

# NHÀ ỐNG PHỐ CỔ - ĐỊNH DẠNG VÀ BẢO TỒN BỀN VỮNG

TS.KTS TRẦN QUỐC BẢO | ĐẠI HỌC XÂY DỰNG HÀ NỘI

*Khu phố Cổ nằm trọn trên địa bàn quận Hoàn Kiếm là một khu vực đô thị đã hình thành từ lâu đời và nay đã trở thành di sản văn hóa của TP Hà Nội. Một trong những yếu tố làm cho khu phố này trở thành di sản mang nét đặc thù của Thủ đô chính là những ngôi nhà ống cổ được xây dựng cách đây trên dưới 100 năm. Trong thời gian qua, công tác bảo tồn hình thái kiến trúc Khu phố Cổ luôn được chú trọng và đã thu được một số kết quả đáng khích lệ. Tuy nhiên, do diện tích Khu phố Cổ rất rộng, có nhiều tuyến phố, công tác bảo tồn không thể bao trùm toàn bộ khu phố; vì vậy cần lựa chọn một số tuyến phố quan trọng để ưu tiên bảo tồn. Các giải pháp bảo tồn nhà ống cổ ở các tuyến phố này cần dựa trên nguyên tắc bảo tồn bền vững với sự tham gia và ủng hộ của cộng đồng nhằm gìn giữ bản sắc đặc trưng của khu phố, thúc đẩy các hoạt động thương mại và du lịch đem lại lợi ích cho cộng đồng.*



Nhà ống mặt tiền kiểu Tân cổ điển



Nhà ống mặt tiền kiểu Art Deco

## MỞ ĐẦU

Khu phố Cổ còn được gọi là khu 36 phố phường, là tên gọi của một khu vực đô thị có từ lâu đời của Hà Nội nằm ở phía Đông Hoàng thành Thăng Long, tiếp giáp với sông Hồng. Đầu đời Lê, sách Dư địa chí do Nguyễn Trãi biên soạn năm 1435 đã đề cập đến tên một số phường nghề tại đây. Trên bản đồ Hà Nội vẽ đầu thế kỷ XIX, ở vị trí của khu phố Cổ đã có các tuyến đường bộ kết nối các phường nghề thủ công và buôn bán thông ra bờ sông Hồng, đường sá ở đây không chạy thẳng,

tương đối hẹp, được lát gạch, cuối đường ở mỗi phường có các cổng giống như các cổng làng Việt truyền thống.

Nhà ở tại khu phố này là những ngôi nhà xây sát nhau, có mặt tiền hẹp nhưng độ sâu lên tới vài chục mét tạo thành hình thức nhà ở thị dân Hà Nội rất đặc trưng, thường được gọi là nhà ống, do sự tương phản giữa mặt tiền và độ sâu của ngôi nhà. Nhà ống phố cổ có cấu trúc không gian theo kiểu lớp lang, ngăn cách bởi các sân trong: Lớp ngoài nhìn ra đường đi là không gian buôn bán hoặc sản xuất kết hợp bán hàng và kho chứa, bên trên có gác xếp dành

cho con cái chưa lập gia đình; lớp thứ hai dành cho ông bà được ngăn cách với lớp ngoài bởi sân cảnh; lớp thứ ba dành cho gia đình con trai đã có vợ; lớp trong cùng là khu phụ bao gồm nhà bếp, kho, khu vệ sinh được ngăn cách với lớp nhà ở bởi một sân ướt - nơi sơ chế thức ăn và tẩy rửa. Nhà ống chỉ có một tầng hoặc một tầng rưỡi do quy định thời phong kiến "nhà không được cao quá kiêu vua, gác không được mở cửa sổ nhìn ra ngoài", do vậy mà mặt tiền nhà khá đơn điệu. Nhà ống nằm trong tổng thể của phương thức sản xuất, buôn bán theo phường hội và theo một mặt hàng nhất định, chính tên mặt hàng kinh doanh của phường sau này trở thành tên phố với chữ Hàng phía trước.

Tới những năm đầu thế kỷ XX dưới thời Thuộc địa, người Pháp đã tiến hành chỉnh trang Khu phố Cổ bằng cách phá bỏ các cổng phường, nắn thẳng và mở rộng đường sá, tạo vỉa hè cho người đi bộ cùng hệ thống hạ tầng đô thị. Việc chỉnh trang của người Pháp đã thay đổi không gian khu phố, các phố rộng rãi và liên hoàn tạo điều kiện thuận lợi cho các hoạt động giao thông, buôn bán, giao lưu hàng hóa. Các ngôi nhà ống trước kia cũng dần được cải tạo hay bị phá bỏ để xây dựng những ngôi nhà mới. Những ngôi nhà được xây dựng những năm 1920 tới giữa những năm 1930 thường cao hai tầng, mặt tiền mô phỏng phong cách Tân cổ điển; từ giữa năm 1930 tới năm 1954, nhiều nhà được xây cao 3-4 tầng, mặt tiền theo kiểu Art Deco khá hiện đại.

Dù được cải tạo hay xây mới, những ngôi nhà trong Khu phố Cổ thời Thuộc địa vẫn nằm trên diện tích ngôi nhà của từng gia đình trước đây và vẫn giữ nguyên cấu trúc nhà ống - nhà được chia thành nhiều lớp, ngăn cách bởi các sân trong. Nét thay đổi chính là số tầng nhà được nâng cao nhờ việc sử dụng kết cấu chịu lực mới và mặt tiền được trang trí phong phú do ảnh hưởng của kiến trúc Pháp.

Hầu hết những ngôi nhà ống còn tồn tại đến nay trong Khu phố Cổ là những ngôi nhà được xây dựng từ những năm 1920 tới năm 1954 dưới thời Pháp thuộc. Tuy nhiên, số lượng đang giảm sút nhanh chóng do sự tàn phá của thời gian và của con người, do các nhu cầu ở và kinh doanh mới đã phá bỏ những ngôi nhà cũ để xây dựng những công trình theo kiểu "hiện đại" và có độ cao lên tới 5-7 tầng.



Phố Hàng Ngang, một trong những tuyến phố sôi động bậc nhất trong khu phố Cổ

Theo các thống kê được tiến hành vào tháng 12/2017 (Nguyễn Quang Minh) và tháng 12/2022 (Trần Quốc Bảo), số lượng nhà ống cổ giảm 100 căn, từ 1.213 căn thời điểm 12/2017 xuống còn 1.113 căn thời điểm 12/2022, chiếm tỷ lệ 8,2%. Trong vòng 5 năm, sự giảm sút 100 căn là quá nhanh và ảnh hưởng rõ ràng đến bộ mặt kiến trúc Khu phố Cổ. Do vậy, việc đưa ra các giải pháp bảo tồn nhà ống cổ nhằm giữ lại bản sắc đô thị khu phố, đáp ứng mong muốn của người dân và chính quyền về khai thác hiệu quả giá trị kiến trúc độc đáo và phát triển bền vững của khu phố Cổ là cấp thiết.

### KINH NGHIỆM QUỐC TẾ VỀ BẢO TỒN KHU PHỐ CỔ

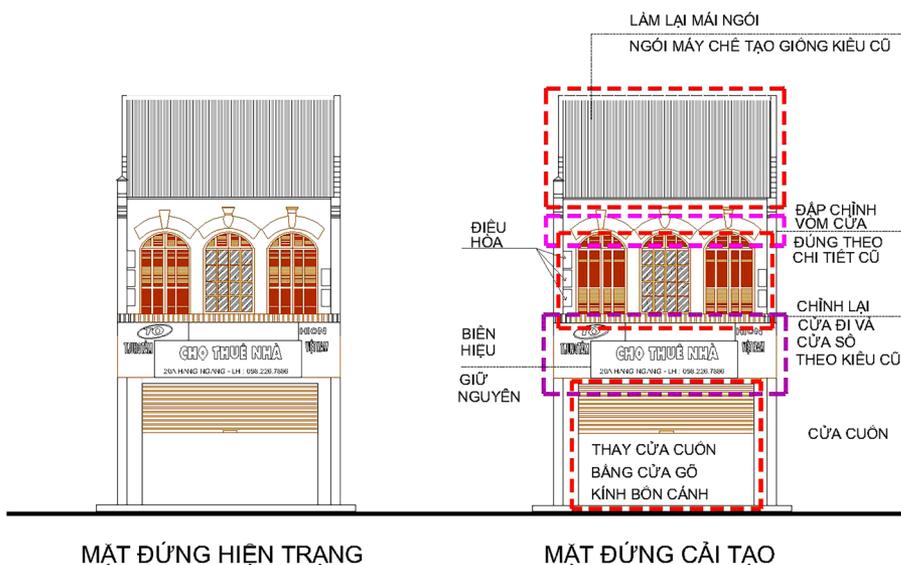
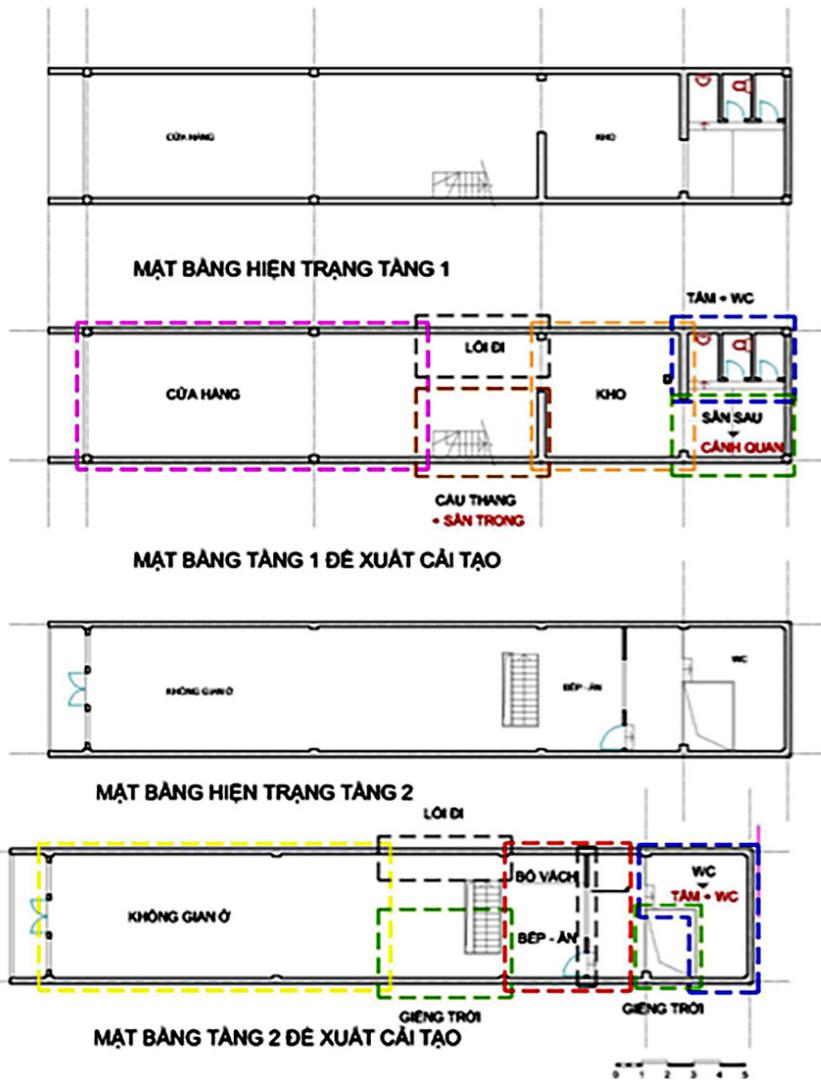
Khu phố Tàu của Singapore, nơi chiếm một vị trí quan trọng trong lịch sử đất nước và có ý nghĩa quan trọng như một điểm thu hút khách du lịch và việc bảo tồn

khu phố đã trở thành ưu tiên chính thức. Một kế hoạch bảo tồn đã được đưa ra cho khu phố Tàu với những mục tiêu: (i) Giữ lại và khôi phục các ngôi nhà mang tính lịch sử; (ii) Cải thiện môi trường vật chất nói chung và đề xuất các tính năng mới phù hợp điều kiện mới; (iii) Duy trì và tăng cường các hoạt động dựa vào người dân đồng thời nâng cao tính hấp dẫn của khu phố với các hoạt động mới và tương thích cuộc sống hiện đại.

Banda Aceh là thành phố thủ phủ của tỉnh Nanggroe Aceh Darussalam, Indonesia. Một số khu vực Banda Aceh vẫn còn lưu giữ các ngôi nhà có giá trị di sản như các cửa hàng của người Hoa ở khu phố Peunayong. Những ngôi nhà ở - cửa hàng cổ ở Peunayong vẫn còn được giữ lại giá trị kiến trúc di sản lịch sử lâu đời của khu phố, loại hình nhà này làm cho khu phố trở thành nơi xứng đáng để bảo tồn. Do giá trị kinh tế của các ngôi nhà

hiện đang tăng lên, chiến lược bảo tồn thích ứng đã được sử dụng để duy trì đặc tính và giá trị kiến trúc của nhà phố thương mại, đồng thời nâng cao chất lượng môi trường của khu phố, thu hút khách du lịch.

George Town ở Malaysia là nơi có bộ sưu tập nhà ở - cửa hàng được xây dựng trước Thế chiến II lớn nhất ở Đông Nam Á. Kiến trúc các căn nhà phố thương mại ở đây chịu ảnh hưởng của Ấn Độ, Trung Quốc và Anh, nhưng chủ yếu sử dụng vật liệu địa phương. Việc cải tạo nhà ở - cửa hàng đã gia tăng thời gian gần đây ở George Town, đã có những thay đổi nhất định về kiến trúc cho phù hợp hoàn cảnh mới cũng như sở thích của khách hàng, các vật liệu truyền thống được thay thế bởi các vật liệu mới. Tuy nhiên, trong quá trình cải tạo, mặt tiền các ngôi nhà luôn được giữ gìn tính nguyên bản như một minh chứng cho



Nhà 20A Hàng Ngang trước và sau đề xuất cải tạo - ví dụ về giải pháp bảo tồn bền vững một ngôi nhà trong Khu phố Cổ do nhóm nghiên cứu Bảo tồn bền vững di sản nhà phố phong cách kiến trúc thuộc địa Pháp ở Hà Nội của trường Đại học Xây dựng Hà Nội (có sự tham gia của tác giả bài báo) đề xuất

khía cạnh đa văn hóa, vừa thể hiện tính bản địa các căn nhà ở - cửa hàng hướng tới cộng đồng.

Nhà ở - cửa hàng truyền thống của Trung Quốc là một loại hình xây dựng lịch sử quan trọng được tìm thấy ở các quận cũ của Hồng Kông. Đối mới đô thị thường liên quan đến việc phá bỏ và tái phát triển trên quy mô lớn; tuy nhiên, cần áp dụng một cách tiếp cận bền vững hơn. Do loại hình nhà ở - cửa hàng truyền thống đang biến mất nhanh chóng ở Hồng Kông nên mối quan tâm đến việc bảo tồn và tái sử dụng thích ứng loại hình nhà này ngày càng tăng. Những đánh giá tổng hợp định tính về kinh tế, xã hội và môi trường cho thấy việc tái sử dụng thích hợp các căn nhà phổ thông mại trong quá trình đối mới đô thị mang tính tích cực, góp phần bảo vệ văn hóa truyền thống nơi đây.

### BẢO TỒN BỀN VỮNG NHÀ ỚNG PHỐ CỔ

Theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg, Thủ đô Hà Nội sẽ được phát triển trên nguyên tắc xuyên suốt là hài hòa, cân bằng giữa nhu cầu bảo tồn và phát triển, với các giải pháp quy hoạch theo định hướng bảo tồn và phát huy các giá trị văn hóa - lịch sử vốn có, đưa di sản trở thành động lực phát triển kinh tế - xã hội.

Trong những năm qua, công tác bảo tồn và phát huy các giá trị di sản vật thể và phi vật thể trong Khu phố Cổ luôn được chú trọng. Tuy nhiên, do Khu phố Cổ có mật độ dân số dày đặc, các hoạt động kinh tế luôn sôi động, nguồn lực còn hạn hẹp, nên việc bảo tồn hình thái kiến trúc khu phố gặp nhiều khó khăn, kết quả chưa hoàn toàn như mong muốn. Do vậy, cần đưa ra những định hướng mới về các hoạt động bảo tồn với sự tham gia của cộng đồng, nhằm giữ được bản sắc đặc trưng của khu phố, thúc đẩy các hoạt động thương mại và du lịch, đảm bảo rằng Khu phố Cổ của Hà Nội vẫn sẽ là một địa điểm thu hút khách du lịch đồng thời với phát triển các hoạt động kinh tế đem lại lợi ích cho cộng đồng.

Tuy nhiên, Khu phố Cổ có tới 77 phố và 10 ngõ với những đặc trưng riêng nên

việc tiến hành bảo tồn đồng thời các phố này là bất khả thi.

Do vậy, việc cần làm đầu tiên là tiến hành phân nhóm các tuyến phố theo đặc điểm chung. Theo đặc điểm ở và kinh doanh có nhóm các tuyến phố chủ yếu là nhà ở, nhóm các tuyến phố chủ yếu là nhà ở - cửa hàng, nhóm các tuyến phố chủ yếu là các cơ sở kinh doanh lưu trú.

Theo mật độ nhà ống cổ còn tồn tại, các nhóm tuyến phố có mật độ nhà ống khác nhau cao, thấp hoặc không còn nhà ống cổ. Trên cơ sở phân nhóm, có thể lựa chọn một số tuyến phố nhà ở - cửa hàng có mật độ nhà ống cổ cao để ưu tiên bảo tồn vì đây là những tuyến phố tạo nên "hồn cốt" của Khu phố Cổ, nơi diễn ra các hoạt động kinh tế sôi động nhất, cũng là nơi thu hút khách du lịch tới tham quan, mua sắm.

Vì các ngôi nhà ống cổ hiện còn tồn tại đang tiếp tục được sử dụng và khai thác nên không thể bảo tồn theo kiểu "bảo tàng hóa", do vậy cần vạch ra một chiến lược bảo tồn mới theo hướng bảo tồn bền vững - quá trình bảo tồn ngôi nhà kết hợp hiện thực hóa các giá trị vốn có, xem xét mối quan hệ của ngôi nhà với kết cấu đô thị và các đặc điểm của xã hội nơi nó tọa lạc.

Giải pháp bảo tồn theo hướng bền vững cho nhà ống trong Khu phố Cổ cần được quan tâm trên hai bình diện: mặt bằng công năng và mặt đứng ngôi nhà. Về mặt bằng cần có giải pháp cải tạo phù hợp với công năng hiện tại và nhu cầu về cuộc sống mới trong ngôi nhà; ví dụ ngôi nhà trước đây dành cho một gia đình ở và kinh doanh thì nay đã trở thành nơi ở của nhiều hộ gia đình kết hợp kinh doanh, mặt hàng kinh doanh đã thay đổi, từ đó đòi hỏi sự sắp xếp lại không gian ở, trong một số trường hợp có thể cho phép nâng tầng đối với khu vực phía trong ngôi nhà nằm ở vùng lõi ô phố, không gian kinh doanh cũng cần cải tạo cho phù hợp với mặt hàng kinh doanh mới và phương thức kinh doanh hiện đại.

Về bảo tồn mặt đứng cần hướng tới việc bảo tồn nguyên trạng các tầng trên, chỉnh trang tầng một theo hướng phù hợp với nhu cầu kinh doanh nhưng phải đảm bảo hài hòa với kiến trúc các tầng

## OLD TOWN TUBE HOUSES - IDENTIFICATION AND SUSTAINABLE CONSERVATION

DR. ARCH **TRAN QUOC BAO** | HANOI UNIVERSITY OF CIVIL ENGINEERING

**T**he Old Quarter, located entirely in Hoan Kiem district, is an urban area that was formed a long time ago and has now become a cultural heritage of Hanoi City. One of the factors that make this neighborhood a unique heritage of the Capital is the ancient tube houses built more than 100 years ago. In recent times, the work of preserving the architectural form of the Old Quarter has always been focused and has achieved some encouraging results. However, because the area of the Old Quarter is very large and has many streets, conservation work cannot cover the entire neighborhood; Therefore, it is necessary to select some important streets to prioritize conservation. Solutions to preserve ancient tube houses in these streets need to be based on the principle of sustainable conservation with the participation and support of the community to preserve the unique identity of the neighborhood, to promote commercial activities and to tourism benefits the community./.

trên, hài hòa với không gian toàn tuyến phố, giữ được tính đặc thù của tuyến phố mà ngôi nhà tọa lạc.

### KẾT LUẬN

Nhà ống trong Khu phố Cổ gắn liền với lịch sử phát triển và kiến trúc nhà ở thị dân của khu vực đặc biệt quan trọng của Hà Nội và có thể coi là một di sản văn hóa của Hà Nội. Những ngôi nhà còn tồn tại đến nay không chỉ có giá trị to lớn về mặt kiến trúc, cảnh quan đô thị mà còn có giá trị về mặt văn hóa - lịch sử, góp phần tạo ra bản sắc đô thị đặc trưng và riêng có của Khu phố Cổ.

Tuy nhiên, do áp lực của việc tăng dân số cùng các hoạt động kinh tế ngày càng sôi động, những ngôi nhà ống đặc trưng nơi đây đang dần biến mất. Do vậy, cần sớm đưa ra các định hướng và giải pháp bảo tồn nhằm tránh nguy cơ biến dạng hình thái kiến trúc đặc trưng của khu phố. Công tác bảo tồn chỉ thực sự có hiệu quả khi dựa trên các nguyên tắc bảo tồn bền vững với sự tham gia của cộng đồng, đem lại lợi ích cho cộng đồng và được sự ủng hộ của cộng đồng dân cư khu phố./.

### TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Nguyễn Trãi (1435), Nguyễn Duy Tiếp dịch, *Ức trai di tập Dư địa chí*, NXB Đại học Quốc gia TP Hồ Chí Minh.
2. Henderson (2000), *Chinatown: a case study in conservation and promotion*. *Tourism Management, Volume 21, Issue 5, October 2000*.
3. Haryo Winarso (2010), *Urban heritage conservation in Aceh, Indonesia: Conserving Peunayong for tourism*, *ASEAN Journal on Hospitality and Tourism, Vol 9, pp.15-28*.
4. Chee Siang Tan & Kaori Fujita (2014), *Building Construction of Pre-war Shophouses in George Town Observed Through a Renovation Case Study*, *Journal of Asian Architecture and Building Engineering, 13:1, 195-202*.
5. Esther H.K. Yung et al (2014), *Adaptive reuse of traditional Chinese shophouses in government-led urban renewal projects in Hong Kong*, *Cities, 39 (2014) 87- 98*.
6. Guerrero Baca, L.F. and Soria López, F.J. (2018), *Traditional architecture and sustainable conservation*, *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development, Vol. 8 No. 2, pp. 194-206*.
7. Vũ Thị Hương Lan và cộng sự (2023), *Bảo tồn bền vững di sản nhà phố phong cách kiến trúc thuộc địa Pháp ở Hà Nội*, *Trường Đại học Xây dựng Hà Nội*.