kế các công trình riêng biệt” [10]. Như vậy có thể thấy rằng, về từ ngữ, mặc dù có thể còn có cách biểu đạt khác nhau nhưng về cơ bản, TKĐT đều nói tới môi trường không gian và hình thể của đô thị, những yếu tố vật thể có thể nhận biết được bằng quan sát, cảm nhận. TKĐT luôn có mối quan hệ chặt chẽ với công tác quy hoạch và thiết kế các công trình kiến trúc, thiết kế các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Nghiên cứu tổ chức không gian và phát triển nhà cao tầng trong đô thị phải được xem xét trên cả sáu chiều cạnh của TKĐT: chiều cạnh hình thái học; chiều cạnh cảm thụ; chiều cạnh xã hội; chiều cạnh thị giác; chiều cạnh chức năng và chiều cạnh thời gian. Việc phân tích 5 nhân tố tạo nên hình ảnh cho đô thị mà Kevin Lynch đã nêu ra: Lưu tuyến (Path), Khu vực hoặc mảng (District), Cạnh biên (Edge), Nút (Node), Mốc hay điểm nhấn (Landmark) cũng chính là các yếu tố góp phần tạo lập nên kiến trúc cảnh quan đô thị [11].

2.4. Quan điểm phát triển nhà cao tầng theo xu hướng bền vững

Phát triển công trình cao tầng có định hướng là cơ sở phát triển đô thị bền vững: Công trình cao tầng với đặc điểm của nó có thể làm giảm mật độ xây dựng bằng việc tăng tầng cao, cung cấp diện tích sàn xây dựng cho chỗ ở, làm việc, dịch vụ trên một khu vực diện tích nhỏ với quy mô dân số lớn. Thực tế chứng minh mật độ dân cư cao nhằm tạo nên sự năng động, hấp dẫn cho đô thị và giảm phát sinh các chuyển di không cần thiết, giảm khoảng cách giữa các chức năng đô thị. Theo quan điểm về phát triển bền vững việc phát triển tập trung (nén), sử dụng chức năng hỗn hợp (mixed-use) phù hợp và có định hướng quy hoạch sẽ cho phép đất đai đô thị sử dụng hiệu quả, giảm hiện tượng mở rộng đô thị, giảm thiểu sử dụng đất đai và các nguồn lực tự nhiên, bảo vệ các quỹ đất nông nghiệp, vùng cảnh quan sinh thái, sử dụng hợp lý các nguồn tài nguyên thiên nhiên.

Quy hoạch và thiết kế nhà ở cao tầng bền vững, trước hết là thích ứng với khí hậu, tạo lập được một môi trường sống vệ sinh, tiện nghi. Cụ thể là thiết kế tận dụng tối đa năng lượng mặt trời, ánh sáng tự nhiên, gió, sử dụng cây xanh, mặt nước, sử dụng lại nước sinh hoạt, tiết kiệm năng lượng nhân tạo và tài nguyên thiên nhiên, sử dụng năng lượng tái tạo, giảm các chất ô nhiễm thải vào môi trường, từ lúc công trình xây dựng, trong suốt quá trình vận hành cho đến khi phá dỡ. Thiết kế nhà ở bền vững còn quan tâm đến mọi hoạt động của con người, từ công việc, học tập, đến sinh hoạt văn hóa, chính trị, xã hội và mọi nhu cầu dịch vụ phục vụ con người như giao thông, giải trí, giao tiếp, ... có sự kết hợp hài hòa giữa giải pháp cho hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội [12].

3. Thực trạng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đô thị trong quá trình phát triển nhà cao tầng tại Hà Nội

Theo TCXDVN 194:2006 [13], nhà cao tầng ở Việt Nam được coi là những công trình cao từ 9 tầng trở lên. Các công trình cao tầng được phân làm 2 loại chính gồm Nhóm nhà chung cư; Nhóm nhà dịch vụ đô thị và nhà sử dụng hỗn hợp [14]. Hiện nay, hàng trăm dự án nhà cao tầng được cấp phép xây dựng mỗi năm tập trung chủ yếu tại khu vực trung tâm của các đô thị lớn và nằm rải rác ở khu vực ngoại vi. Theo thống kê của Hiệp hội bất động sản Việt Nam, tính đến năm 2017 cả nước hiện đã có gần 1.400 tòa nhà cao tầng, văn phòng hiện đại, trong đó số lượng nhà cao tầng tại Hà Nội cũng ngày càng tăng [15]. Với các đô thị lớn mà đặc trưng nhất là thành phố Hà Nội, không gian cao tầng không chỉ mang ý nghĩa về mặt cảnh quan kiến trúc mà còn tăng tính tiện ích, hiệu quả sử dụng đất trong điều kiện diện tích đất nội đô còn nhiều hạn chế. Tuy nhiên, tốc độ đô thị hóa nhanh đã dẫn đến sự phát triển thiếu bền vững. Thông qua kết quả khảo sát và phân tích số liệu hiện trạng nhà cao tầng trong khu vực nội đô do tác giả thực hiện năm 2018, có thể thấy các vấn đề liên quan đến quy hoạch và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho đô thị trong quá trình phát triển các công trình cao tầng.

3.1. Vấn đề liên quan đến quy hoạch

a. Việc quy hoạch vị trí và kiểm soát chiều cao, khối tích nhà cao tầng trong nội đô chưa được nghiên cứu và định hướng phù hợp đối với các khu vực có đặc thù khác nhau: Tại một số khu vực nội đô lịch sử vốn cổ kính với các công trình kiến trúc nhỏ, thấp tầng và các công trình di sản kiến trúc đô thị, vẫn xuất hiện các điểm cao tầng xen kẽ, phá vỡ cảnh quan kiến trúc khu vực [16, 17]. Ví dụ như các công trình cao tầng, trụ sở ngân hàng dọc trục đường Trần Quang Khải đã phá vỡ cảnh quan thơ mộng và xinh đẹp của khu vực Hồ Gươm (Hình 1).



Hình 1. Tòa nhà BIDV 25 tầng – 194 Trần Quang Khải, cách Hồ Gươm chưa đầy 1 km [18]

Tại các khu vực phát triển cao tầng trong nội đô, nhà cao tầng chỉ là các điểm cao tầng xen kẽ, riêng lẻ, chưa hình thành một hệ thống hoàn chỉnh, chưa tạo được điểm nhấn và hình ảnh đô thị. Việc quy hoạch, bố trí các nhà cao tầng chưa được xem xét trong mối quan hệ với các yếu tố địa hình, tự nhiên như mặt nước, cây xanh (Hình 2).



Hình 2. Nhà cao tầng trong khu vực nội đô chỉ là các điểm cao tầng xen kẽ, riêng lẻ, không tạo được điểm nhấn và hình ảnh đô thị - Nhà cao tầng tại khu vực hồ Giảng Võ và hồ Ngọc Khánh

b. Mật độ xây dựng quá cao trong các khu vực phát triển cao tầng do việc tận dụng triệt để không gian sử dụng gây áp lực cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, suy giảm chất lượng môi trường sống: Tại các khu vực có mức độ đô thị hóa cao hoặc khu vực hai bên tuyến đường mới mở hay mở rộng, sự xuất hiện quá nhiều nhà cao tầng đã khiến không gian sống bị thu hẹp, không gian vỉa hè, cây xanh, mặt nước bị lấn chiếm hoặc sử dụng sai mục đích. Bên cạnh đó, quá trình này cũng làm gia tăng áp lực lên hạ tầng kỹ thuật, làm ùn tắc giao thông.

Một ví dụ có thể kể đến là khu chung cư HH - Linh Đàm (Hà Nội) (Hình 3). Khu chung cư HH với 12 tòa nhà cao tầng, ở vào danh mục không phép xây dựng và không tuân theo các tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy (PCCC) của Hà Nội. Khu cao tầng này đưa dân số tại chỗ tăng gấp ba lần cùng với nạn kẹt xe tắc đường và dù xây trái phép nhưng nó chiếm trọn khu đất công cộng và dịch vụ đời sống của Linh Đàm, phá vỡ quy hoạch ban đầu mà không một cấp chính quyền nào lên tiếng. Theo hồ sơ kỹ thuật, thì tổ hợp chung cư HH Linh Đàm được xây dựng ở mảnh đất giữa khu đô thị Linh Đàm có diện tích 3.553 m^2 với quy mô gần 9.000 căn hộ. Dự án chung cư HH Linh Đàm gồm 4 khối, mỗi khối gồm 3 tòa với tổng số tòa khu tổ hợp HH là 12 tòa, mỗi tòa cao 41 tầng, trong đó 1 tầng hầm, 1 tầng thương mại, dịch vụ và 1 tầng penhouse. Mỗi sàn có từ 20 - 24 căn hộ với diện tích từ gần 37 - trên 60 mét vuông. Nếu làm một phép tính đơn giản, với 9.000 căn hộ, mỗi căn hộ trung bình có 3 người thì số dân tại khu tổ hợp chung cư này gần 30 ngàn người. Thậm chí nếu chia số dân cho tổng diện tích thì mỗi mét vuông có mật độ dân số quá cao, lên đến gần 8 người/m^2 [19].



Hình 3. Chung cư HH Linh Đàm với mật độ xây dựng và hệ số sử dụng quá cao, không đảm bảo an toàn và PCCC, gây áp lực quá lớn lên hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội khu vực [19]

Việc quy hoạch các khu đô thị, chung cư cao tầng dường như thiếu sự kết nối đồng bộ với giao thông công cộng là nguyên nhân gây tắc đường nghiêm trọng. Chẳng hạn, chỉ vốn ven khoảng 6 km tính từ đầu đường Tố Hữu nối đường Lê Văn Lương ra Khuất Duy Tiến đã có khoảng 30 tòa nhà cao tầng án ngữ (Hình 4). Hay như, trên trục đường Trần Phú (Hà Đông), chỉ trong khoảng hơn 2 năm gần đây, có hàng chục khu nhà từ 17 đến 30 tầng mọc lên như: tòa nhà Fodacon, Sông Đà, Hồ Gươm Plaza... Đáng nói, các tòa nhà này nằm san sát nhau hoặc chỉ cách nhau vài trăm mét. Hệ lụy là ngày nào cũng có thể chứng kiến cảnh đường ùn ứ thành hàng dài vào giờ cao điểm. Chung tình cảnh trên, nằm cuối tuyến phố Vũ Trọng Phụng là tổ hợp chung cư cao cấp Hapulico Complex được xây dựng, bao gồm khu nhà biệt thự, nhà vườn và bảy tòa tháp căn hộ cao từ 17 - 24 tầng (khoảng hơn 800 căn hộ) và một tòa tháp văn phòng 24 tầng... Với mật độ căn hộ dày đặc như vậy, cư dân ở đây đang phải sống chung với tình trạng tắc nghẽn giao thông và sự bất cập về hạ tầng, môi trường sống nghiêm trọng.



Hình 4. Tắc đường tuyến Lê Văn Lương – Tố Hữu do quá nhiều khu chung cư hai bên tuyến đường

3.2. Vấn đề về thiết kế đô thị

a. Thiết kế đô thị chưa quan tâm đúng mức cho các tuyến phố, các lô phố trong đô thị nói chung và những khu vực có nhà cao tầng nói riêng: Việc thiết kế nhà cao tầng hầu như chỉ tập trung vào từng công trình cụ thể, chưa quan tâm nhiều đến tổng thể không gian đô thị về tính hài hòa, tỷ lệ tương thích giữa nhà cao tầng với không gian xung quanh. Nhiều công trình không có khoảng lùi hoặc khoảng lùi không đáng kể, làm cho không gian chung quan thêm chật chội, thiếu tầm nhìn cho người quan sát [4] (Hình 5 và 6).

Hình thức kiến trúc một số công trình cao tầng còn đơn điệu, không phù hợp với không gian kiến trúc chung, một số công trình xây dựng ở vị trí không thích hợp phá vỡ cảnh quan đô thị. Nhiều nhà cao tầng hiện nay được xây dựng độc lập, được thiết kế bởi những chủ đầu tư riêng biệt lẫn nhau và hầu như chưa có sự kết nối, ngay cả các nhà cao tầng cạnh nhau thì không có một sự đồng nhất về mặt hình thái kiến trúc, hay về chiều cao, khoảng lùi, các hình thức ở trên mặt đứng (Hình 7).

b. Không gian cảnh quan bên ngoài công trình cao tầng chưa được nghiên cứu, thiết kế và có các quy định cụ thể để gắn kết với hệ thống cây xanh, mặt nước, các không gian mở, kết nối với giao thông và hệ thống hạ tầng đô thị: Trong Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2008/BXD) [14] đã có một số quy định về chỉ tiêu số tầng cao, mật độ xây dựng và khoảng lùi,



Hình 5. Các công trình cao tầng dọc trục đường Giải Phóng – Giáp Bát với hình thức và độ cao không đồng nhất, cảnh quan không gian trục đường kém hấp dẫn [20]



Hình 6. Các công trình cao tầng thì lộn xộn, hình thức kiến trúc không ăn nhập, khoảng lùi không đồng nhất, ảnh hưởng đến hình ảnh đô thị tại trục đường Nguyễn Chí Thanh – Hà Nội [21]



Hình 7. Nhà cao tầng tại khu vực phát triển mới (khu vực đường Hoàng Đạo Thuý – Lê Văn Lương), các công trình bố trí lộn xộn, không đồng nhất về hình thái kiến trúc, không có sự phối kết hợp về chiều cao, hình thức, khối tích và khoảng lùi [21]

khoảng cách giữa các dãy nhà, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Tuy nhiên thực tế cho thấy hạ tầng nhiều khu đô thị, khu nhà ở được đầu tư không đồng bộ. Việc kết nối hạ tầng với khu vực xung quanh chưa tốt. Hạ tầng xã hội trong các khu nhà ở, khu đô thị như xây dựng trường học, trạm y tế, nhà sinh hoạt cộng đồng, ... không được chủ đầu tư thực hiện theo quy hoạch, chưa đúng các quy định hiện hành. Việc bố trí các tiện ích đô thị (ghế nghỉ, vòi nước công cộng, bảng chỉ dẫn, đèn chiếu sáng, ...) cũng chưa được quan tâm trong hầu hết các dự án phát triển nhà ở cao tầng tại Hà Nội (Hình 8).



Hình 8. Không gian phía trước nhà cao tầng (Khu ĐTM Định Công) lộn xộn, không có bãi đỗ xe, xe cộ khó khăn khi tiếp cận công trình

3.3. Vấn đề liên quan đến công tác quản lý

a. Công tác quản lý thực hiện theo quy hoạch còn thiếu chặt chẽ, thiếu các chế tài để kiểm soát việc thực hiện theo quy hoạch: Hiện nay, công tác quản lý việc triển khai các dự án quy hoạch còn lỏng lẻo dẫn đến tình trạng chủ đầu tư điều chỉnh, thay đổi quy hoạch gây ra những tác động tiêu cực đến hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội khu vực, làm suy giảm chất lượng môi trường sống. Một trường hợp có thể dẫn chứng là trước đây, KĐT Linh Đàm - Hà Nội và KĐT Phú Mỹ Hưng - TP.HCM được coi là KĐT kiểu mẫu. Tuy nhiên đến nay, quy hoạch chi tiết của KĐT Phú Mỹ Hưng vẫn giữ ổn định thì KĐT Linh Đàm đã có sự điều chỉnh và phá vỡ quy hoạch chi tiết dẫn đến khu vực này trở nên ngột ngạt và có nhiều bất cập về môi trường sống.

b. Hạn chế về năng lực của cán bộ quản lý: Chính quyền đô thị với vai trò quản lý toàn diện không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý theo Nghị định 38/2010/NĐ-CP [22] nhưng do hạn chế về năng lực chuyên môn và quản lý nên nhiều khu vực trong đô thị, đặc biệt là các khu vực phát triển cao tầng, việc quản lý không gian kiến trúc cảnh quan còn nhiều bất cập. Nhiều không gian công cộng bên ngoài nhà cao tầng bị chiếm dụng để làm chỗ đỗ xe, kinh doanh buôn bán, ... ảnh hưởng đến cảnh quan không gian đô thị và chất lượng môi trường sống.

c. Thiếu phản biện xã hội từ các tổ chức chuyên môn: Phản biện xã hội được coi là trách nhiệm quan trọng của các tổ chức xã hội - nghề nghiệp, các tổ chức chuyên môn liên quan đến công tác quy hoạch xây dựng đô thị. Trong giai đoạn đô thị hóa diễn ra mạnh mẽ như hiện nay, Hội Kiến trúc sư Việt Nam, Hội Quy hoạch phát triển đô thị Việt Nam, các chi hội địa phương, ... là các tổ chức xã hội nghề nghiệp có vai trò rất quan trọng trong việc đưa ra các ý kiến phản biện cho các dự án, đề án quy hoạch phát triển đô thị, đặc biệt là đối với các công trình cao tầng có tác động đến quy hoạch phát triển đô thị và hình ảnh của khu vực. Nhưng có một nghịch lý là khi hoạt động quy hoạch kiến trúc càng có điều kiện phát triển mạnh mẽ như hiện nay thì phản biện càng có vẻ đuối, không thực hiện được vai trò thúc đẩy và định hướng xã hội trong lĩnh vực này. Một ví dụ điển hình là cuộc thi (có tính thăm dò) của Hội KTS Việt Nam về quy hoạch kiến trúc cảnh quan khu vực Hồ Gươm và phụ cận vào năm 2011 (Hình 9), sau khi trưng bày đồ án thiết kế, người dân tới xem rất đông và có nhiều người cho rằng, giá như có cuộc thi này sớm hơn thì sẽ không có tình trạng công trình “hàm cá mập” hay các khách sạn tư nhân xây quanh Hồ Gươm. Nghĩa là, thực tế xã hội có nhu cầu rất lớn về phản biện trong kiến trúc. Tuy nhiên, để thực thi, lại cần đến sự phối hợp của chính quyền địa phương, của ngành liên quan với các tổ chức chuyên môn mà hiện nay đang rất lỏng lẻo.



Hình 9. Trưng bày các phương án tổ chức không gian KTCQ khu vực Hồ Gươm và vùng phụ cận [23]

3.4. Tổng quan về những nghiên cứu đã thực hiện tại Việt Nam có liên quan đến bài báo

Đã có một số đề tài khoa học, luận án, luận văn nghiên cứu về các vấn đề liên quan đến tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đô thị trong quá trình đô thị hóa trong giai đoạn từ sau Đổi mới trở lại đây. Luận án Tiến sĩ kiến trúc của của Nghiêm [24] đã đề cập đến các cơ sở quy hoạch và quản lý để hình thành kiến trúc đô thị tại thành phố Hà Nội. Tuy nhiên, các cơ sở khoa học này chưa nghiên cứu sâu về vấn đề tổ chức KTCQ và TKĐT trong quá trình đô thị hóa tại Hà Nội.

Luận án Tiến sĩ kiến trúc của Trang [6] về “Tổ chức kiến trúc cảnh quan trong các khu ở của Hà Nội nhằm nâng cao chất lượng môi trường sống đô thị” đã phân tích thực trạng KTCQ các khu ở của Hà Nội và xây dựng các cơ sở khoa học, đề xuất yêu cầu giải pháp thiết kế KTCQ trong các khu ở mới và các khu ở cũ tại Hà Nội. Tuy nhiên, luận án chưa đặt nghiên cứu trong bối cảnh của quá trình phát triển nhà cao tầng đang diễn ra rất nhanh chóng như hiện nay và ảnh hưởng lớn đến cảnh quan đô thị Hà Nội.

Tín [9] đã nghiên cứu đánh giá thực trạng khai thác yếu tố cây xanh, mặt nước trong không gian công cộng tại các khu đô thị mới đã xây dựng nhằm xây dựng cơ sở khoa học và đề xuất các nguyên tắc, giải pháp khai thác và sử dụng yếu tố cây xanh, mặt nước trong tổ chức KGCC các khu đô thị mới tại Hà Nội theo hướng văn minh, hiện đại nhằm cải thiện, nâng cao chất lượng môi trường ở và chất lượng cảnh quan trong các khu đô thị mới.

Ngoài ra còn có một số đề tài khoa học, các hội thảo khoa học nghiên cứu về vấn đề tổ chức không gian KTCQ trong các đô thị lớn của Việt Nam, như “Hội thảo quốc tế về Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan với hệ thống hạ tầng đô thị tại các thành phố lớn ở Việt Nam” diễn ra vào tháng 6 năm 2018, hay hội thảo “Nhà cao tầng trong đô thị nén: giải pháp kiến tạo đô thị bền vững” diễn ra vào tháng 3 năm 2019 [3], nhiều chuyên gia đã đưa ra ý kiến về quan điểm xây nhà cao tầng trong đô thị nén tại các thành phố lớn ở Việt Nam là giải pháp khả thi và tạo cơ hội phát triển đô thị vừa hoàn thiện đồng bộ về hạ tầng, vừa tạo ra nguồn lực kinh tế mới. Tuy nhiên, chưa có tham luận nào đi sâu vào vấn đề tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trong khu vực phát triển nhà cao tầng.

Các nghiên cứu đã bước đầu chỉ ra những mâu thuẫn đối kháng giữa sự phát triển đô thị nhanh chóng và sự suy giảm chất lượng môi trường sống, suy giảm cảnh quan đô thị. Tuy nhiên chưa có nghiên cứu nào nghiên cứu sâu về vấn đề tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trong quá trình bùng

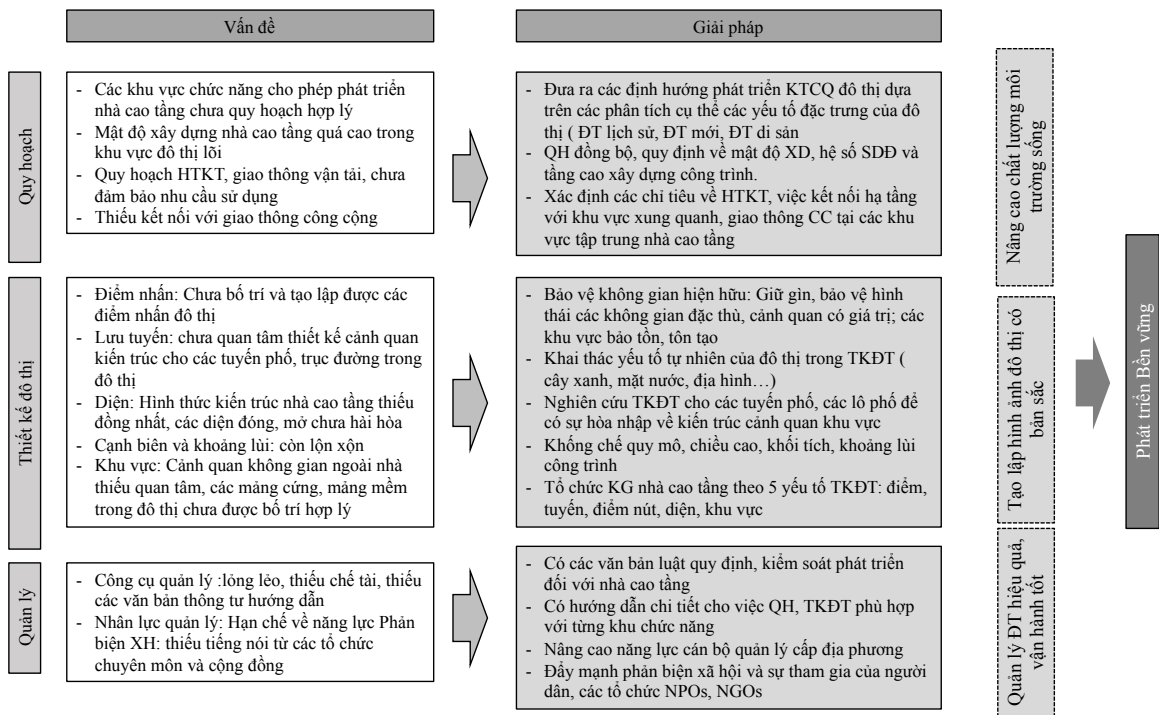
nổ của các công trình nhà cao tầng tại các đô thị lớn của Việt Nam như thành phố Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, ...

4. Thảo luận, đề xuất và kết luận

4.1. Thảo luận, đề xuất

Như đã đề cập ở trên, phát triển nhà cao tầng là giải pháp tất yếu cho các đô thị lớn tại Việt Nam trong quá trình đô thị hóa và toàn cầu hóa hiện nay. Tại Hà Nội, không gian cao tầng không chỉ mang ý nghĩa về mặt cảnh quan kiến trúc mà còn tăng tính tiện ích, hiệu quả sử dụng đất trong điều kiện diện tích đất nội đô còn nhiều hạn chế. Tuy nhiên, xây dựng một chiến lược và tổ chức quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan nhà cao tầng nội đô hợp lý là điều kiện cần làm lúc này để giải quyết hài hòa bài toán phát triển bền vững, có bản sắc cho đô thị nghìn năm tuổi.

Một số đề xuất cho công tác quy hoạch và thiết kế đô thị để tạo lập không gian kiến trúc cảnh quan đẹp, đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân, hướng tới phát triển bền vững được mô tả ở Hình 10.



Hình 10. Sơ đồ các vấn đề và giải pháp liên quan đến quy hoạch, tổ chức không gian KTCQ, quản lý, kiểm soát phát triển không gian KTCQ trong quá trình phát triển nhà cao tầng

a. Về quy hoạch

Cần đưa ra các định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan đô thị dựa trên các phân tích cụ thể các yếu tố đặc trưng của đô thị như (điều kiện tự nhiên, địa hình địa mạo, điều kiện hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, hình thái và cấu trúc đô thị, đặc trưng sinh thái tự nhiên, hệ sinh thái xã hội, ...) từ đó lựa chọn, xác định, phân khu những khu vực thích hợp trong thành phố cho việc xây dựng tập trung cao tầng.

Việc tổ chức quy hoạch, kiến trúc cảnh quan phải hợp lý. Cơ cấu khu nhà cao tầng phải phù hợp với cơ cấu quy hoạch chung của từng khu vực đô thị và toàn thành phố vì nhà cao tầng là một bộ phận của cả vùng đô thị lớn.

Việc phát triển nhà cao tầng trong các khu đô thị phải tuân thủ quy hoạch và thiết kế đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Về nguyên tắc, quy hoạch xây dựng phải đồng bộ, trong đó có các quy định về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao xây dựng công trình. Mặt khác, quy hoạch cũng đã xác định các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật, việc kết nối hạ tầng với khu vực xung quanh. Đặc biệt, đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu như giao thông, cấp, thoát nước và cấp điện, ... Do đó, việc cấp phép không đúng quy hoạch hoặc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chạy theo dự án không đúng đều phải nghiêm cấm.

Các bước lập quy hoạch cho việc phát triển nhà cao tầng tại các KĐT, các khu vực phát triển mới cần được đơn giản hóa, đạt hiệu quả trên cơ sở đảm bảo định hướng phát triển lâu dài của đô thị. Công tác lập quy hoạch cần đề ra các mục tiêu cơ bản nhằm tổ chức không gian chặt chẽ, nhưng vẫn cần mang tính mềm dẻo, linh hoạt. Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất cần được quan tâm, tránh tình trạng quá tải về hệ thống hạ tầng đô thị.

b. Về thiết kế đô thị và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Bảo vệ không gian hiện hữu: Đảm bảo giữ gìn, bảo vệ hình thái các không gian đặc thù, cảnh quan có giá trị; các khu vực bảo tồn, tôn tạo, đặc biệt là các khu vực di tích lịch sử, cách mạng, ... (khu trung tâm chính trị Ba Đình, khu Hoàng thành Thăng Long, khu phố Cổ Hà Nội, khu phố Cũ, khu vực Hồ Gươm và phụ cận, khu vực Văn Miếu và các di tích tôn giáo tín ngưỡng khác, ...) Các công trình cao tầng không được xâm phạm, tác động lên các không gian cần được gìn giữ, bảo tồn; không ảnh hưởng, tác động tiêu cực đến không gian đặc trưng của các làng xóm truyền thống trong đô thị.

Khai thác yếu tố tự nhiên của đô thị: Áp dụng lý thuyết ĐTHCQ coi “yếu tố tự nhiên” trong đô thị là cơ sở hạ tầng có ý nghĩa sống còn của đô thị, cần khôi phục tất cả những khoảng không thiên nhiên và tích hợp chúng vào trong thiết kế của thành phố. Thành phố Hà Nội có cảnh quan ấn tượng là sông Hồng và hệ thống không gian mặt nước với các hồ lớn, nhỏ trong nội đô, hoàn toàn có thể tận dụng để tạo ra cho thành phố những khoảng không gian đẹp và ấn tượng, được tổ hợp, gắn với các nhà cao tầng mang tính điểm nhấn, các tuyến cao tầng để tạo lập hình ảnh đô thị. Singapore, Seoul (Hàn Quốc) là những ví dụ về việc khai thác yếu tố tự nhiên (sông, vịnh biển) trong việc tổ hợp kiến trúc cảnh quan các công trình cao tầng trong khu vực trung tâm, tạo lập hình ảnh hấp dẫn của đô thị (Hình 11 đến 14).



Hình 11. Khu trung tâm hành chính cao tầng Marina Bay (Singapore) với cảnh quan gắn kết với vịnh Marina [25]



Hình 12. Sông Cheonggyecheon tại trung tâm Seoul, Hàn Quốc bị lấp để xây đường cao tốc trước năm 1961 [26]



Hình 13. Sông Cheonggyecheon được tái thiết năm 2003 đến 2005 tạo cảnh quan đô thị, gắn kết các công trình với các tuyến giao thông và không gian mở đô thị [26]



Hình 14. Cảnh quan hai bờ sông Cheonggyecheon ngày nay, các công trình cao tầng được quy hoạch và xây dựng với sự kiểm soát về chiều cao, hình thức, độ lùi [26, 27]

Nghiên cứu TKĐT cho các tuyến phố, các lô phố để có sự hòa nhập về kiến trúc cảnh quan khu vực: Nhà cao tầng cần hòa nhập với kiến trúc cảnh quan các đường phố và khu đô thị liền kề xung quanh. Tính riêng tư của từng không gian cá thể cần được quan tâm thích đáng, kể cả khoảng cách và tầm nhìn, ... Các khu vực kề cận với các khu vực di tích lịch sử, di sản đô thị cần phải nghiên cứu kỹ về chiều cao, hình thức công trình để không tác động tiêu cực đến các không gian cần bảo tồn.

Quản lý chiều cao, khối tích, khoảng lùi của công trình: UBND thành phố Hà Nội đã ra Quyết định số 11/2016/QĐ-UBND ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc công trình cao tầng trong khu vực nội đô lịch sử thành phố Hà Nội trong đó cũng đề ra các nguyên tắc quản lý, kiểm soát công trình cao tầng trong nội đô và phân vùng quản lý. Quy chế mới chỉ khống chế chiều cao tối đa và số tầng tối đa nhưng chưa đưa ra định hướng chung về chiều cao của các khu vực trong đô thị, quy định về khối tích, cao độ tầng đế, độ lùi để đảm bảo tính đồng nhất của một khu vực, một tuyến phố. Chiều cao của công trình cao tầng được xác định theo định hướng chung thấp dần từ phía vành đai 2 vào trung tâm thành phố. Tuy nhiên, chiều cao cụ thể được xác định phụ thuộc vào các góc nhìn, vị trí công trình, ảnh hưởng của công trình đến khu vực xung quanh, ... Đối với các loại nhà cao tầng có chức năng khác nhau thì khoảng lùi, tầng cao và việc vận dụng các nhân tố của hình ảnh đô thị rất quan trọng, đặc biệt là nhân tố điểm nhấn - landmark (khi các tầng cao đứng độc lập) và tuyến cảnh quan - path (khi các công trình cao tầng được bố trí theo tuyến).

Khống chế về quy mô: Đối với khu vực nội đô lịch sử có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã ổn định, việc nâng cấp gặp rất nhiều khó khăn và phải phụ thuộc vào khá nhiều yếu tố. Chính vì vậy mà với mỗi khu vực, quy mô công trình cần được xác định phù hợp với khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng khu vực đó, trên cơ sở các lô đất cụ thể để đảm bảo tính khả thi.

Kiểm soát chức năng: Các công trình cao tầng đi vào sử dụng sẽ dẫn đến tập trung đông người. Tại khu vực đô thị lịch sử, với mục tiêu hướng tới giảm mật độ dân cư nên chức năng công trình cao tầng tại khu vực này cần phải được quản lý chặt chẽ, có thể định hướng không nhà ở. Với các khu vực phát triển mới, khuyến khích phát triển các công trình nhà cao tầng và các công trình đa chức năng, các chức năng hỗn hợp để tăng hiệu quả sử dụng đất.

Tổ chức, kết nối các không gian kiến trúc cảnh quan của các nhà cao tầng hiện có: Trong quá trình phát triển trước đây, khu vực nội đô lịch sử đã hiện hữu một số lượng không nhỏ các công trình cao tầng. Với việc xem xét một cách tổng thể, tổ chức không gian cao tầng cần đạt được sự thống nhất với hệ thống các công trình cao tầng hiện hữu, nhằm bổ sung và hoàn chỉnh hệ thống này. Các không gian mở, không gian công cộng bên ngoài công trình cao tầng cần được kết nối với hệ thống không gian mở của đô thị để tăng khả năng sử dụng và hiệu quả thẩm mỹ.

Ngoài các nguyên tắc trên, việc tổ chức không gian cao tầng tại khu vực đô thị cần phải thỏa mãn các yêu cầu về thẩm mỹ, tạo lập hình ảnh đô thị. Các nghiên cứu cần được mở rộng không chỉ ở phạm vi khu vực, mà ở phạm vi không gian toàn thành phố. Có thể áp dụng các nguyên tắc cơ bản của Kevin Lynch trong việc tạo lập hình ảnh đô thị như:

- Tổ chức không gian cao tầng theo tuyến: Việc tổ chức không gian cao tầng theo tuyến được nghiên cứu trên cơ sở các cấu trúc chính của thành phố, mối liên hệ giữa khu vực nội đô lịch sử với khu vực nội đô mở rộng, khu vực đô thị phía Bắc sông Hồng; nghiên cứu trong sự kết nối tổng thể giữa đô thị trung tâm với các đô thị vệ tinh, thị trấn sinh thái, ... Chính vì vậy tổ chức không gian cao tầng được xác định theo các tuyến nhằm tạo sự dẫn hướng, khẳng định các trục - khung cấu trúc chính của thành phố, khẳng định mối liên hệ, kết nối giữa khu vực nội đô lịch sử với các khu vực khác.

- Tổ chức không gian cao tầng theo khu vực (tổ hợp): Giải pháp này nhằm tạo ra các khu vực riêng biệt, đặc thù, có sự thay đổi về không gian, không chỉ về chiều cao mà cả về hình thức kiến trúc, mật độ, hình khối, ...

- Tổ chức không gian cao tầng theo điểm: Tổ chức không gian cao tầng theo tuyến tạo nên sự dẫn hướng, khẳng định các trục khung - cấu trúc của không gian thành phố, tuy nhiên kiểu tổ chức này vẫn đơn điệu và khó phân biệt nếu không có các dấu hiệu mạnh hay điểm nhấn.

- Điều này không có nghĩa là việc tổ chức công trình cao tầng theo điểm luôn phải gắn với tuyến, các điểm nhấn có thể được bố trí trên tuyến, kết thúc của tuyến hoặc có thể không gắn với tuyến trong trường hợp có những điểm nhìn thuận lợi (tại một không gian mở hay điểm kết cho một tuyến nhìn, ...).

- Tổ chức không gian cao tầng theo diện: Là giải pháp tổ chức không gian cao tầng theo tuyến nhưng có “bề dày” nhằm tạo diện cao tầng theo mặt đứng, góp phần tạo hình ảnh của thành phố. Và cũng vì vậy, các công trình cao tầng cần được tạo lập tại các vị trí có thể nhìn, ngắm tốt. Trong khu vực nội đô lịch sử, có thể thấy những vị trí như vậy tại tuyến dọc bờ sông Hồng, có tầm nhìn tốt từ phía bên kia sông, ... Việc tổ chức không gian cao tầng theo diện cần quan tâm đặc biệt đến việc hình thành đường Xi-lu-et (Silhouette), những khoảng trống cần thiết cho sự lưu thông không khí, những khoảng nhấn về chiều cao, về hình thức kiến trúc, nhịp điệu.

Khai thác yếu tố cây xanh, mặt nước trong các không gian mở, không gian công cộng bên ngoài công trình cao tầng và trong khu vực phát triển nhà cao tầng: Đối với các công trình cao tầng hiện hữu trong khu vực nội đô lịch sử, cần khai thác tối đa yếu tố cây xanh mặt nước kết hợp với việc tổ hợp

kiến trúc công trình theo diện đứng, diện ngang để tạo những khoảng mở xanh, vừa là yếu tố thẩm mỹ cho cảnh quan công trình và đem lại sự dễ chịu, tăng tính tiện nghi cho người sử dụng. Với các khu vực phát triển mới, các công trình cao tầng tổ hợp thành một khu vực gắn với cây xanh, hồ nước, không gian mở để phục vụ cho các hoạt động cộng đồng, củng cố cơ sở hạ tầng xã hội cho khu vực. Việc kết hợp này ngoài việc làm cân bằng mật độ trong các khu vực phát triển, còn nhằm nhấn mạnh vào sự thay đổi về không gian, tạo sự phong phú, đa dạng về cảnh quan đô thị (Hình 15).

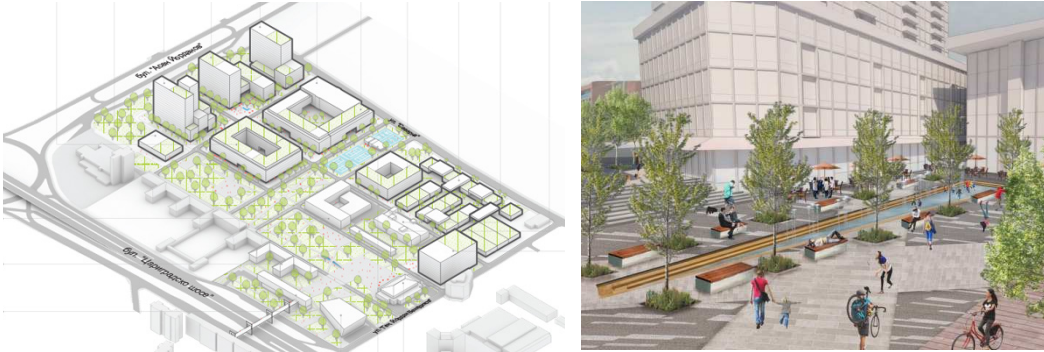


Hình 15. Chung cư xanh ở Singapore, một ví dụ về việc tổ hợp không gian cảnh quan bên ngoài các chung cư cao tầng đem lại hiệu quả về thẩm mỹ và chất lượng sử dụng [28]

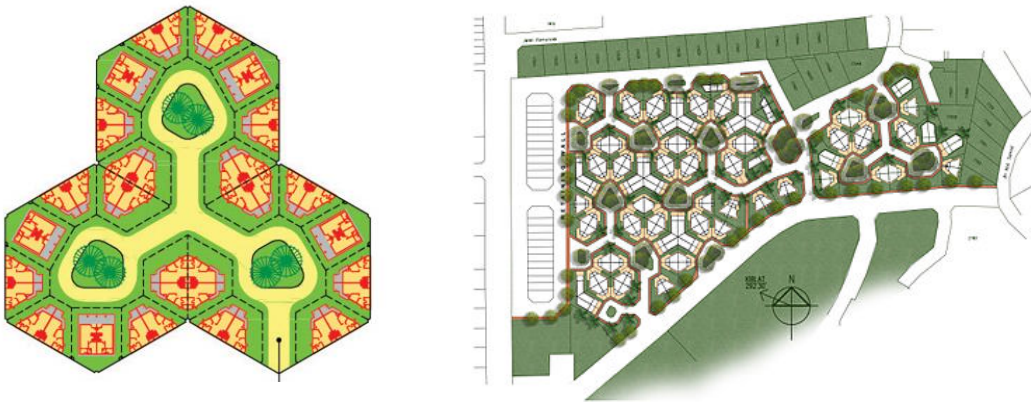
Theo kinh nghiệm phát triển đô thị của nhiều nước phương Tây và các nước trong khu vực châu Á, Đông Nam Á trong tương lai, loại hình nhà ở cao tầng trong các khu đô thị mới (KĐTM) sẽ chiếm một tỉ lệ chủ yếu, trên 60% tổng diện tích đất xây dựng [9]. Do đó việc nghiên cứu tổ chức cây xanh, mặt nước trong khu vực nhà ở cao tầng là cần thiết và có ý nghĩa lâu dài trong quy hoạch các KĐTM. Quy hoạch tổ chức cây xanh mặt nước trong các khu nhà ở cao tầng phụ thuộc vào cách bố cục tổ chức nhà ở của khu, thường theo các dạng sau:

- **Bố cục song song:** là hình thức phổ biến tổ chức các tòa nhà để phù hợp với điều kiện địa hình và khí hậu. Cây xanh vườn hoa được tổ chức giữa các dãy nhà, kết hợp với bãi đỗ xe. Giữa một số các dãy nhà có thể bố trí với khoảng cách lớn hơn tạo không gian mở, nơi tổ chức vườn hoa, cây xanh cho nhóm nhà. Giữa cây xanh nhóm nhà và cây xanh giữa hai dãy nhà sẽ được liên kết với nhau qua các thảm xanh, cây bóng mát ven các trục đi bộ tạo thành hành lang thông gió và một mạng lưới xanh liên hoàn (Hình 16).

- **Bố cục theo cụm:** Được áp dụng với các quy hoạch sử dụng mạng lưới đường vào các nhóm nhà là dạng đường cụt (cul de sac). Giải pháp bố trí nhóm nhà theo cụm tạo nên những không gian nhỏ, các công trình nhà ở có xu hướng tập trung xung quanh yếu tố không gian mở. Không gian này thường là cây xanh nhóm nhà, có thể kết hợp với nhà trẻ, quán hoa, quán sách, nơi đỗ xe, ... Với cách bố cục này sẽ tạo ra các không gian công cộng sử dụng chung làm tăng tính gắn bó và quan hệ của người dân trong khu vực, đồng thời tạo cảnh quan đẹp bên ngoài công trình cao tầng (Hình 17).

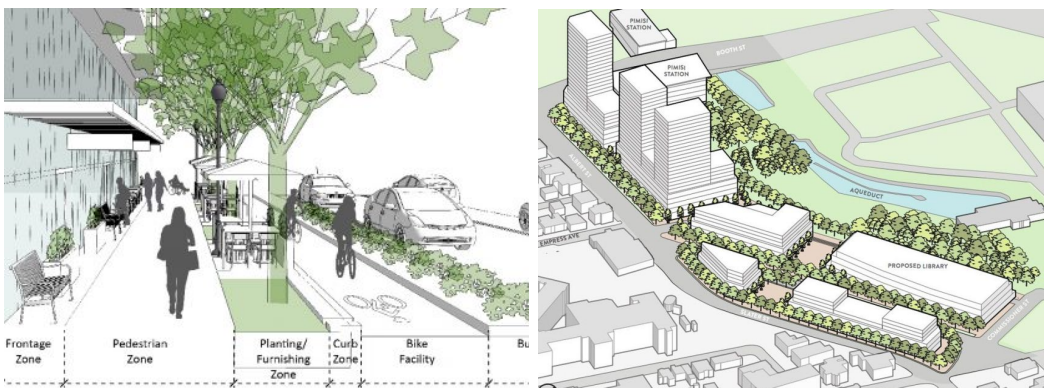


Hình 16. Tổ chức không gian cây xanh trong các khu ở cao tầng theo dạng bố cục song song [4, 7, 9]



Hình 17. Tổ chức cây xanh, cảnh quan theo cụm [4, 8]

- **Bố cục theo dải hay chuỗi:** Là hình thức bố cục công trình theo một trục giao thông, dựa theo hệ thống đường xe cơ giới hoặc đường đi bộ. Giải pháp này thường được áp dụng để tạo các tuyến phố thương mại hoặc các trục đi bộ chính trong các KĐT. Các công trình cao tầng có thể bố trí hai bên trục cây xanh trung tâm, đằng sau các dãy nhà là vườn cây xanh, có thể bố trí bãi đỗ xe ăn sâu vào từng công trình. Với cách bố cục này hiệu quả thông gió sẽ tốt hơn khi hướng gió thổi song song theo các hành lang, trục xanh trung tâm, từ đó tiếp cận vào từng dãy nhà (Hình 18).



Hình 18. Tổ chức cây xanh, cảnh quan theo dải, chuỗi [4]

c. Về công tác quản lý, kiểm soát phát triển

Cơ sở để quản lý phát triển kiến trúc cảnh quan đô thị là quy hoạch, kế hoạch và pháp luật. Bởi vậy, các văn bản quy phạm pháp luật cần được hoàn thiện và ban hành. Đồ án quy hoạch và quy chế quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị cần quy định cụ thể các chỉ tiêu kiểm soát phát triển, phân khu chức năng, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, lộ giới, hạn tuyến, tầng cao... của từng khu vực cho phù hợp.

Trong quá trình khai thác sử dụng nhà cao tầng, cần nghiêm cấm việc thay đổi cấu trúc, hình thức mặt ngoài công trình từ việc coi nới đến thay đổi màu sắc, vật liệu. Chính quyền địa phương và ban quản lý chịu trách nhiệm trước cơ quan nhà nước về quản lý, bảo dưỡng công trình theo các quy định kiểm soát chung.

Đối với khu vực đã xây dựng, mọi vi phạm theo các quy định của chính quyền hoặc tổ chức chuyên môn đều phải được xử lý nghiêm khắc, kiên quyết không chấp nhận bất kể một hình thức nào để duy trì những công trình có sai phạm, làm ảnh hưởng đến việc sử dụng của khu vực cũng như không gian kiến trúc cảnh quan đô thị.

5. Kết luận

Trước thực tế phát triển của Hà Nội hiện nay, việc định hướng, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan công trình cao tầng trong khu vực nội đô lịch sử mở rộng là thực sự cần thiết, bổ sung nhằm hoàn chỉnh hệ thống công trình cao tầng vốn còn đang dang dở, hướng tới một Hà Nội phát triển bền vững theo mục tiêu “Xanh - Văn hiến - Văn minh - Hiện đại”.

Để tổ chức quy hoạch không gian đô thị có bản sắc, khai thác các giá trị đất đai, thương mại, hài hòa giữa bảo tồn các giá trị cũ và vốn có về kiến trúc cũng như về cảnh quan thiên nhiên với phát triển cần dựa trên những cơ sở khoa học chắc chắn, đưa ra định hướng, nguyên tắc và giải pháp cụ thể trong việc phát triển không gian kiến trúc cảnh quan các công trình cao tầng trong khu vực nội đô lịch sử mở rộng của Hà Nội. Các giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trong quá trình phát triển nhà cao tầng cần phải đảm bảo các nguyên tắc cơ bản đã nêu ra, đặc biệt quan tâm đến các khía cạnh: thích ứng với khí hậu, khả năng tiếp nhận sự biến đổi trong quy trình hình thành cấu trúc đô thị, tạo lập được một môi trường sống an toàn tiện nghi, thân thiện với cộng đồng, tiết kiệm năng lượng và tài nguyên thiên nhiên, giảm tác động tiêu cực đến môi trường, khai thác các yếu tố cảnh quan cây xanh, mặt nước và thúc đẩy các hoạt động tương tác của con người, ... Cây xanh, mặt nước là nhân tố quan trọng trong kiến trúc cảnh quan. Việc bố cục cây xanh, mặt nước có tác dụng như điểm nhấn, tạo các mảng xanh, tạo các điểm nhìn, tạo tính dẫn hướng, ... kết hợp với việc sử dụng các thủ pháp trong nghệ thuật tạo cảnh sẽ góp phần đáng kể vào việc tạo lập cảnh quan bên ngoài các công trình cao tầng, hình thành các không gian giao lưu cộng đồng, tăng cường tương tác xã hội, hướng tới một đô thị nhân văn, phát triển bền vững.

Tài liệu tham khảo

- [1] Tổng cục thống kê (2018). *Niên giám thống kê*.
- [2] Sayigh, A. (2016). *Sustainable high rise buildings in urban zones: advantages, challenges, and global case studies*. Springer.
- [3] Bình, T. (2018). *Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan với hệ thống hạ tầng đô thị tại các thành phố lớn ở Việt Nam*. Diễn đàn Doanh nghiệp.
- [4] Schenk, L., Fritz, O., Fütterer, R., Nepl, M. (2013). *Designing cities: basics, principles, projects*. Birkhäuser.

- [5] Báo Xây dựng. [Nhà cao tầng trong đô thị nén: Giải pháp kiến tạo đô thị bền vững](#). Truy cập ngày 06/06/2018.
- [6] Trang, Đ. T. (2003). *Tổ chức kiến trúc cảnh quan trong các khu ở của Hà Nội nhằm nâng cao chất lượng môi trường sống đô thị*. Luận án Tiến sĩ Kiến trúc, Đại học Xây dựng, Hà Nội.
- [7] Corner, J. (2006). *Terra Fluxus*, in: *The Landscape Urbanism Reader*. Princeton Architectural Press, New York.
- [8] Rodde, P. (2006). [City design- a new planning paradigm](#). The International Forum of Deutsche Bank, The London school of Economics and Political Science.
- [9] Tín, Đ. T. (2011). *Khai thác yếu tố cây xanh mặt nước trong tổ chức không gian công cộng các khu đô thị mới tại Hà Nội*. Luận án Tiến sĩ chuyên ngành Quy hoạch đô thị và nông thôn, Đại học Kiến trúc, Hà Nội.
- [10] Ingaramo, R., Voghera, A. (2017). *Topics and Methods for Urban and Landscape Design: From the river to the project*, volume 19. Springer.
- [11] Lynch, K. (1960). *The image of the city*. The MIT Press.
- [12] Minh, N. Q. (2018). Tăng cường liên kết xã hội giữa khu đô thị mới và làng xóm cũ – Góc nhìn từ khu đô thị mới Văn Quán và làng Yên Phúc. *Tạp chí Quy hoạch đô thị - Hội Quy hoạch và phát triển đô thị*.
- [13] TCXDVN 194:2006. *Nhà cao tầng*. Bộ Xây dựng, Việt Nam.
- [14] QCXDVN01:2008. *Quy chuẩn xây dựng Việt Nam – Quy chuẩn quy hoạch*. Bộ Xây dựng, Việt Nam.
- [15] Grifoni, R. C., D’Onofrio, R., Sargolini, M. (2018). *The Landscape as a “Complex Indicator” of Urban Sustainability and Quality of Life of City Inhabitants*. *Quality of Life in Urban Landscapes*, Springer, 11–17.
- [16] Bất động sản. [Để nhà cao tầng thực sự trở thành giải pháp tối ưu của quy hoạch đô thị](#). Truy cập ngày 29/06/2018.
- [17] Kinh tế & Đô thị. [Xung quanh hội thảo về kiến trúc đô thị: “Nóng” vấn đề nhà cao tầng nội đô](#). Truy cập ngày 05/06/2018.
- [18] Xã luận. [Nhà cao tầng phá vỡ cảnh quan hồ Gươm](#). Truy cập ngày 05/09/2012.
- [19] Người Hà Nội. [Bộ Xây dựng trả lời chất vấn việc vỡ quy hoạch chung cư HH Linh Đàm](#). Truy cập ngày 29/07/2019.
- [20] Báo xây dựng. [Hình ảnh Thủ đô Hà Nội nhìn từ trên cao sau 64 năm ngày giải phóng](#). Truy cập ngày 09/10/2018.
- [21] Tạp chí tài chính. [Nhà cao tầng vẫn “tăng tốc” trong nội đô không theo Luật Thủ đô](#). Truy cập ngày 01/11/2018.
- [22] Nghị định 38/2010/NĐ-CP (2010). *Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị*. Chính phủ Việt Nam.
- [23] Ashui.com. [Trưng bày các đồ án tham gia vòng 2 cuộc thi “Ý tưởng quy hoạch và thiết kế đô thị khu vực hồ Gươm và phụ cận”](#). Truy cập ngày 07/01/2009.
- [24] Nghiêm, Đ. N. (1996). *Cơ sở quy hoạch và quản lý để hình thành kiến trúc đô thị tại thành phố Hà Nội*. Luận án Tiến sĩ Kiến trúc, Đại học Xây dựng, Hà Nội.
- [25] Ashui.com. [Những công trình ấn tượng nhất của Singapore](#). Truy cập ngày 16/09/2014.
- [26] Nông nghiệp Việt Nam. [Hàn Quốc và công cuộc hồi sinh những dòng chảy chết](#). Truy cập ngày 21/12/2018.
- [27] Ashui.com. [Phục hồi kênh Cheonggyecheon ở Seoul, Hàn Quốc - Bài học cho Việt Nam](#). Truy cập ngày 23/07/2019.
- [28] Tạp chí kiến trúc. [Chung cư xanh ở Singapore](#). Truy cập ngày 07/08/2017.