

Kinh nghiệm phát triển kiến trúc công trình chợ - ứng dụng cho Thị trấn Tiên Yên mở rộng (Quảng Ninh)

Experience in developing market architecture to apply to the expanded Tien Yen town (Quang Ninh)

Trần Nhật Khôi

Tóm tắt

Thị trấn Tiên Yên đang phát triển nhanh chóng, với cơ cấu đặc thù như đầu mối giao thông quan trọng của tỉnh Quảng Ninh và các tuyến giáp biên phía Đông Bắc. Năm 2020, Tiên Yên đã trở thành đô thị loại IV, quỹ đất lên tới gần 1500ha, mở ra các hướng phát triển, thay đổi toàn diện các lĩnh vực Kinh tế - xã hội nói chung và kiến trúc chợ trong khu vực nói riêng. Kiến trúc loại hình chợ của các khu mới phát triển là vấn đề cần xem xét cụ thể, đánh giá hiện trạng, dự báo các xu hướng dịch chuyển về cơ cấu tổ chức trong điều kiện mới.

Từ khóa: kiến trúc chợ, Thị trấn Tiên Yên

Abstract

Tien Yen town is developing rapidly with a specific structure such as an important transportation hub of Quang Ninh province and the northeastern border. In 2020, Tien Yen town became the 4th-level urban area with a land fund of nearly 1500 hectares, opening up development orientations, comprehensively changing socio-economic fields in general and market architecture in the region in particular. The market architecture of newly developed zones is a matter that needs to be specifically considered, assessed the current status, and forecasted trends in organizational structure shifts in the new conditions.

Key words: market architecture, Tien Yen town



Hình 1. Quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất – Khu đô thị trung tâm Tiên Lăng, Thị trấn Tiên Yên mở rộng [6]

1. Bối cảnh phát triển đô thị tại thị trấn Tiên Yên

Theo các định hướng phát triển của tỉnh Quảng Ninh, thị trấn Tiên Yên sẽ trở thành đô thị trung tâm tiểu vùng có chức năng tổng hợp, là trung tâm hành chính – chính trị, y tế, văn hóa, giáo dục, thể dục thể thao của huyện, đồng thời cũng là đầu mối giao thông thúc đẩy sự phát triển kinh tế – xã hội liên huyện. Ngoài ra, Tiên Yên còn đóng vai trò khu vực trung chuyển hàng hóa qua biên giới, dịch vụ hậu cần cho các khu kinh tế Vân Đồn, Móng Cái.

Năm 2016, thị trấn Tiên Yên được quy hoạch mở rộng ranh giới; bao gồm thị trấn Tiên Yên và 5 xã Tiên Lăng, Đông Ngũ, Đông Hải, Yên Than, Hải Lạng, tổng diện tích khoảng 275km². Diện tích đất xây dựng đô thị khoảng 10km². Dân số năm 2019 là 63.569 người; mật độ dân số toàn đô thị rất thấp, nhưng mật độ dân số trên diện tích đất xây dựng lại khá cao (6.325 người/km²). [5]

Với cơ cấu lao động phi nông nghiệp chiếm tới 73,4%, tăng trưởng kinh tế của thị trấn đạt mức hơn 12% trong 3 năm gần nhất. Cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng, tăng tỷ trọng xây dựng – công nghiệp, dịch vụ và giảm tỷ trọng nông – lâm – ngư nghiệp. [4]

Đã tiến hành Quy hoạch phân khu 1/2000 Khu trung tâm đô thị Tiên Lăng, Quy hoạch chi tiết 1/500 khu cảng Mũi Chùa... tạo ra định hướng phát triển rõ ràng, phân lập các khu chức năng trong đô thị. Riêng quy hoạch khu trung tâm đô thị Tiên Lăng đã có quy mô nghiên cứu hơn 815 ha, gồm 8 phân khu, dân số dự kiến năm 2030 là 11.525 người; với mục đích tạo lập khu đô thị dịch vụ thương mại, là đầu mối giao thông đường bộ giữa đô thị Tiên Yên và đường cao tốc Vân Đồn - Móng Cái; đầu mối giao thông đường thủy và cửa ngõ ra biển của các tỉnh miền núi phía Bắc; đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. (Hình 1) [6]

TS. Trần Nhật Khôi

Bộ môn Kiến trúc Công cộng

Khoa Kiến trúc

Email: khoitn@hau.edu.vn

ĐT: 0903261357

Ngày nhận bài: 21/3/2022

Ngày sửa bài: 8/4/2022

Ngày duyệt đăng: 15/03/2024



Hình 2. Chợ Tiên Yên



Hình 3. Chợ Tiên Yên – Mặt đứng

Quy hoạch chung (QHC) xây dựng thị trấn Tiên Yên có 2 trục quốc lộ chính (QL4B nối với tỉnh Lạng Sơn và tuyến cao tốc Vân Đồn - Móng Cái), sẽ mở ra nhiều cơ hội phát triển mới. Đặc biệt, khi tuyến cao tốc Vân Đồn - Móng Cái hoàn thành, sẽ mở ra một quỹ đất, khoảng 1.500ha phát triển đô thị, khu công nghiệp.

Trong bối cảnh như vậy, kiến trúc các công trình thương mại dịch vụ nói chung và công trình chợ nói riêng cần nhìn xa đón trước được các cơ hội và điều kiện phát triển, đáp ứng những nhu cầu của người dân cũng như những hoạt động của đô thị trong tương lai.

2. Hiện trạng công trình chợ chính tại thị trấn Tiên Yên

Chợ Tiên Yên là chợ chính của thị trấn, được xây dựng và đưa vào sử dụng từ tháng 9/2006. Chợ nằm ngay trung tâm cũ của thị trấn Tiên Yên, sát với Quốc lộ 18A với 3 mặt giáp đường. Khu đất rộng khoảng 10.000 m², gồm 1 nhà chợ chính, 2 dãy chợ phụ, dãy để xe tạm... Nhà chợ chính 2 tầng, tầng 1 gồm 124 quầy (các mặt hàng khô, hàng điện tử, hàng giày dép, bánh kẹo và hàng gia dụng). Tầng 2 gồm 85 quầy dành cho các hộ kinh doanh quần áo. Nhà chợ phụ là nơi để các hộ kinh doanh thực phẩm tươi sống, hàng ăn uống v.v... (Hình 2)

Chợ có kiến trúc khá hiện đại, hình thức khúc triết, mạnh mẽ, với các mái dốc mang hơi hướng của kiến trúc dân tộc (Hình 3). Nhà chợ chính được xây kiên cố với hệ khung bê tông cốt thép chịu lực. Sàn tầng 1 nâng cốt khá cao so với sân. Dãy chợ phụ có kết cấu dàn vì kèo lợp mái nhẹ, mở thoáng các phía. Bên cạnh những gian hàng đồ dùng hiện đại, tác phong hoạt động cùng những mặt hàng đặc sản khiến chợ vẫn giữ được nét truyền thống vùng miền.

Chợ Tiên Yên hoạt động chủ yếu từ 7h đến 17h. Buổi chiều, chợ có tần suất hoạt động cao hơn tương ứng với thời điểm các loại hải sản được đánh bắt về và tiêu thụ trong ngày. Chủ nhật cuối tuần bà con dân tộc các xã vùng cao xuống tụ họp mua sắm, trao đổi hàng hóa. Chợ không chỉ là không gian thương mại, mà còn là một nơi giao lưu văn hóa, là một điểm du lịch thú vị của thị trấn.

Các hoạt động mua bán trong chợ khá nhộn nhịp. Tuy nhiên một số vị trí chưa đảm bảo các yêu cầu về thoát người và phòng cháy chữa cháy. Các lối đi thường bị quầy hàng lấn chiếm là vấn đề thường gặp tại các khu chợ nói chung, không chỉ tại Tiên Yên.

3. Xu hướng quy hoạch – kiến trúc chợ và sự xuất hiện mô hình chợ kết hợp shop - house tại các địa phương

Các địa phương trong cả nước đang phát triển mạnh về kinh tế, thúc đẩy quá trình đô thị hóa. Với các nguồn đầu tư

ngoài ngân sách để phát triển và khai thác các công trình chợ, một xu hướng mới trong tổ chức không gian kiến trúc chợ đang dần dần hình thành và cần được xem xét một cách khoa học để rút ra kinh nghiệm cho việc phát triển các công trình chợ tại thị trấn Tiên Yên mở rộng.

• Về mạng lưới chợ

Trong QHC phát triển tại các địa phương, các khu vực đất công cộng dịch vụ thương mại thường được cân đối khá kỹ lưỡng về vị trí cũng như quy mô, dựa trên những tính toán về dân số và giao thông kết nối. Chúng cung cấp các dịch vụ thương mại cơ bản trong khu vực, và kết nối mạng lưới của các tầng bậc thương mại.

Tuy nhiên, đối với các vùng đang hoặc sẽ phát triển, đất công cộng dịch vụ thương mại thường được mặc định là các loại hình văn phòng, siêu thị, trung tâm mua sắm, dịch vụ. Chợ thường ít được đề cập cụ thể trong các QHC (trừ khi hiện trạng đã có sẵn chợ truyền thống).

Việc thiếu hụt hoặc không rõ ràng các chợ, điểm chợ trong quy hoạch không làm vỡ hệ thống thương mại, nhưng



Hình 4. Không gian bên trong Chợ Tiên Yên



Hình 5. Thiết kế chợ Trăn Yên, huyện Bắc Sơn - Lạng Sơn [3]

lại có nguy cơ gây ra sự đứt gãy về văn hóa, bỏ qua nhiều hoạt động tương tác xã hội diễn ra trong cuộc sống của cư dân và dẫn tới các chợ cóc, chợ xanh, chợ tạm vẫn xuất hiện dù không có trong quy hoạch. Thị trấn Tiên Yên nên xem xét vấn đề này một cách cụ thể để khắc phục trong các quy hoạch chi tiết.

- Về cơ cấu chức năng công trình chợ - sự xuất hiện của loại hình shop-house

Bên cạnh những không gian chức năng chung của chợ như: nhà chợ chính, chợ phụ, sân chợ, kho, bãi đậu xe... đang có xu hướng xuất hiện dạng/loại không gian chức năng mới, đó là các kios dạng shop-house.

Trong nhà chợ chính, các quầy hàng được chia theo gian hàng hoặc các sạp. Trong phần chợ phụ, các quầy hàng mang tính cơ động/không cố định (Ví dụ: bán thực phẩm tươi sống...) hoặc là các quầy dịch vụ phụ trợ như ăn uống, giải khát trong chợ.... Dạng không gian chức năng tạm gọi là shop-house (nhà bán hàng) hoạt động như 1 kios lớn, kết hợp thành nhóm dài bám các tuyến đường chính bao quanh, tạo thành các phố chợ hoàn toàn tách khỏi nhà chợ chính và hoạt động độc lập. Quy mô mỗi căn từ 20-50m², cao từ 1-3 tầng, do người dân hoặc chủ kios tự quản lý và vận hành.

Những căn shop-house này có tính sở hữu cá nhân cao, thường được giao sử dụng dài hạn (lâu nhất đến 50 năm). Chúng thường được quy hoạch và xây dựng tại những vị trí đắc địa nhất của khu đất xây dựng chợ.

Thực tế, shop-house ra đời do chính sách kêu gọi vốn đầu tư ngoài ngân sách cho việc xây dựng và vận hành chợ. Các shop-house thể hiện ưu thế thương mại rõ rệt, do đó có thể bán trực tiếp theo từng lô, giá trị cao, giúp chủ đầu tư thu hồi vốn xây dựng chợ nhanh chóng. Các khu chợ chính, chợ phụ bị dồn vào bên trong, dẫn tới giao thương tại đó giảm tính cạnh tranh so với các căn shop-house nằm bên ngoài (Hình 5, Hình 6).

Dạng shop-house thường xuất hiện tại các chợ loại 2 hoặc loại 3, được đầu tư xây dựng mới trên nền chợ cũ hoặc tại các khu dân cư mới phát triển.

Có thể thấy các chợ loại 2 và loại 3 hiện có thường không có nhu cầu biến đổi về quy mô khu đất cũng như số lượng chợ chủ yếu là xây mới nâng cấp tại chỗ, quy hoạch lại, hợp khối các nhà chợ, tối ưu hóa các khu vực phụ trợ, giành đất cho các dải tuyến shop-house. Việc tăng cường mạng lưới thương mại sẽ tập trung vào các chợ chính / chợ loại 1 và chợ đầu mối. Hệ thống phân phối ở cấp dưới sẽ phát triển



Hình 6. Thiết kế TMB Chợ Văn An, phường Văn An, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương [3]



Hình 7. chợ Trăn Yên, huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn [3]



Hình 8. Chợ Văn An, phường Văn An, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương [3]

theo xu hướng tăng cao các cửa hàng tiện lợi, siêu thị..., được điều tiết bởi cơ chế thị trường địa phương.

- Về kiến trúc công trình chợ

Hiện nay, các nhà đầu tư thường làm nhà chợ chính có cấu trúc mái nhẹ, vì kèo thép, khung cột bê tông, thoát nhiệt đỉnh mái (tương tự như cấu trúc nhà công nghiệp nhẹ 1 tầng). Các gian shop-house được xây kiên cố như nhà ở



Chợ Mậu A – Yên Bái

Chợ Phương Liễu – Bắc Ninh

Chợ Kim Sơn – Nghệ An

Hình 9. Shop-house trong một số chợ đang được đầu tư xây mới tại các tỉnh

thông thường, kiến trúc thường bị định hướng với hình ảnh tuyến nhà phố thương mại do nhu cầu ưu tiên thu hồi vốn của nhà đầu tư.

Nhìn chung, mô hình này thường chú trọng vào các khu shop-house nhiều tầng, khu chợ chính khuất ở lớp nhà sau, hình ảnh kiến trúc không thể hiện được tính mở cũng như sự nhộn nhịp đặc trưng của thể loại, đánh mất tính chất văn hóa vốn có, khiến các yếu tố truyền thống có thể sẽ ngày càng mai một. Vì vậy, cần khai thác những dạng thức gian/nhịp đặc trưng của kiến trúc chợ, giải tỏa tầm nhìn vào khu chợ bên trong xuyên qua các tuyến shop-house bên ngoài, tăng tính giao lưu văn hóa-xã hội của khu chợ (Hình 7, Hình 8).

4. Một số đề xuất đối với chợ thị trấn Tiên Yên

Mô hình chợ kèm khu shop-house là xu hướng khó tránh khỏi. Việc vận dụng những mặt mạnh, khắc phục những mặt yếu của mô hình này cần xem xét phù hợp với yêu cầu của thể loại công trình chợ nói chung và đặc thù của thị trấn Tiên Yên nói riêng.

Các không gian chức năng thông thường trong chợ loại 2 và loại 3 có thiết kế rất đơn giản, bao gồm khu chợ ngoài trời và khu chợ có mái che có thể có các chức năng phụ trợ như kho tối, kho lạnh, dịch vụ,... Tùy cấp độ nhu cầu trao đổi hàng hóa có thể trang bị các chức năng phụ trợ tương ứng

theo phân kỳ đầu tư. Tuy nhiên cần có sự chuẩn bị kỹ thuật cho các tình huống phát triển sau này, chủ động tạo các nút, hố, vị trí đầu nổi kỹ thuật.

Đối với khu nhà chợ chính và chợ phụ có mái che thường có kết cấu mái vì kèo nhẹ, kiến trúc mở, ngăn chia thông thoáng, tạo thuận tiện cho các thao tác giao dịch, cấp hàng cũng như mua bán trao đổi hàng hóa (Hình 9). Tuy nhiên, thị trấn Tiên Yên gần biển, nên sự ăn mòn cấu kiện kim loại diễn ra khá rõ rệt, trong thiết kế cần lưu ý vấn đề này.

Sự cộng sinh công năng cần được xem xét trong tính linh hoạt của không gian chợ, bao gồm việc tạo lập các phân đoạn có dự trữ phát triển, cấu trúc không gian mở, và tiến trình chuyển hóa chức năng khi đô thị phát triển. Bên cạnh đó, do đặc thù của công trình chợ, thì các loại / cấp khác nhau sẽ có yêu cầu hệ thống dịch vụ khác nhau.

5. Kết luận

Thị trấn Tiên Yên mở rộng sẽ mang đến động lực tăng trưởng cho các hoạt động kinh tế xã hội địa phương, thúc đẩy phát triển thương mại cả về khối lượng cũng như trình độ. Việc đánh giá tình hình hoạt động hiện nay cũng như xác định xu hướng kiến trúc linh hoạt phù hợp với điều kiện tự nhiên và văn hóa vùng miền của Tiên Yên là cần thiết để chuẩn bị cho những điều kiện mới của tương lai./.

Tài liệu tham khảo

1. Bộ Công thương, Quyết định số 6481/QĐ-BCT ngày 26 tháng 6 năm 2015 v/v: Phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển mạng lưới chợ toàn quốc đến năm 2025, tầm nhìn đến 2035, Bộ Công thương - 2015
2. Bộ Xây dựng, Quyết định số 928/QĐ-BXD ngày 14/7/2020 v/v: công nhận thị trấn Tiên Yên mở rộng đạt tiêu chí đô thị loại 4 trực thuộc, huyện Tiên Yên, Tỉnh Quảng ninh, Bộ Xây dựng – 2020
3. Liên hiệp Hợp tác xã Việt Nam, <https://lhhx.vn/thong-tin>, website thông tin Liên hiệp Hợp tác xã Việt Nam - 2022
4. UBND Tỉnh Quảng Ninh, Niên giám thống kê năm 2019 huyện Tiên Yên, UBND Tỉnh Quảng Ninh – 2020
5. UBND Tỉnh Quảng Ninh, Quyết định số 1355/QĐ-UBND ngày 4/5/2016 v/v: Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng mở rộng thị trấn Tiên Yên, huyện Tiên Yên, Tỉnh Quảng Ninh, đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, UBND Tỉnh Quảng Ninh – 2016
6. Viện quy hoạch và thiết kế Quảng Ninh, Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm đô thị Tiên Lãng, Huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh, Viện quy hoạch và thiết kế Quảng Ninh – 2018