

CHƯƠNG 4

LÝ LUẬN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THEO ĐƠN VỊ Ở & QUY HOẠCH CHI TIẾT ĐƠN VỊ Ở

1. Một số lý luận cơ bản:

Khi nói đến hệ thống phát triển thành phố theo đơn vị thì chúng ta phải hiểu được tính chất quy mô của từng loại đơn vị. Đơn vị phát triển của thành phố có thể là một đơn vị cơ cấu chức năng hay một tế bào trong quy hoạch của thành phố. Nó cũng có thể là một đơn vị ở hoàn chỉnh hay một đơn vị đô thị. Các nhà lý luận đô thị nghiên cứu các đơn vị trong đô thị thường căn cứ trên một đơn vị xã hội tương đối hoàn chỉnh để nghiên cứu hệ thống phát triển cho thành phố. Một số các nhà lý luận khác xây dựng đơn vị trên cơ sở phân bố chức năng phục vụ hay sản xuất ở đô thị. Gần đây nhiều nhà quy hoạch có xu hướng đi tìm các đơn vị đô thị trong hệ thống phát triển dân cư của đô thị hay một chùm đô thị, hay còn gọi là đơn vị đô thị trong đô thị, trong hệ thống mạng lưới dân cư hay trong quy hoạch vùng.

Nguyên tắc cơ bản của lý luận phát triển thành phố theo đơn vị là nghiên cứu xây dựng các đơn vị ở tối ưu và trên cơ sở đó các đơn vị sẽ được nhân lên dần tùy theo quy mô và sự phát triển tương lai của thành phố.

1.1 Đơn vị ở lát giềng của Clarence Perry :

Quan niệm tổ chức khu ở thành phố theo các đơn vị ở được đề cập tới trong cuộc thi thiết kế quy hoạch ở Chicago năm 1916 và đã được Clarence Perry (người Mỹ) phát triển hoàn chỉnh hơn năm 1923.

Theo Perry, đơn vị ở láng giềng có quy mô đủ lớn để có thể đặt ở đó một trường học phổ thông cơ sở có quy mô khoảng 1.000 đến 1.200 học sinh với bán kính phục vụ không quá 1/4 dặm Anh (400m). Trường học là một thành phần quan trọng của việc giáo dục công cộng ở đơn vị ở láng giềng, bởi vì nó là yêu cầu phổ cập nhất đối với mọi gia đình trong đô thị. Không một gia đình nào lại không muốn cho con mình đến tuổi đi học được đến trường và cũng chẳng ai lo lắng hơn những người mẹ, người cha khi ở nơi làm việc đối với những đứa con mình ở nhà nếu không được bảo đảm chu đáo đến trường học. Không những họ chỉ nghĩ đến đứa con đến trường học mà thôi, mà còn phải nghĩ đến cả lối đi của nó từ nhà tới trường và từ trường về nhà có được an toàn không? Cái suy nghĩ tưởng tầm thường đó, nhưng lại rất hệ trọng đối với các nhà đô thị, cần thiết phải làm và tìm cách giải quyết thế nào cho người dân đô thị an tâm với cuộc sống và lao động hàng ngày.

Trên cơ sở đó Perry đã đề nghị xây dựng đô thị thành các đơn vị ở được coi là "đơn vị ở láng giềng". Perry quan niệm thành phố là tập hợp của nhiều đơn vị ở nhỏ và là đơn vị láng giềng được chọn đơn vị cơ sở. Mỗi một đơn vị ở là một cộng đồng dân cư nhỏ phù hợp với điều kiện và quan hệ xã hội, được trang bị đầy đủ các điều kiện phục vụ cho nhu cầu cuộc sống của người dân đô thị. Quy mô dân số của đơn vị ở xác định dựa vào quy hoạch của trường học phổ thông cấp cơ sở, có quy mô 1000 học sinh tương đương với 5000-6000 dân. Đường giao thông cơ giới không được tổ chức đi xuyên qua đơn vị ở để bảo đảm điều kiện nghỉ ngơi, giải trí và trẻ em đi lại an toàn. 1/10 diện tích đơn vị được dành để trồng cây xanh.

Quan niệm xây dựng thành phố theo đơn vị của C.Perry được phổ biến rộng rãi và ứng dụng ở nhiều nước trên thế giới. Thành phố Harlow ở Anh do kiến trúc sư F. Gibberd thiết kế và xây dựng năm 1944 theo quan điểm tổ chức thành các đơn vị tiểu khu nhà ở. Harlow là thành phố 80.000 dân, cách London 37km được tổ chức thành 4 đơn vị khu nhà ở, mỗi khu nhà ở có từ 2-4 tiểu khu nhà ở có số dân từ 4000 - 7000 được trang bị một trường học phổ thông và các cửa hàng phục vụ nhu cầu hàng ngày của người dân. Trường học được bố trí trong các khu cây xanh cùng với các sân bãi tập thể dục do tính chất tư hữu của chủ nghĩa tư bản, nhiều ý đồ thiết kế không thực hiện hoàn hảo .

1.2. Các xu hướng phát triển đô thị theo hệ thống quy hoạch đơn vị đô thị của E. Gloeden

Xu hướng phát triển quy hoạch thành phố theo các đơn vị có chức năng khác nhau đã được Gloeden đề cập đến năm 1923.

Sự thực mà nói, các đơn vị ở của thành phố trước đây xây dựng theo kiểu phân chia ra các lô đất. Nó không hình thành rõ là đơn vị nhưng trong cơ cấu không gian đây cũng là một đơn vị về đất đai, mặc dù chức năng của nó không được xác định rõ rệt.

Đơn vị ở của E.Gloeden được hình thành như một đơn vị có quy mô khoảng 800.000 dân phát triển theo hướng tâm. Trung tâm của đơn vị nằm trên đầu mỗi giao thông chính theo hệ tam giác. Sự cấu tạo của hệ thống này tương đối tự do. Các đơn vị tập hợp với nhau có thể theo dạng tuyến - chuỗi, cũng có thể theo dạng đi văng. Mỗi đơn vị được phát triển theo một chức năng phục vụ riêng. Nhìn qua về sơ đồ ta thấy cũng có những nét logic của nó trong cơ cấu

chức năng, nhưng với quy mô 100.000 dân một đơn vị và được thể hiện trong chi tiết một số bộ phận thì có vẻ không hiện thực trong quan hệ giữa các đơn vị cũng như giữa các đơn vị với các bộ phận khác, nhất là sản xuất công nghiệp với giao thông đường sắt.

Trong thực tế cơ cấu quy hoạch thành phố vườn của E.Howard cũng theo hình thức tổ chức các đơn vị (xem hình 24) nhưng các đơn vị của Howard nhỏ hơn và hiện thực hơn.

1.3 Ý niệm về thành phố phát triển theo đơn vị hình học :

Các thành phố của hệ thống giao thông. Ta có thể hệ thống hoá theo các dạng sau đây :

+ Dạng ô bàn cờ : Dạng này chủ yếu dựa theo hệ thống mạng lưới đường ô bàn cờ cách nhau 800-1200m hình thành các lô đất. Trong mỗi lô đất là một đơn vị ở bao gồm nhiều tiểu khu hợp lại có trung tâm phục vụ và vườn cây xanh riêng.

Chandigarh của Ấn Độ do Le Corbusier thiết kế là thành phố theo đơn vị ô bàn cờ, mỗi lô đất là một khu nhà ở, có trung tâm phục vụ ở bên trong.

+ Dạng phát triển đơn vị trên cơ sở hệ thống giao thông hình học lục lăng : Dạng này phát triển theo 2 hình thức khác nhau :

Hình thức thứ 1 : Mỗi đầu mối giao thông là một trung tâm phục vụ của một đơn vị phát triển theo một chức năng.

Hình thức thứ 2 : Các đơn vị ở bố trí dọc theo các trục giao thông, trung tâm phục vụ thương mại, bố trí dọc đường giao thông, trung tâm giáo dục và tổ

chức nghỉ ngơi bên trong theo từng đơn vị có vườn cây xanh. Điển hình của loại này là các phương án của W. Crerry và Zielinshe (Ba Lan).

+ Dạng phát triển theo hệ thống tam giác và tam giác lục lăng xen kẽ :
Dạng này cũng có 2 hướng rõ rệt :

Kiểu tập trung hướng tâm và phát triển theo tuyến dọc theo các đường nội bộ bên trong.

Hệ thống này có ưu điểm là các đơn vị đô thị có quy mô không lớn, khoảng 2 vạn dân, phát triển xen kẽ giữa vùng đô thị và nông thôn. Tùy theo điều kiện cụ thể của địa bàn có thể phát triển theo hướng tâm hoặc theo hệ thống chuỗi. Mỗi đơn vị là một tổng thể ở và sản xuất. Hệ thống giao thông tam giác đối ngoại và giao thông nhánh đối nội nối liền các đơn vị với nhau trong một cụm đô thị theo quan điểm đô thị bền vững.

Trong quá trình phát triển đô thị, xu hướng thành phố tĩnh đã chuyển sang xu hướng động và nửa tĩnh nửa động trên cơ sở xây dựng các đơn vị ở và đơn vị đô thị. Việc xác định hướng phát triển thành phố động trên cơ sở của sự phát triển các đơn vị đang là xu thế được nhiều người quan tâm.

2. Quy hoạch chi tiết đơn vị ở:

2.1 Khái niệm chung về đơn vị ở & khu ở trong đô thị:

- Đơn vị ở là một điểm dân cư trong đô thị: Điểm dân cư đô thị là một điểm dân cư tập trung phần lớn những người dân phi nông nghiệp, họ sống và làm việc theo kiểu thành thị.

- Đơn vị có các điều kiện thích nghi với một không gian và thời gian

- Đơn vị có các điều kiện thích nghi với chất lượng sống
- Đạt được mục tiêu tối thiểu khi xác định các tiêu chí
- Đơn vị ở đô thị hợp lý đảm bảo sự ổn định và tính chất toàn vẹn tổng thể từng cấu trúc đô thị hướng tới sự phát triển bền vững.

2.2 Các lý luận khác nhau về tổ chức đơn vị ở

2.2.1 Đơn vị lán giềng trong cấu trúc khu dân dụng

Theo quan điểm mới là đơn vị nhỏ nhất tương đương với một tổ chức dân phố hiện nay ở đô thị Việt Nam. Đơn vị ở lán giềng không có giới hạn của một lô phố hay một ngõ phố để xác định đơn vị ở lán giềng, nói một cách nôm na là quan hệ hàng xóm. Đơn vị lán giềng này không giống với đơn vị lán giềng của Perry trước đây và cũng không giống với đơn vị tiểu khu nhà ở hay nhóm nhà ở. Đất đai của đơn vị ở lán giềng chủ yếu là đất xây dựng nhà ở các loại. Ở đây chủ yếu là không gian cá thể và một số không gian xã hội nhỏ nhất trên đường phố hoặc lô phố, trong đó có thể tổ chức nhà trẻ kiểu tập thể hoặc gia đình, các quầy dịch vụ nhỏ, kiốt.. vườn cây, sân chơi nhỏ...

Qui mô của đơn vị lán giềng có khoảng từ 3 đến 4 ha được giới hạn bởi các đường nội bộ trong khu ở, khoảng cách giữa các đường khoảng cách từ 150 đến 200 m

2.2.2 Đơn vị ở lán giềng trong đơn vị ở cơ sở phường

Đơn vị ở phường có thể chia ra làm nhiều đơn vị nhà ở nhỏ hơn, có qui mô không lớn lắm, khoảng từ 300- 400 hộ gia đình các loại triền diện tích khoảng 4 - 5 ha .Qui mô này tương đương với một nhóm nhà ở trước đây, được coi là một đơn vị giao tiếp xã hội, nơi mà mọi người ở có thể quen biết nhau,

cùng chung mối quan tâm hàng ngày trong sinh hoạt ăn ở, trong mọi giao tiếp, đặc biệt là đối với người già và trẻ em.

Trong quản lý đô thị, đơn vị ở lán giềng có thể là đơn vị tổ dân phố, đường phố hoặc liên tổ. Việc phân lô đơn vị ở cơ sở thành các đơn vị ở lán giềng ở đây là một thực tế khách quan.

Vấn đề tổ chức không gín cứng như cơ cấu quy hoạch các khu ở đô thị theo các đơn vị ở sẽ tùy thuộc vào mô hình quy hoạch tổng thể của đơn vị đó quyết định. Có thể theo hệ ô bàn cờ, hệ tam giác, lục lăng hoặc hệ tự đô thị.

2.2.3 Sự khác nhau giữa đơn vị ở cơ sở - phường với tiểu khu nhà ở

Là quan điểm tổ chức xây dựng những đơn vị xã hội có sự gắn bó chắc chắn của nhiều đơn vị ở lán giềng với tập thể xã hội và quản lý hành chính đô thị. Mỗi đơn vị ở cơ sở có thể là một đơn vị hành chính cấp phường hoặc có thể vài Ban Kiểm soát đơn vị là một phường. Đơn vị ở phường được giới hạn bởi hệ thống đường phố nội bộ của khu ở với khoảng cách từ 400 đến 500 m, mỗi phường có diện tích đất đai khoảng từ 16 đến 25 ha hoặc có sự xê dịch một ít tùy theo địa hình cụ thể.

Tóm lại, Phường là một đơn vị xã hội ở đô thị, vừa là một đơn vị ở cơ sở trong quy hoạch xây dựng khu dân dụng thành phố, đồng thời cũng là đơn vị quản lý hành chính cơ sở của đô thị. Nó phù hợp với hệ thống quản lý hành chính, hiện nay ở đô thị Việt Nam (thành phố quận, phường, xã)

Trong cơ cấu quy hoạch xây dựng khu dân dụng, các tiểu khu trước đây dựa vào cấu trúc của hệ thống phục vụ kiểu tầng bậc bao cấp thường theo ba cấp :

T	Đơn vị ở	TT phục vụ	Bán kính	Công trình phục vụ hạt nhân
1	Nhóm nhà ở	Cấp I	200m	Nhà trẻ, cửa hàng ăn uống...
2	Tiểu khu nhà ở	Cấp II	500m	Trường học PTCS, cửa hàng bách hoá
3	Khu nhà ở	Cấp III	1000m	Trường học PTTH, BTVH, chợ

Ở Việt Nam hiện nay đô thị quá khứ để lại giới hạn quản lý hành chính của các phường không hợp lí, chòng chéo không trùng với sự phân chia các lô đất quy hoạch và quản lý xây dựng đô thị .

Ngày nay theo cơ chế mới, các công trình dịch vụ phát triển dân dụng dạng phong phú cấu trúc đơn vị ở không thể dựa vào hệ thống phục vụ công cộng trước đây, mà nên dựa vào tổ chức xã hội nơi ở, tập quán và truyền thống dân tộc cũng như quản lý xã hội, để có được những giải pháp tốt.

- Đơn vị ở phường là đơn vị cơ sở trong cơ cấu quy hoạch khu dân dụng, xuất phát từ vấn đề tổ chức xã hội mới, ở đây vai trò cá nhân, vai trò tập thể và gia đình được phát huy một cách toàn diện. Mọi giao tiếp xã hội là giao tiếp của một cộng đồng dân cư hiện đại và phát triển. Mọi quan hệ giao tiếp xã hội và gia đình là cơ sở chính để tổ chức quy hoạch xây dựng đơn vị ở phù hợp với tính chất, qui mô vị trí và giới hạn khu đất được phép xây dựng.

Xã hội và gia đình là nền tảng của cấu trúc không gian đơn vị ở cơ sở, là hạt nhân của sự hình thành và phát triển các đơn vị. Đây chính là những yếu tố có tính chất quyết định cho sự bền vững của môi trường sống đô thị, yếu tố tập thể và cá thể.

Gia đình và ngôi nhà hay căn hộ gia đình là hạt nhân của xã hội. Gia đình nào cũng đều mong muốn cho mình có nơi ở tốt nhất. Cái tốt nhất đó cùng không có giới hạn cụ thể cho từng gia đình cho từng thành phần người ở. Vì vậy tập thể xã hội sẽ công cụ để điều phối và cân bằng cái nhu cầu tốt nhất và cái nhu cầu tối thiểu cho mỗi người trong các giai đoạn lịch sử phát triển xã hội và đô thị.

Đơn vị ở thường dựa trên yếu tố xã hội lấy mối quan hệ hữu cơ giữa gia đình và xã hội trong khu ở để phân tích là một quan điểm xã hội mang tính bền vững đối với cơ cấu quy hoạch xây dựng khu ở. Trong đơn vị ở không gian ở được xác định rõ và được coi như không gian cá thể của mọi gia đình hoặc tập thể, cộng đồng. Không gian xã hội là những nơi công cộng được xác định rõ trong quy hoạch bố cục không gian là nơi giao tiếp của người ở trong các sinh hoạt xã hội, có thể lấy câu lạc bộ bên cạnh trụ sở, UBND phường và trường học phổ thông làm hạt nhân cho mọi sinh hoạt. Ở đây có vườn cây xanh, sân tập TDTT và các trò vui chơi giải trí của thanh thiếu niên và người già. Bên cạnh các dịch vụ văn hóa xã hội, các dịch vụ kinh tế và sinh hoạt được tổ chức theo dạng chợ và các dịch vụ của tư nhân trong các lô phố.

2.3 Cơ sở khoa học của sự hình thành cấu trúc đơn vị ở, khu ở trong đô thị

- Vai trò cộng đồng trong đô thị
- Nguyện vọng của cộng đồng
- Cộng đồng và các hoạt động về đầu t xây dựng và quản lý quy hoạch các đơn vị ở
- Cấu trúc của đô thị
- Đơn vị ở phải đa dạng trong các khu đô thị mới

2.4 Thành phần đất đai xây dựng trong đơn vị ở

Dựa vào chức năng sử dụng, đất dân dụng được phân thành 4 loại có bản: đất ở, đất xây dựng công trình công cộng, đất cây xanh thể thao thể dục đất đường và quảng trường. Các thành phần đất đai có tỉ lệ tương quan với nhau đô thị điều kiện tự nhiên chi phối và chỉ tiêu lựa chọn

CHỈ TIÊU CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI KHU DÂN DỤNG

TT	Thành phần đất	Chỉ tiêu diện tích bình quân m ² /người	Tỉ lệ diện tích %
1	Đất ở thành phố	30-40	40-50
2	Đất công trình công cộng	10-15	15-20
3	Đất cây xanh và TTTD	8-12	10-15
4	Đất đường và quảng trường	10-15	15-20

2.5. Một số chỉ tiêu cơ bản trong thiết kế quy hoạch xây dựng đơn vị ở cơ sở - phường

Khi thiết kế quy hoạch xây dựng đơn vị ở cần phải dựa vào một số chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch bao gồm :

- Mật độ diện tích sàn nhà ở của đơn vị ở (mật độ Brutto) là diện tích sàn nhà ở tính bằng m² bình quân trên 1 ha đất của đơn vị ở ứng với một tiêu chuẩn diện tích nhà ở 12m²/ người.

Đơn vị tính m²/ha

Mật độ	Tầng cao					
	1	2	3	4	5	6
- Lớn nhất	2500	3200	4600	4800	5000	5200
- Nhỏ nhất	3300	4800	5700	6000	6300	6600
	1	2	3	4	5	6
- Lớn nhất	5400	5700	6000	6200	6400	6600
- Nhỏ nhất	6800	7000	7300	7600	7800	8000

(*) Chỉ tiêu thiết kế dựa vào tiêu chuẩn hiện hành của ngành về thiết kế xây dựng quy hoạch đô thị 20 TCN 82-81

- Mật độ diện tích sàn nhà ở và diện tích đất áp dụng để xây dựng các loại nhà ở có vườn riêng ứng với tiêu chuẩn 15m²/người.

Đơn vị tính m²/ha

Loại nhà ở	Đơn vị lán giềng		Đơn vị cơ sở - Phường	
	Mật độ	m ² /người	Mật độ	m ² /
	m ² /ha		m ² /ha	người

* nhà 1 tầng				
+ 150m ² đất cho hộ 3 - 5 người	3300	45	2500	60
+ 200m ² đất cho hộ 6 - 8 người	4300	35	3000	50
* Nhà 2 tầng				
+ 120m ² đất cho hộ 3 - 5 người	4300	35	3000	50
+ 150m ² đất cho hộ 6 - 8 người	6000	25	3800	40

- Khoảng cách giữa các nhà ở và giữa nhà ở với công trình công cộng theo yêu cầu thông thoáng chiếu sáng, phòng hỏa, cần lưu ý đến phần nghệ thuật bố cục kiến trúc công trình để bố trí cho hợp lí. Về phòng hỏa khoảng cách giữa các công trình phụ thuộc vào bậc chịu lửa công trình.

Bảng 14

Bậc chịu lửa của công trình	Khoảng cách giữa các công trình			
	Bậc chịu lửa của các công trình			
	I và II	III	IV	V
I và II	6	8	10	10
III	8	8	10	10
IV	10	10	12	15
V	10	10	15	15

- Mật độ diện tích sàn nhà ở trung bình đơn vị ở khi xây dựng nhà ở có tầng cao khác nhau tính theo công thức :

$$M_{TB} = \frac{100}{\frac{X_1}{M_1} + \frac{X_2}{M_2} + \frac{X_3}{M_3} + \dots + \frac{X_i}{M_i}}$$

M_{TB} : mật độ diện tích sàn nhà ở trung bình của đơn vị ở

X_1, X_2, X_3, X_i : tỉ lệ phần trăm của nhà ở theo tầng nhà

M_1, M_2, M_3, M_i : mật độ diện tích sàn nhà ở của đơn vị ở tương ứng với tầng nhà

Ví dụ : Tỉ lệ % nhà ở theo tầng

- + 20% - 1tầng
- + 30% - 3tầng
- + 50% - 5tầng

$$M_{TB} = \frac{100}{\frac{20}{2500} + \frac{30}{3200} + \frac{50}{5000}} = \frac{100}{0,008 + 0,009 + 0,01} = 3703 \text{ m}^2/\text{ha} \text{ (Tối thiểu)}$$

2.6. Cơ cấu quy hoạch đơn vị ở:

Đất trong đơn vị ở thông thường được phân thành 4 loại chính :

- Đất ở
- Đất xây dựng các công trình công cộng
- Đất cây xanh và TDTT
- Đất đường

Các loại đất trên có chức năng khác nhau nhưng gắn bó chặt chẽ với nhau. Việc phân bố hợp lí vị trí tương quan của nó trong khu có ý nghĩa rất quan trọng.

Trong 4 loại đất trên đất ở chiếm vị trí lớn nhất và được phân ra từng nhóm nhà ở, gọi là đơn vị ở lán giếng. Các nhóm nhà ở thường được bố trí tập trung xung quanh khu vực trung tâm công cộng của đơn vị ở. Ranh giới giữa các nhóm nhà ở có thể là đường đi hoặc dải cây xanh.

Nhóm nhà hay đơn vị ở lán giếng có qui mô từ 400-1000 dân nếu là xây dựng nhà ở 1 - 2 tầng và từ 1500 - 2500 dân, nếu có tầng cao từ 3 - 5 tầng trở lên. Mỗi nhóm nhà có trung tâm phục vụ công cộng lấy nhà trẻ là chính, có bán kính phục vụ từ 100 đến 200m

Đất xây dựng các công trình công cộng của đơn vị ở phường có thể phân thành 2 loại chính bao gồm : khu vực phục vụ thương nghiệp và khu vực phục vụ giáo dục, văn hóa và xã hội .

Hệ thống công trình phục vụ gồm các công trình xây dựng ở trung tâm đơn vị ở và trong các nhóm nhà. Bán kính phục vụ của các công trình từ 250-400m (cá biệt có thể lên tới 500m)

Vị trí khối thương nghiệp nên bố trí gần về phía đường đi làm chính còn khối giáo dục, văn hóa, xã hội nên bố trí trung tâm xung quanh khu vực cây xanh ở bên trong, có thể bố trí kết hợp ở tầng 1 các nhà ở gia đình .

Đất cây xanh và khu vực thể thao thể dục được gọi là vườn trong khu ở bố trí tập trung vào một khu vực gần trường học, nhà trẻ, câu lạc bộ để tiện cho việc tổ chức vui chơi giải trí và nghỉ ngơi. Công trình trung tâm là sân tập .

Hệ thống đường sá trong đơn vị là sợi dây liên lạc bên trong gắn bó với hệ thống giao thông bên ngoài thành phố, đảm bảo phục vụ tốt cho việc đặc điểm lại nhanh chóng an toàn và thuận tiện.

Cơ cấu quy hoạch khu ở cần phân biệt rõ giữa lối đi bên trong với hệ thống đường đi ô tô từ ngoài vào. Hai hệ thống này không nên giao cắt nhau mà nên ở dạng song song hoặc cài răng lược để đảm bảo an toàn đi lại, trước tiên là cho trẻ em đến trường học. Đường đi ô tô đảm bảo phục vụ đến tất cả các công trình xây dựng, nhất là đến công trình phục vụ công cộng, đến các chỗ chứa rác và ga ra.

2.6.1. Bố trí nhà ở trong đơn vị ở

Nhà ở là bộ phận chủ yếu trong tổ chức không gian khu ở. Nhà ở phần lớn được xây dựng theo các thiết kế mẫu phù hợp với nhiệm vụ thiết kế, điều kiện tự nhiên và điều kiện kinh tế-kỹ thuật. Cần chú ý phân loại các kiểu nhà ở là loại nhà tư nhân theo các thiết kế đơn lẻ và các dãy nhà chung cư, từng lô đất để có bố cục hợp lý, khống chế các chiều cao, khối tích, màu sắc và chỉ giới xây dựng các công trình trong từng lô đất.

Nhà ở có thể phân thành một số loại sau đây :

- *a. Loại nhà ở ít tầng* : Là loại có từ 1 đến 2 tầng xây dựng khá phổ biến ở nhiều nơi đặc biệt là trong các đô thị nhỏ.

Nhà ở ít tầng bao gồm loại có vườn riêng và loại không có vườn riêng. Nói chung nhà ở gia đình ít tầng thì nên có vườn dù chỉ là một mảnh đất nhỏ, phải kiểm tra kỹ khi thiết kế và cho phép xây dựng.

Nhà ở ít tầng được bố trí theo nhiều hình thức bao gồm ở độc lập, nhà ghép đôi, nhà ghép theo từng dãy hoặc theo từng cụm.

b. Nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ : Là loại nhà ở chung cư được dùng rộng rãi trong quy hoạch các khu nhà ở. Loại nhà này được thiết kế theo nhiều kiểu khác nhau.

* Nhà ở gia đình theo kiểu đơn nguyên : Là loại phổ biến nhất, các đơn nguyên được thiết kế chung một cầu thang cho nhiều căn hộ. Tùy theo điều kiện từng nơi ở ta có thể ghép các đơn nguyên với nhau thành các dãy nhà khác nhau. Các đơn nguyên được thiết kế theo dãy hành lang giữa hoặc hành lang bên cho các hộ hoặc không có hành lang chung mà trực tiếp đến các căn hộ từ chiều nghỉ của cầu thang.

*. Nhà ở kiểu tháp : Là loại nhà ở theo hình thức đơn nguyên độc lập, thường cao trên 5 tầng, có sử dụng thang máy. Giao thông nội bộ chủ yếu theo chiều đứng công trình. Loại nhà này được sử dụng trong bố cục không gian khu ở để tạo các điểm nhấn và tầm nhìn.

* Nhà ở theo kiểu khách sạn : Là loại nhà ở tập thể dành cho cán bộ sống độc thân hoặc dùng làm kí túc xá cho sinh viên sống nội trú. Loại này thường là kiểu hành lang bên hoặc hành lang giữa, khu vệ sinh, buồng tắm, bếp tập trung hoặc theo từng cặp phòng ở.

* Nhà liên hợp : Là loại nhà thiết kế cho một số lượng người ở lớn và có bố trí khu vực công cộng trong nhà. Mỗi một công trình có thể chứa hàng nghìn người tương đương với một nhóm nhà ở hoặc lớn hơn.

Trong quy hoạch các khu nhà ở ngoài việc chọn loại nhà cho thích hợp với người ở trong bản thân ngôi nhà, việc bố trí sắp xếp các công trình đó trên khu đất xây dựng có ý nghĩa đặc biệt quan trọng. Bố trí nhà ở hợp lý tức là giải quyết tốt mối quan hệ giữa các công trình với mọi điều kiện tự nhiên, điều kiện kỹ thuật, nghệ thuật kiến trúc và tổ chức cuộc sống trong môi trường ở.

Việc lắp ghép các đơn nguyên và xây dựng các nhà ở phải chú ý đặc biệt đến điều kiện địa hình, không đặt công trình cắt ngang nhiều đường đồng mức hoặc thẳng góc với đường đồng mức

Về mặt khí hậu cần chú ý nhiều đến ảnh hưởng của nắng và gió, chú ý tạo điều kiện thông thoáng tự nhiên tốt nhất. Các công trình nên đặt theo hướng Nam và Đông Nam, có thể hơi chệch Tây Nam trong một số trường hợp. Không nên đặt nhà theo hướng Đông Tây và Tây Nam. Trường hợp bắt buộc thì phải chọn công trình có mặt bằng nhà thông thoáng và biện pháp chống nắng tốt.

Khoảng cách giữa các nhà ở tùy theo bố cục công trình, nhưng phải đảm bảo được yêu cầu vệ sinh, yêu cầu về thi công, yêu cầu chống ồn, chống cháy. Thông thường khoảng cách giữa các nhà lấy từ 1,5 - 2 lần chiều cao công trình.

Bố trí nhà ở có nhiều vấn đề khó khăn phức tạp vì hầu hết các công trình ở đây có thể đã được điển hình hóa. Người thiết kế phải hết sức khéo léo để có những giải pháp tốt trong cách chọn lọc các mẫu điển hình và lắp ghép các đơn

nguyên nhà ở cũng như bố cục hợp khối các công trình với nhau. Thường thường khi sắp xếp các công trình nhà ở ta tổ chức theo từng nhóm nhà trên từng lô đất đã xác định. Trong nhóm nhà đó có nhiều thể loại công trình khác nhau cần tìm cách bố cục sao cho mỗi nhóm nhà có được một không gian ở thích hợp cả bên trong lẫn bên ngoài hài hòa trong nội bộ đơn vị ở và với các đơn vị ở khác lân cận.

Nghệ thuật bố cục không gian kiến trúc trong quy hoạch khu nhà ở rất phong phú và có nhiều hình thức khác nhau :

* *Bố cục song song* : là hình thức phổ biến để phù hợp với địa hình và khí hậu, song dễ đơn điệu. Cần tạo nên những không gian khác nhau bằng cách rút ngắn chiều dài của một số công trình hoặc sắp xếp so le nhau để có thêm những không gian và những điểm nhìn phong phú.

* *Hình thức bố cục cụm* : Là tạo nên những không gian nhỏ, các công trình nhiều tầng hoặc ít tầng có xu hướng tập trung xung quanh một yếu tố không gian nào đó (có thể là nhánh đường cụt với chỗ quay xe hoặc một công trình kiến trúc nhỏ nào khác)

* *Hệ thống theo mảng hay thảm* : Đó là những tổ hợp công trình kiến trúc chủ yếu là ít tầng được sắp xếp theo diện thẳng, tạo nên những mảng lớn công trình trong như những tấm thảm.

* *Hệ thống bố cục theo dải hay chuỗi* : Là hình thức bố trí công trình kế tiếp nhau theo chiều dài dọc theo một trục giao thông hay sườn đồi. Trong các khu nhà ở thường dựa vào hệ thống đường xe cơ giới hoặc đi bộ để bố cục. Nói

chung trong các khu nhà ở người ta thường sử dụng tính linh hoạt hỗn hợp nhiều kiểu bố cục khác nhau để có những không gian ở sinh động thích hợp. Với nhiều đối tượng không nên chỉ dùng một vài loại nhà điển hình, kiến trúc đơn điệu như một số khu nhà ở ta đã xây dựng.

2.6.2. Bố trí công trình dịch vụ trong đơn vị ở

Các công trình dịch vụ công cộng bố trí trong đơn vị ở không nhất thiết phải theo một mô hình đồng nhất như trước đây trong quy hoạch xây dựng tiểu khu nhà ở. Cấu trúc mạng lưới dịch vụ công cộng là mô hình cơ bản áp dụng theo quy hoạch tiểu khu nhà ở. Cấu trúc giao tiếp xã hội, linh hoạt sáng tạo ứng xử là mô hình để tổ chức quy hoạch các đơn vị ở mới. Cũng vì vậy quan điểm xây dựng các công trình dịch vụ trong đơn vị ở đều phải hướng vào mục tiêu bảo đảm mối quan hệ xã hội lành mạnh thuận lợi và phát triển. Các hệ thống phục vụ đó phải linh hoạt và có khả năng biến đổi theo nhu cầu và sự phát triển xã hội hiện đại.

Công trình dịch vụ công cộng trong khu ở bao gồm các công trình phục vụ các nhu cầu thiết yếu hàng ngày của người ở về các lĩnh vực :

- Nuôi dưỡng, chăm sóc quản lí và giáo dục trẻ em
- Cung cấp các nhu yếu phẩm thông thường hàng ngày
- Ăn uống, giải khát và lương thực thực phẩm
- Sửa chữa đồ dùng gia đình, dịch vụ và vệ sinh thẩm mỹ, dịch vụ kỹ thuật đơn giản
- Y tế, bảo vệ sức khỏe, bảo hiểm xã hội

- Văn hóa, vui chơi giải trí cho trẻ em, người già.. TDTT
- Thông tin liên lạc, thông tin đi lại
- Quản lý xã hội, quản lý đô thị
- Chợ

Với một số lượng loại công trình dịch vụ rất dân dụng dạng cho một qui mô không lớn lắm của các đơn vị ở đô thị thì rất khó khăn có thể xác định và phân bố một cách cụ thể vị trí cho từng công trình.

Hình thức hợp khối tất cả các dịch vụ công cộng gần giống nhau và một công trình hay một cửa hàng là thích hợp song vẫn chưa hợp lí lắm vì bán kính phục vụ thường xa, mà người ở lại thích ở gần bên cạnh hoặc tại chỗ. Tuy vậy đây vẫn là một loại hình cần được nguyên cứu và phát huy. Nó thường là những công trình có đóng góp tích cực cho bố cục không gian kiến trúc trong khu ở đô thị.

Trong cơ chế thị trường có nhiều hệ thống phục vụ nhỏ của tư nhân ngay tại nơi ở đã làm thay đổi phương thức phục vụ công cộng trong khu ở theo kiểu tập trung trước đây. Các cửa hàng tư nhân và tập thể ở các dãy nhà ở tầng một cạnh các đường phố có thể bố trí các công trình phục vụ và kinh doanh các loại cho người ở. Hình thức này rất phổ biến trong các khu ở Việt Nam hiện nay với việc kết hợp giữa ở và sản xuất kinh doanh có tác dụng rất tốt với người ở. Cần lưu ý rằng trong các đơn vị ở không phải công trình phục vụ nào cũng có tư nhân hóa hoặc công trình nào cũng có thể kết hợp với công trình nhà ở. Vì vậy phải phân loại theo chức năng và tính chất dịch vụ để bố trí.

Công trình nhà trẻ và trường học, nên bố trí ở khu đất riêng biệt gần khu cây xanh trong đơn vị ở. Riêng chỗ giữ trẻ có thể phát triển hệ thống gửi trẻ gia đình có qui mô nhỏ từ 5 đến 10 trẻ em dưới 36 tháng.

Công trình dịch vụ xã hội, văn hóa như câu lạc bộ, y tế bảo hiểm xã hội cũng như quản lý xã hội có thể tập trung vào một khu vực, ở đó có cả dịch vụ giải khát, ăn uống, nơi giao tiếp xã hội của người ở trong các đơn vị lán giềng và đơn vị ở cơ sở.

Chợ là một loại hình dịch vụ kinh tế rất phổ biến ở đô thị Việt Nam, lâu nay chúng ta chỉ bố trí chợ ở những khu vực trung tâm quận hay khu nhà ở thành phố theo dạng "SUPER MARKET" - siêu thị kiểu dan tộc như chợ hàng Da, Chợ Hôm, chợ Ngã tư Vọng, chợ Đồng Xuân ở Hà Nội hay các chợ lớn khác chung cho toàn thành phố mà ở đô thị cũng gặp như chợ Sắt (Hải Phòng), chợ Lớn, chợ Bến Thành ở thành phố Hồ Chí Minh, chợ Cần Đà Nẵng. Trong thực tế chợ đã mọc lên khắp nơi theo kiểu chợ đường cái. Chợ họp cả ngày và theo từng thời điểm trên các đường phố, quảng trường hoặc ở các khu đất trống trong các đơn vị ở. Để chấm dứt tình trạng họp chợ bừa bãi trong các khu ở, mỗi đơn vị ở cơ sở cần phải có một chợ nhỏ đô thị phường quản lý bên cạnh các dãy kinh doanh khách dọc đường phố nội bộ. Chợ nên bố trí ở gần các lối vào chính của đơn vị ở. Không bố trí chợ ngay sát dọc các đường phố chính của đô thị là ảnh hưởng đến giao thông và mỹ quan thành phố.

Các công trình khắc phục giao thông như ga-ra, sân bãi đỗ xe, chỗ chứa rác, sân phơi các đồ đạc công kênh ở các khu chung cư.. đều là những yếu tố rất

quan trọng mà người thiết kế phải luôn luôn suy nghĩ để bố trí hợp lý kết hợp với việc quy hoạch tổ chức giao thông trong đơn vị ở.

2.6.3. Bố trí cây xanh và sân bãi trong đơn vị ở

Khu vực cây xanh trong đơn vị ở ngoài tác dụng cải tạo về khí hậu còn là nơi vui chơi giải trí, nơi giao tiếp hàng ngày của mọi người đặc biệt cho trẻ em và người già.

Vườn đơn vị ở thường được bố trí ở bên trong và nối liền với các khoảng đất trống trong các nhóm nhà, các cụm nhà của đơn vị lán giềng thành một hệ thống cho toàn đơn vị ở. Vấn đề này hoàn toàn phụ thuộc vào cách bố trí sắp xếp quy hoạch xây dựng các công trình nhà ở trong từng đơn vị lán giềng (nhóm nhà ở) đặc biệt là các nhóm nhà chung cư cao tầng.

a. Sự liên kết giữa vườn đơn vị ở và nhóm nhà

b. Sự khéo léo trong bố cục có thể tạo nên những vườn trong nhóm nhà hay đơn vị lán giềng.

Trong vườn của đơn vị ở thường được bố trí một sân tập bóng đá cho trẻ em và các sân bóng chuyên bóng rổ... Chỉ tiêu đất cây xanh và TĐTT trong đơn vị ở là 2,5 - 3 m²/người.

2.6.4 Bố trí đường trong quy hoạch đơn vị ở:

Giao thông trong đơn vị ở thường được phân thành hai loại chính, đó là đường ô tô và đường đi bộ. Nguyên tắc cơ bản của việc bố trí đường trong các đơn vị ở là phải thuận lợi trong sử dụng ở cả hai loại đồng thời không chông

chéo lên nhau. Đường ô tô phải đảm bảo đi đến tận từng công trình được xây dựng trong đơn vị ở.

Có nhiều hình thức bố trí đường trong đơn vị ở :

- Hệ thống thông lọng : Đường ô tô đi vòng sâu vào trong đơn vị ở và từ đường vòng đó có các nhánh đường cụt vào các cụm nhà và các nhóm nhà.

- Hệ thống đường vòng chạy xung quanh đơn vị ở lát giềng

- Hệ thống cài răng lược xen kẽ nhau giữa đường ô tô và đi bộ

Đường ô tô trong các đơn vị ở cần đi đến tận các công trình ít nhất là đầu hồi nhà. Trong trường hợp không thể bố trí chỗ để xe con trong các nhà thì phải bố trí các nhà xe ở cuối các đoạn đường bên cạnh lối quay xe cuối đường trong đơn vị ở.

CHƯƠNG 5

CÁC GIAI ĐOẠN VÀ TỶ LỆ THIẾT KẾ QUY HOẠCH XÂY DỰNG

1. Các giai đoạn lập đề án QHĐT

1.1. Sơ đồ quy hoạch vùng :

1.1.1 Mục đích & nội dung nghiên cứu:

Xác lập phân bố các lực lượng sản xuất, hệ thống dân cư đô thị và nông thôn trên phạm vi không gian lãnh thổ của một miền, một tỉnh hay một vùng của đô thị lớn.

Ndung:

- Đánh giá tổng hợp thực trạng và các nguồn lực phát triển của vùng.