

ĐỊNH HƯỚNG CẢI TẠO KHÔNG GIAN SINH HOẠT CÔNG CỘNG TRONG CÁC KHU CHUNG CƯ - THUỘC CÁC DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI TP. ĐÀ NẴNG

ORIENTATION TO RENOVATING SPACES FOR PUBLIC ACTIVITIES IN APARTMENT BUILDINGS OF SOCIAL HOUSING PROJECTS IN DANANG CITY

Phan Tiến Vinh

Trường Cao đẳng Công nghệ, Đại học Đà Nẵng; vinhphan_dhcn@yahoo.com

Tóm tắt - Tổ chức và khai thác hiệu quả các không gian sinh hoạt công cộng tạo nên sự hoàn chỉnh cho hệ thống không gian công cộng trong quy hoạch phát triển đô thị, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân và góp phần gìn giữ tính cộng đồng - một nét bản sắc văn hóa đặc trưng của người Việt Nam - cho cư dân đô thị. Tuy nhiên, vấn đề tổ chức các không gian sinh hoạt cộng đồng hiện nay tại các đô thị còn nhiều bất cập, đặc biệt là tại các Khu chung cư thuộc các dự án nhà ở xã hội. Bài báo nghiên cứu, đánh giá thực trạng tổ chức và khai thác không gian sinh hoạt công cộng của các khu chung cư thuộc các dự án nhà ở xã hội tại thành phố Đà Nẵng. Từ đó, đề xuất những định hướng chung cho việc cải tạo các không gian này.

Từ khóa - không gian sinh hoạt công cộng; chung cư; nhà ở xã hội; cải tạo không gian; tổ chức không gian.

Abstract - Effectively creating and exploiting spaces for public activities will make a perfect public space system in urban development planning. It contributes to improving the quality for residents' life and conserving the community spirit - a cultural feature of Vietnamese people- for urban residents. However, there are inadequacies in creating spaces for public activities in urban planning, especially in apartment buildings that belong to Social housing projects. In this article, we study and assess the actual situation of creating and exploiting spaces for public activities in apartment buildings of Social housing projects in Danang city. Then, we propose some general orientations to renovating these spaces.

Key words - spaces for public activities; apartment building; social housing; spatial renovating; spatial creating.

1. Đặt vấn đề

Thành phố Đà Nẵng là một trong các thành phố đứng đầu cả nước trong việc thực hiện chính sách nhà ở xã hội cho người dân. Tính đến cuối tháng 2 năm 2015, đã có 195 khối nhà với 10.791 căn hộ chung cư được đưa vào sử dụng [6].

2. Thực trạng về Không gian sinh hoạt công cộng của các Khu CCNOXH tại thành phố Đà Nẵng

2.1. Không gian công cộng trong khu chung cư

Trong quy hoạch đô thị, không gian ở được bố trí theo các quy mô có tính tăng bậc là: Khu nhà ở - Đơn vị ở - Nhóm nhà ở - Các loại hình nhà ở. Trong đó, Nhóm nhà ở - là thành phần cấu thành nên các Đơn vị ở - thường có quy mô khoảng 800 hộ, với 1.000 đến 3.000 nhân khẩu và diện tích từ 4 ha đến 6 ha [3]. Quy mô này tương ứng với các khu CCNOXH (gồm nhiều đơn nguyên) được đầu tư xây dựng ở Đà Nẵng.

Bảng 1. Phân định thành phần không gian sinh hoạt công cộng (KGSHCC) trong khu chung cư (CC)

STT	Phạm vi	Đối tượng phục vụ	Các không gian chức năng chính	Loại hình không gian
1	Trong căn hộ	Thành viên trong căn hộ	Các phòng chức năng trong căn hộ	Không gian riêng tư
2	Trong đơn nguyên (ngoài căn hộ)	Thành viên trong từng Đơn nguyên	Hàng lang- sảnh tầng; sảnh chính; Phòng sinh hoạt cộng đồng; phòng giải trí trẻ em, ...	KGSHCC
3	Khu CC (ngoài đơn nguyên)	Thành viên trong Khu CC	Sân vườn; đường đi dạo; sân tập thể thao; nghỉ ngơi; vui chơi trẻ em; ...	KGSHCC

Không gian công cộng trong các khu CC là các không gian được sử dụng và thuộc sở hữu chung, phục vụ các nhu cầu về vật chất và tinh thần của cộng đồng cư dân trong khu CC. Không gian công cộng bao gồm: không gian phục vụ cộng đồng và KGSHCC.

- Không gian phục vụ cộng đồng phục vụ các nhu cầu về: học tập (nhà trẻ); mua bán (cửa hàng); gửi xe (nhà xe); một số tiện ích dịch vụ cộng đồng; ...



Hình 1. Khu chung cư Làng cá Nại Hiên Đông (Vị trí số 4)

Các khu chung cư thuộc các dự án nhà ở xã hội (khu CCNOXH) này đã đáp ứng được một phần nhu cầu cơ bản về nhà ở cho các đối tượng là: cán bộ, viên chức, sĩ quan, quân nhân thuộc các lực lượng vũ trang, công nhân..., đồng thời góp phần tạo nên sự đa dạng về loại hình kiến trúc nhà ở và diện mạo khang trang cho các khu ở. Tuy nhiên, do nhiều nguyên nhân khách quan cũng như chủ quan, tổ chức các không gian chức năng trong khu CCNOXH vẫn chưa đáp ứng được nhu cầu của người dân, các không gian phục vụ cộng đồng và đặc biệt là không gian sinh hoạt công cộng vẫn tồn tại nhiều bất cập.

Vì vậy, đánh giá thực trạng và đề xuất một số định hướng cải tạo không gian sinh hoạt công cộng của các khu CCNOXH tại thành phố Đà Nẵng là một vấn đề có ý nghĩa quan trọng trong việc nâng cao chất lượng cuộc sống, duy trì và tăng cường các hoạt động giao tiếp xã hội của cộng đồng - một truyền thống và nét bản sắc văn hóa đặc trưng của người Việt.

- KGSHCC phục vụ các nhu cầu: giao tiếp cộng đồng; sinh hoạt cộng đồng; hoạt động văn hóa - xã hội; vui chơi cho trẻ em; luyện tập thể dục thể thao; nghỉ ngơi - thư giãn; giải trí; ...

Như vậy, KGSHCC trong các khu CC cần được tổ chức trong phạm vi của từng đơn nguyên (ngoài căn hộ) và toàn khu CC (ngoài đơn nguyên). Thành phần các không gian chức năng chính của KGSHCC trong khu CC gồm: hành lang - sảnh các tầng; sảnh chính; phòng sinh hoạt cộng đồng; phòng giải trí trẻ em, sân vườn; đường đi dạo; sân tập thể thao; chòi nghỉ ngơi; sân vui chơi trẻ em; ... (Xem Bảng 1).

2.2. Nhu cầu sử dụng các không gian sinh hoạt cộng đồng của người dân ở đô thị và các khu CCNOXH ở Đà Nẵng

Nền văn hoá Việt Nam mang những nét đặc trưng của loại hình văn hoá gốc nông nghiệp điển hình [7]. Trong cách ứng xử với môi trường tự nhiên, cha ông ta luôn có ý thức tôn trọng và sống hoà hợp với thiên nhiên. Trong cách ứng xử với môi trường xã hội, người Việt xưa sống theo nguyên tắc trọng tình, coi trọng cộng đồng, tập thể. Vì thế, tham gia các hoạt động giao tiếp, tổ chức tham gia các sinh hoạt cộng đồng, ... đã trở thành một nhu cầu không thể thiếu của người Việt xưa. Và tính cộng đồng trở thành một nét đặc trưng cơ bản nhất của làng xã Việt Nam và cũng là nét bản sắc văn hóa truyền thống của người Việt Nam.

Quá trình đô thị hóa cùng với những đặc điểm về lối sống, sinh hoạt, làm việc, ... đã khiến cho cư dân đô thị dần mất đi những thói quen giao tiếp, sinh hoạt cộng đồng, ít có cơ hội tiếp cận với môi trường thiên nhiên, ... Tuy nhiên, người dân tại các đô thị Việt Nam vẫn còn có sự liên hệ với nhau, thông qua các mối quan hệ như: quan hệ huyết thống, quan hệ tôn giáo, quan hệ láng giềng, quan hệ đồng nghiệp, quan hệ theo tuổi tác, quan hệ theo các hội, tổ chức đoàn thể chính trị - xã hội, ... Các mối quan hệ này đều hình thành nên nhu cầu - ở mức độ khác nhau - về gặp gỡ, giao tiếp, giao lưu, thăm viếng, trao đổi kinh nghiệm, tổ chức các hoạt động sinh hoạt văn hoá xã hội, ... của cư dân [8].

Sức ép của nhịp sống đô thị, cùng với mức sống được cải thiện, khiến cho nhu cầu về nghỉ ngơi, thư giãn - vui chơi - giải trí, luyện tập thể dục thể thao, gần gũi với thiên nhiên, ... ngay tại nơi cư trú của người dân đô thị nói chung và cư dân trong các Khu CCNOXH ở thành phố Đà Nẵng nói riêng có xu hướng ngày càng tăng.

2.3. Tình hình đầu tư xây dựng các khu CCNOXH tại thành phố Đà Nẵng

Khu CCNOXH là các dự án nhà chung cư do Nhà nước hoặc tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng cho các đối tượng chính sách xã hội mua, thuê hoặc thuê mua theo cơ chế do Nhà nước quy định.

Để phát triển nhà ở dành cho các đối tượng chính sách xã hội - hướng đến việc thực hiện chủ trương xây dựng thành phố “Năm không, ba có” (trong đó “có nhà ở”) - thành phố đã áp dụng nhiều giải pháp đồng bộ, như: tập trung đến bù giải phóng mặt bằng; miễn giảm thuế đất, kêu gọi doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; làm cầu nối cho doanh nghiệp tiếp cận nguồn vốn từ Quỹ Hỗ trợ phát triển, các ngân hàng, tổ chức tài chính, ...; sử dụng một phần vốn ngân sách để hỗ trợ giảm giá bán, dùng ngân sách

mua lại một phần dự án; ... Qua đó, Đà Nẵng đã tạo nên bước đột phá trong phát triển nhà ở xã hội. Hiện nay, thành phố đang tiếp tục triển khai xây dựng 20 khối nhà (3.872 căn hộ) và kêu gọi đầu tư 08 khối nhà (1.632 căn hộ) thuộc chương trình nhà ở xã hội [6].

Một số dự án CCNOXH tiêu biểu đã thực hiện:

- Các dự án do Nhà nước làm chủ đầu tư: Khu dân cư Làng cá Nại Hiền Đông (10 đơn nguyên 7 tầng); Khu CC Hòa Hiệp 2 (5 đơn nguyên 7 tầng); Khu CC Phong Bắc (7 đơn nguyên 7 tầng); Khu CC Vũng Thùng (6 đơn nguyên 5 tầng); Khu CC Vĩnh Mân Quang (3 đơn nguyên 7 tầng); Khu CC Thanh Lộc Đán - Hòa Minh mở rộng; ...

- Các dự án do Tư nhân làm chủ đầu tư: Khu CC VinconLand (7 đơn nguyên 7 tầng); Khu CC Nesthome (9 tầng); Khu CC BlueHouse (2 đơn nguyên 9 tầng); Khu CC số 2 Nguyễn Tri Phương (9 tầng); ... [5, 6].

2.4. Thực trạng tổ chức và khai thác KGSHCC trong khu CCNOXH tại thành phố Đà Nẵng

Qua điều tra - khảo sát hiện trạng, phỏng vấn người dân, thu thập các tài liệu và số liệu liên quan, có thể đưa ra một số đánh giá về thực trạng tổ chức và khai thác KGSHCC trong Khu CCNOXH như sau:

- Đặc điểm kiến trúc quy hoạch: các khối CC có số tầng là 5, 7, 9 hoặc 12 (thường theo các mẫu đã được thành phố phê duyệt); mật độ xây dựng từ 21% đến 50%; diện tích trung bình từ 50m² đến 60m²/căn hộ; tiêu chuẩn tiện nghi, thiết bị và vật liệu hoàn thiện ở mức tối thiểu.

- Các thành phần KGSHCC:

+ Trong đơn nguyên: hàng lang và sảnh các tầng lầu; sảnh chính (tầng trệt); phòng sinh hoạt cộng đồng.

+ Trong khu CC: sân trống giữa các đơn nguyên; sân vườn - cây xanh; đường đi dạo; sân tập thể thao.

- Thực trạng tổ chức và khai thác KGSHCC của một số khu CCNOXH - xem Bảng 2.

- Đánh giá chung:

+ Các Khu CCNOXH tại thành phố Đà Nẵng được thiết kế và xây dựng nhằm đáp ứng nhu cầu cơ bản về nơi cư trú, với các tiện nghi tối thiểu cho người dân thuộc diện chính sách xã hội.

+ Thành phần KGSHCC ở mức tối thiểu gồm: không gian làm nơi sinh hoạt cộng đồng (Phòng sinh hoạt cộng đồng, sảnh chính tầng trệt hoặc nhà xe,...); các không gian trống giữa các đơn nguyên; đường bê tông là đường giao thông nội bộ trong khu CC, ...

+ Thiếu hoặc chưa tổ chức tốt những thành phần KGSHCC cơ bản khác cho người dân: Phòng vui chơi cho trẻ em trong mỗi đơn nguyên, sân chơi ngoài trời cho trẻ em, chòi nghỉ chân - thư giãn, lối đi dạo - dần lam, ghế đá nghỉ chân, các tiêu cảnh kiến trúc, ...

+ Tình trạng các không gian công cộng (đặc biệt là không gian lân cận các căn hộ hoặc kiốt ở tầng trệt) bị lấn chiếm cho mục đích cá nhân (kinh doanh, để xe, ...) là khá phổ biến.

+ Cảnh quan kiến trúc chưa được thiết kế và xây dựng hợp lý, chưa góp phần nâng cao chất lượng môi trường sống, chưa đáp ứng được nhu cầu thụ cảm thẩm mỹ, chưa

tạo được sức hút đối với người dân. Chỉ tiêu về diện tích cây xanh thiếu, đa phần đang ở trong tình trạng bỏ hoang, cỏ dại mọc, là nơi đổ rác, trồng rau quả của người dân, ...

- + Chưa tách bạch giữa giao thông cơ giới và đi bộ.
- + Tình trạng quản lý và khai thác các không gian chung chưa thật hiệu quả dẫn đến xuống cấp, ô nhiễm môi trường, không an toàn, không thu hút được sự tham gia của cộng đồng dân cư đến sinh hoạt, tạo hình ảnh nhếch nhác cho các khu CC.

Bảng 2. Thực trạng khai thác KGSHCC trong khu CCNOXH tại Đà Nẵng

STT	Khu chung cư (thuộc các dự án Nhà ở xã hội)	Thực trạng các KGSHCC						
		Hành lang - Sân các tầng	Sân chính (Tầng trệt)	Phòng sinh hoạt cộng đồng	Sân trống giữa các khối nhà	Sân vườn - Cây xanh	Đường đi dạo	Sân thể thao
1	Vicoland	o	-	x	o	-	-	-
2	Cuối tuyến Bạch Đằng Đông	o	x	-	o	o	-	-
3	Vũng Thùng	o	o	x	o	x	o	o
4	Nại Hiên Đông C2	o	x	-	o	-	-	-
5	Làng cá Nại Hiên Đông	o	x	-	o	-	-	-
6	Vịnh Mân Quang	o	x	-	o	-	-	-
7	12 Tầng Nại Hiên Đông	o	o	x	o	o	o	-
8	An Cư 5	o	x	-	o	-	-	-
9	Đầu tuyến Sơn Trà-Điện Ngọc	o	o	x	o	-	-	-
10	Nam cầu Trần Thị Lý	o	x	-	o	-	-	-
11	Nam Tuyên Sơn	o	x	-	o	-	-	-
12	TNT Hòa Minh	o	x	-	o	-	-	-
13	Thanh Lộc Đán-Hòa Minh (mở rộng)	o	x	-	o	-	-	x
14	Hòa Hiệp 2	o	x	-	o	-	-	-
15	Phong Bắc	o	x	-	o	-	-	-

Ghi chú: x: Có bố trí và khai thác làm KGSHCC
o: Có bố trí nhưng không khai thác làm KGSHCC
-: Không bố trí

Với thực trạng nêu trên, có thể thấy rằng, hệ thống KGSHCC trong các khu CCNOXH ở Đà Nẵng hiện nay chưa được tổ chức tốt, còn thiếu các KGSHCC, chưa khai thác, chưa sử dụng hiệu quả và chưa đáp ứng được nhu cầu của người dân sinh sống tại đây.

3. Một số định hướng cải tạo KGSHCC ở các khu CCNOXH tại thành phố Đà Nẵng

3.1. Mục tiêu

Cải tạo KGSHCC trong các khu CCNOXH nhằm hướng đến các mục tiêu chính sau:

- Đáp ứng được nhu cầu sử dụng các KGSHCC ngày

càng cao của người dân. Nâng cao chất lượng cuộc sống cho cư dân trong các khu CCNOXH.

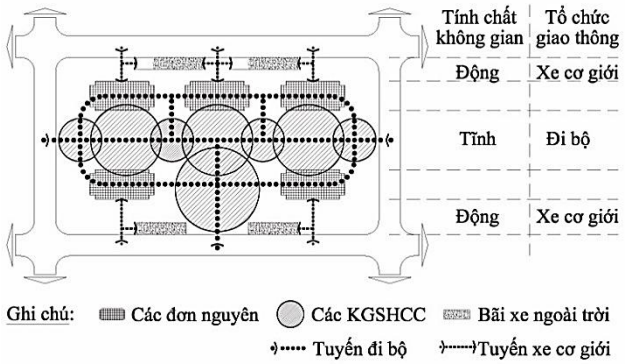
- Hoàn thiện hệ thống không gian công cộng có tính tầng bậc của một đô thị nói chung và KGSHCC cho các khu CCNOXH nói riêng.
- Hình thành và khuyến khích lối sống cộng đồng cho cư dân, thông qua việc tổ chức các không gian cần thiết cho các hoạt động giao tiếp, gặp gỡ, vui chơi, các sinh hoạt cộng đồng, nghỉ ngơi, thư giãn, ... Qua đó góp phần bảo tồn và phát huy nét bản sắc văn hóa đặc trưng - là tính cộng đồng - của người Việt Nam.

3.2. Bổ sung hoàn thiện các thành phần KGSHCC

- Khu CCNOXH cần bổ trí các KGSHCC cần thiết sau:
- Trong các đơn nguyên tổ chức các không gian: giao tiếp, vui chơi trẻ em ở các tầng; sinh hoạt cộng đồng, vui chơi cho trẻ em ở tầng trệt.
 - Ngoài đơn nguyên (trong khu CC) tổ chức các không gian: sân vườn - cây xanh - mặt nước, đường đi dạo, chòi nghỉ chân - thư giãn, sân tập thể dục thể thao, sân chơi cho trẻ em.

Lựa chọn bổ sung các thành phần và quy mô diện tích các không gian chức năng cần dựa trên nghiên cứu về thực trạng KGSHCC, các đặc điểm dân cư, đặc biệt là thành phần dân cư (người lao động, người thu nhập thấp, tái định cư, cán bộ công chức, cán bộ trẻ...), điều tra khảo sát về nhu cầu sử dụng KGSHCC, ... của mỗi khu CC để bổ sung những KGSHCC cần thiết và hợp lý.

3.3. Giải pháp phân khu chức năng



Hình 2. Minh họa giải pháp phân khu chức năng (Đề xuất)

Đối với các khu CCNOXH đã xây dựng như hiện nay, chúng tôi đề xuất chọn giải pháp phân khu chức năng theo hình thức phân tán (Hình 2). Chú ý phân khu theo các tính chất: động - tĩnh; đối nội - đối ngoại; liên hệ - cách ly; tính chất giao thông; ...

3.4. Xác định đặc điểm và quy mô của các không gian chức năng

- Cải tạo KGSHCC trong các khu CCNOXH cần đạt các yêu cầu sau: đáp ứng yêu cầu công năng, tiện nghi khi sử dụng, tính thẩm mỹ, tạo sự an toàn và có tính thu hút đối với người dân. Vì vậy, cần phải xác định rõ tính chất, chất lượng, tỷ xích, hình dáng, màu sắc, diện tích, ... cho từng không gian chức năng cụ thể.
- Sân vườn, nghỉ ngơi, chòi nghỉ chân là các không gian mở. Cần tạo nên sự yên tĩnh; tạo cảm xúc êm dịu, hài lòng;

kích thước không gian (các thành phần như: cây xanh, đường đi dạo, ghế đá, kiến trúc chòi nghỉ chân, ...) phải hài hòa với con người; sử dụng các màu sắc trung hòa, chủ yếu là các màu tự nhiên, như: nâu đất, xanh lá cây, ghi nhạt, ...; Tận dụng tối đa các không gian trống cho cây xanh để đạt chỉ tiêu từ 1 đến 2 m²/người cho khu CCNOXH [1].

- Sân tập thể thao - dành cho đối tượng ở nhiều độ tuổi khác nhau - là các không gian mở, thoáng, tạo cảm giác năng động, kích thích hoạt động của con người. Đề xuất bố trí diện tích tối thiểu của sân là 24m x 15m = 360m² (bố trí được 1 sân bóng chuyền 9m x 18m hoặc 2 sân cầu lông 6,1m x 13,4m). Ngoài ra, có thể bố trí phân tán các sân cầu lông, các dụng cụ tập thể thao vào trong các diện tích cây xanh.

- Sân chơi trẻ em: không gian cần thoáng, mở, ... để kích thích hoạt động; tạo nên các cảm xúc vui tươi, năng động và sáng tạo; sử dụng các màu sắc rực rỡ, chủ yếu là các màu nóng; hình khối - đường nét sinh động tạo tính hấp dẫn đối với trẻ, ... Sân chơi trẻ em bố trí xen kẽ vào diện tích cây xanh và kết hợp với sân tập thể thao.

- Hành lang - sảnh các tầng: là các không gian nửa đóng, có tính "khép kín" cao nhất trong các KGSHCC. Các không gian này thường tạo ra cảm giác về "lạnh thò", về "sơ hở" không gian đối với cư dân. Từ đó tạo nên tính "cô kết" cao về khía cạnh xã hội, góp phần tăng dần nhu cầu giao tiếp, củng cố các quan hệ xã hội của người dân sống trong cùng 1 tầng của từng đơn nguyên [3].

3.5. Xử lý các thành phần tạo không gian

Các không gian nói chung được tạo thành từ 3 thành phần: mặt nền, mặt đứng và mặt trần [2].

* Đối với các KGSHCC nằm bên trong các đơn nguyên:

- Phòng sinh hoạt cộng đồng, phòng vui chơi của trẻ em: cần chọn vị trí, quy mô diện tích, sử dụng vật liệu, trang trí các bề mặt nền - tường - trần nhà hợp lý với tính chất từng không gian.

- Sảnh chính, sảnh - hành lang các tầng có các chức năng: giao thông, là nơi giao tiếp, tổ chức các hoạt động cộng đồng, vui chơi của trẻ em. Cần đảm bảo các yêu cầu về chiếu sáng và thông gió tự nhiên.

* Đối với các KGSHCC nằm bên ngoài các đơn nguyên, là các không gian mở.

- Mặt nền: có vai trò quan trọng trong việc xác định chức năng, tính chất, quy mô diện tích, ... cho các không gian. Việc phân chia không gian mang tính ước lệ, chủ yếu sử dụng giải pháp thay đổi vật liệu lát nền hay thay đổi cao độ nền. Một số giải pháp sử dụng vật liệu:

+ Vật liệu lát nền: bê tông, gạch trang trí, đá granite, ... với các hình thức trang trí phù hợp với chức năng là đường giao thông nội bộ, đường đi dạo, sân tập thể thao (đá cầu, cầu lông, bóng chuyền,...), sân chơi của trẻ em.

+ Cây xanh trên mặt nền được bố trí theo từng mảng, như: thảm cỏ, khóm cây bụi. Ở các khu CCNOXH - với đặc điểm bố cục tổng mặt bằng bất đối xứng - nên chọn phương án trồng theo hình thức bố cục tự do, tạo sự mềm mại, nhẹ nhàng, gần gũi với tự nhiên. Các mảng xanh được bố trí phân tán trên tổng mặt bằng với các hình thức phù hợp với chức năng của các KGSHCC.

+ Mặt nước: cùng với cây xanh tạo nên môi trường vi khí hậu tốt, đồng thời tăng cường chất lượng thẩm mỹ cho các KGSHCC của khu CCNOXH. Vị trí nên bố trí tại 1 vị trí ở khu vực trung tâm lõi vào chính của Khu. Quy mô và hình dáng phụ thuộc vào đặc điểm của từng khu CCNOXH.

- Mặt đứng: có chức năng tạo phong nền, sự đóng mở, ngăn chia, mốc định hướng, điểm nhấn cho các không gian. Trong các khu CCNOXH, mặt đứng của các KGSHCC gồm cây xanh và mặt đứng các đơn nguyên.

+ Cây xanh trên mặt đứng trong các khu CCNOXH có các chức năng chính sau: lấy bóng mát (có thể kết hợp với cây xanh đường phố - trồng các loại: sao đen, muồng kim phượng, sấu, viêt và muồng tím...), tạo cảnh quan (phượng vĩ, cau búng, cọ dầu, dừa, dương liễu, trúc đào, bông giầy, huỳnh anh, hoa chuông,...). Cây nên trồng theo hình thức điểm (cây riêng lẻ - các loại cây cho bóng mát) và hình thức dây (trồng theo hàng - các loại cây tạo cảnh quan). Cây xanh trên mặt đứng còn bao gồm cả cây xanh trên các ban công, chú ý tạo sự thống nhất đồng bộ về hình thức, chủng loại, màu sắc cho loại cây này.

+ Mặt đứng của các đơn nguyên: sử dụng các màu sơn trung hòa hoặc lạnh (như ghi, xanh nhạt, ...) tạo thêm chiều sâu cho các không gian. Không để xảy ra các hiện tượng coi nơi hoặc làm thay đổi mặt đứng của đơn nguyên.

- Mặt trần cho các KGSHCC ở đây chủ yếu là bầu trời, ngoài ra còn có các tán cây (cây lấy bóng mát) hoặc các dàn lam che nắng (đường đi dạo), mái nhà (chòi nghỉ chân, chơi cờ). Các hình thức trần nhà này cần bố trí linh hoạt để tạo sự tiện nghi sử dụng cho người dân và thẩm mỹ cho các không gian.

3.6. Bổ sung các tiểu cảnh kiến trúc nhỏ và các thành phần trang trí - thông tin

Đây là yếu tố không thể thiếu của các KGSHCC tại các đô thị nói chung. Hiện nay, chưa có các yếu tố này tại các khu CCNOXH của Đà Nẵng. Tác giả đề xuất bổ sung các yếu tố sau:

- Chòi nghỉ chân tại không gian yên tĩnh, kết hợp làm nơi chơi cờ cho người cao tuổi.

- Một số trò chơi tại các không gian vui chơi của trẻ em, như: đu quay, thang leo, cầu trượt, thú nhún lò xo, ...

- Một số dụng cụ tập thể dục ngoài trời, đặt tại không gian tập thể thao hay các mảng cỏ xanh, như: xà đơn - xà kép, đi bộ lắc tay, tập lưng bụng, đập chân, ...

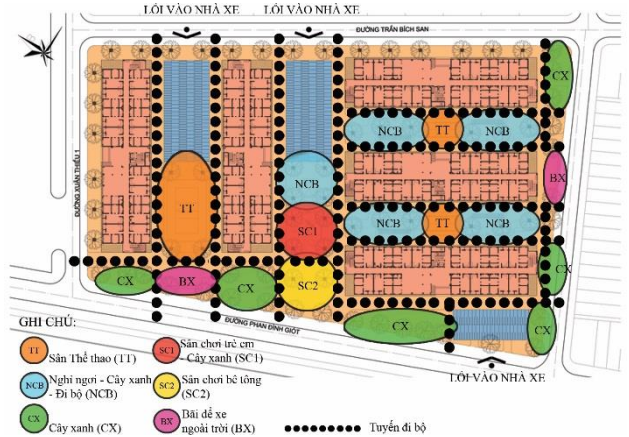
- Các thành phần trang trí - thông tin thông báo, như: ghế đá, cột đèn trang trí, bảng chỉ đường, thùng rác, ...

3.7. Tổ chức các hoạt động cho các KGSHCC

Hoạt động của con người là yếu tố tạo nên sức sống cho các KGSHCC. Để có thể thu hút người dân đến với các không gian này, ngoài việc tổ chức các KGSHCC có tính thích dụng và tính thẩm mỹ cao, cần phải tổ chức các hoạt động định kỳ hoặc không định kỳ phù hợp với nhu cầu, sở thích, các đặc điểm về độ tuổi - nghề nghiệp - văn hóa, ... của cư dân. Ở đây, cần có sự tham gia của Ban quản lý chung cư, Đại diện các tổ dân phố và cả cộng đồng trong việc xác định các hoạt động, lên kế hoạch, tổ chức, khai thác bảo trì và tham gia.

4. Đề xuất minh họa - Cải tạo KGSHCC tại Khu CC Hòa Hiệp 2, phường Hòa Hiệp Nam, quận Liên Chiểu

- Diện tích khu đất: 20.185,8 m²;
- Số đơn nguyên: 5 (đơn nguyên 7 tầng);
- Tổng số căn hộ: 545 (62,3m²/căn);
- Phương án Phân khu chức năng (xem Hình 3);



Hình 3. Giải pháp phân khu chức năng cho khu chung cư Hòa Hiệp 2 (Phương án cải tạo)

- Diện tích chi tiết của các không gian (Bảng 3).

Bảng 3. Thống kê diện tích các KGSHCC - Phương án cải tạo

STT	Hạng mục	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
1	Diện tích xây dựng các công trình	8.523,0	42,2%
2	Cây xanh (thảm cỏ)	6.225,0	30,8%
3	Sân Thể thao (sân bê tông)	660,5	3,3%
4	Sân chơi trẻ em (bố trí trên thảm cỏ)	331,5	1,6%
5	Sân chơi bê tông	396,0	2,0%
6	Đường bê tông - Bãi đỗ xe ngoài trời	4.049,8	20,1%
	Tổng diện tích khu đất	20.185,8	100,0%

5. Kết luận

Thời gian qua, thành phố Đà Nẵng đã đạt nhiều thành tựu trong giải quyết vấn đề nhà ở cho người dân thuộc các đối tượng chính sách xã hội. Tuy nhiên, các khu CCNOXH ở Đà Nẵng hiện nay chỉ mới đáp ứng được nhu cầu cơ bản về nơi cư trú, thiếu hoặc chưa khai thác hiệu quả các

KGSHCC, chưa thu hút được người dân đến với các KGSHCC.

Trong bài báo này, chúng tôi nêu lên thực trạng của các KGSHCC tại các khu CCNOXH đã được xây dựng ở thành phố Đà Nẵng trong thời gian vừa qua và đề xuất một số định hướng chung cho việc tổ chức cải tạo các KGSHCC này. Đề đưa ra các giải pháp thiết kế cải tạo chi tiết có tính khả thi cao cho từng khu CCNOXH, căn tiến hành các bước nghiên cứu cụ thể về đặc điểm từng khu CCNOXH (điều kiện tự nhiên, quy hoạch, kiến trúc các đơn nguyên, cơ cấu dân số, nghề nghiệp, kinh tế, văn hóa, ...), các khảo sát về nhu cầu của cư dân, ... với sự tham gia đồng bộ của nhà quản lý, nhà chuyên môn và cộng đồng dân cư tại chung cư.

Với sự phát triển đô thị như hiện nay tại Việt Nam nói chung và Đà Nẵng nói riêng, tổ chức và khai thác hiệu quả các KGSHCC của các khu CCNOXH đáp ứng được nhu cầu cho người dân là góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân đô thị, gìn giữ và phát huy tính cộng đồng - một nét bản sắc văn hóa đặc trưng của người Việt Nam. Qua đó tạo sự phát triển bền vững và góp phần xây dựng Đà Nẵng trở thành một thành phố văn minh, hiện đại và “một thành phố đáng sống”.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1] Bộ xây dựng, *Quy chuẩn xây dựng Việt Nam*, QCVN 01: 2008.

[2] Vũ Duy Cừ (1996), *Nghệ thuật tổ chức không gian kiến trúc*, Nxb Xây dựng, Hà Nội.

[3] Phạm Hùng Cường, Lâm Quang Cường, Đặng Thái Hoàng, Phạm Thủy Loan, Đàm Thu Trang (2009), *Quy hoạch xây dựng đơn vị ở*, Nxb Xây dựng, Hà Nội.

[4] John Ormsbee Simonds (1983), *Landscape Architecture*, McGraww Hill Inc.

[5] Phòng quản lý dự án -Công ty quản lý Nhà chung cư Đà Nẵng, *Danh mục diện tích xây dựng, sân các Khu chung cư - Nhà liền kề*, Đà Nẵng, 2014.

[6] Sở Xây dựng Đà Nẵng (2015), *Báo cáo về tình hình triển khai xây dựng các khu chung cư thuộc chương trình nhà ở xã hội, các khu ký túc xá sinh viên tập trung trên địa bàn thành phố (số 150/BC-SXD ngày 27 tháng 2 năm 2015)*.

[7] Trần Ngọc Thêm (1999), *Cơ sở văn hóa Việt Nam*, Nxb Giáo dục, Hà Nội.

[8] Phan Tiến Vinh (2006), “Nghiên cứu và đề xuất một số định hướng tổ chức không gian sinh hoạt cộng đồng tại các khu tái định cư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng”, *Báo cáo tổng kết đề tài Nghiên cứu khoa học cấp cơ sở, Mã số T2006-06-02*, Trường Cao đẳng Công nghệ, Đại học Đà Nẵng.

[9] <http://www.danangcity.gov.vn>

(BBT nhận bài: 26/02/2015, phản biện xong: 16/03/2015)