

KHẢO SÁT HIỆN TRẠNG AN TOÀN VÀ TIỆN NGHI TRONG CÁC CHUNG CƯ MINI TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

SURVEY OF CURRENT STATUS OF SAFETY AND CONVENIENCE IN MINI APARTMENTS IN DA NANG CITY

➔ ThS. KTS. Phan Ánh Nguyên, ThS. KTS. Trương Phan Thiên An -

Khoa Kiến trúc, Trường Đại học Bách khoa – Đại học Đà Nẵng / Email: panguyen@dat.udn.vn

Tóm tắt: Đà Nẵng có tỷ lệ đô thị hóa và tỷ lệ dân số đô thị tăng cao trong những năm gần đây nên nhu cầu về các căn hộ nhỏ, tiện nghi để đáp ứng nhu cầu sống của các gia đình hạt nhân trở nên cấp thiết. Chính vì vậy, chung cư mini là một hình thức nhà ở đang dần phổ biến tại Đà Nẵng. Nghiên cứu này gồm các nội dung chính sau: tổng hợp nghiên cứu các tài liệu có liên quan đến tiêu chuẩn về thiết kế an toàn và tiện nghi trong chung cư mini; khảo sát hiện trạng về an toàn và tiện nghi của các chung cư mini đã xây dựng trên địa bàn thành phố Đà Nẵng trong những năm gần đây. Kết quả của nghiên cứu sẽ là cơ sở khoa học cho việc thiết kế đáp ứng tiêu chuẩn an toàn và tiện nghi trong các chung cư mini mới; là cơ sở để đề xuất chính sách và quy định mới cho các loại hình công trình cùng thể loại, phù hợp với tình hình thực tiễn tại địa phương và bắt kịp xu hướng của thời đại.

Từ khóa: “An toàn”, “tiện nghi”, “chung cư mini”, “thiết kế kiến trúc”.

1. Đặt vấn đề

Đà Nẵng có tỷ lệ đô thị hóa và tỷ lệ dân số đô thị tăng cao trong những năm gần đây; với tính chất là đô thị trọng điểm vùng miền Trung và Tây Nguyên, là nơi tập trung lực lượng lao động lớn và có xu hướng cư trú lâu dài. Chính sự biến đổi này tạo ra áp lực lớn lên thị trường nhà ở. Nhu cầu về các căn hộ nhỏ, tiện nghi để đáp ứng nhu cầu sống của các gia đình hai thế hệ trở nên cấp thiết.

Trong bối cảnh như vậy, chung cư mini là một hình thức nhà ở đang dần phổ biến tại Đà Nẵng. Các chung cư mini thường có mật độ dân số cao, đối tượng sử dụng chủ yếu là sinh viên và người lao động đang tìm kiếm chỗ ở gần nơi làm việc hoặc học tập. Tuy nhiên, loại hình nhà ở chung cư mini hiện nay được thiết kế với mức tiện nghi còn hạn chế và vẫn còn tiềm ẩn các vấn đề về an toàn được ghi nhận trong thời gian gần đây vì đặc thù kiến trúc của loại hình nhà ở này là diện tích nhỏ, cấu trúc phức tạp.

Vì vậy, khảo sát hiện trạng an toàn và tiện nghi cho các công trình chung cư mini đang vận hành trên địa bàn thành phố Đà Nẵng là việc làm cấp thiết. Phạm vi nghiên cứu của khảo sát này là an

Abstract: Da Nang has a high rate of urbanization and urban population growth in recent years, so the need for small, convenient apartments to meet the living needs of nuclear families has become urgent. Therefore, mini apartments are a form of housing that is gradually becoming popular in Da Nang. This study includes the following main contents: synthesizing and researching documents related to standards on safety and convenience design in mini apartments; surveying the current status of safety and convenience of mini apartments built in Da Nang city in recent years. The results of the study will be the scientific basis for designing to meet safety and convenience standards in new mini apartments; the basis for proposing new policies and regulations for types of constructions of the same genre, suitable for the practical situation in the locality and keeping up with the trend of the times.

Key-words: “Safety”, “convenience”, “mini apartment”, “architectural design”.

toàn cháy và tiện nghi trong công trình chung cư mini. Bên cạnh đó, việc tổng hợp nghiên cứu các tài liệu có liên quan đến tiêu chuẩn về thiết kế an toàn và tiện nghi trong chung cư mini sẽ là một cơ sở cho công việc thiết kế thể loại nhà ở này. Kết quả của nghiên cứu này sẽ là cơ sở khoa học cho việc thiết kế đáp ứng tiêu chuẩn an toàn và tiện nghi trong các chung cư mini mới; là cơ sở để đề xuất chính sách và quy định mới cho các loại hình công trình cùng thể loại, phù hợp với tình hình thực tiễn tại địa phương và bắt kịp xu hướng của thời đại.

2. Tổng quan về an toàn an toàn và tiện nghi trong chung cư mini

2.1. Các định nghĩa có liên quan đến chung cư mini

Theo Quyết định 24/2014/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội, Điều 22 quy định về chung cư mini như sau: “Nhà chung cư mini là nhà ở hộ gia đình, cá nhân xây dựng có từ hai tầng trở lên mà tại mỗi tầng có từ hai căn hộ trở lên và mỗi căn hộ được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín (có phòng riêng, khu bếp riêng, nhà vệ sinh, nhà tắm riêng, diện tích sàn xây dựng mỗi căn hộ tối thiểu là 30m² và đáp ứng các quy định về nhà chung

cư theo quy định tại Điều 70 Luật Nhà ở)” [1].

QCVN 04:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư, tại mục 2.2.4 căn hộ chung cư quy định [2] “Phải có tối thiểu một phòng ở và một khu vệ sinh. Diện tích sử dụng tối thiểu của căn hộ chung cư không nhỏ hơn 25m²”.

Tại mục 5 Điều 57 Luật Nhà ở 2023 về phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân để bán, cho thuê mua, cho thuê quy định [3]:

- Nhà ở có từ 02 tầng trở lên mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để bán, để cho thuê mua, để kết hợp bán, cho thuê mua, cho thuê căn hộ;

- Nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô từ 20 căn hộ trở lên để cho thuê.

Như vậy, từ những căn cứ nói trên, có thể hiểu chung cư mini là nhà ở hộ gia đình, cá nhân nhân xây dựng có nhiều tầng, nhiều căn hộ (diện tích sử dụng tối thiểu của căn hộ chung cư mini không nhỏ hơn 25m²) được thiết kế, xây dựng để bán, cho thuê mua, cho thuê.

2.2. Quy định chung về an toàn và tiện nghi trong nhà chung cư

QCVN 04:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư, tại mục 2.1 có nêu rõ nhà chung cư phải đảm bảo các yêu cầu liên quan đến an toàn và tiện nghi như sau [2]:

- An toàn chịu lực, ổn định chịu lực và tuổi thọ thiết kế.

- An toàn cháy theo QCVN 06:2021/BXD và các quy định liên quan.

- An toàn sinh mạng và sức khỏe theo QCVN 05:2008/BXD.

- Người cao tuổi, người khuyết tật tiếp cận sử dụng theo QCVN 10:2014/BXD.

- Công trình sử dụng năng lượng hiệu quả theo QCVN 09:2017/BXD.

- Phải được bảo trì theo đúng quy trình.

- Các không gian công cộng, không gian sử dụng chung trong nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp phải có các thiết bị giám sát an ninh hoặc các giải pháp khác nhằm phát hiện, ngăn chặn các nguy cơ có thể xảy ra đối với trẻ em nói riêng, người và công trình nói chung.

QCVN 04:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư, tại mục 2.2.4 căn hộ chung cư quy định [2]:

- Phải có tối thiểu một phòng ở và một khu vệ sinh. Diện tích sử dụng tối thiểu của căn hộ chung cư không nhỏ hơn 25m².

- Căn hộ chung cư phải được chiếu sáng tự nhiên. Căn hộ có từ 2 phòng ở trở lên, cho phép một phòng ở không có chiếu sáng tự nhiên.

- Phòng ngủ phải được thông thoáng, chiếu sáng tự nhiên. Diện tích sử dụng của phòng ngủ

trong căn hộ chung cư không được nhỏ hơn 9m².

QCVN 04:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư, tại mục 2.2.10 Trong nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp quy định [2]:

- Đối với phòng ở, chiều cao thông thủy không được nhỏ hơn 2,6m;

- Đối với phòng bếp và phòng vệ sinh, chiều cao thông thủy không được nhỏ hơn 2,3m;

- Đối với tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng kỹ thuật, chiều cao thông thủy không nhỏ hơn 2,0m;

- Đối với không gian bên trong của mái dốc được sử dụng làm phòng ngủ hoặc phòng sinh hoạt, chiều cao thông thủy của 1/2 diện tích phòng không được nhỏ hơn 2,1m.

3. Thực trạng an toàn và tiện nghi trong các chung cư mini tại thành phố Đà Nẵng

3.1. Các chung cư mini được lựa chọn khảo sát

Tác giả lựa chọn khảo sát 21 chung cư mini tại 6 quận của thành phố Đà Nẵng gồm quận Hải Châu, quận Thanh Khê, quận Sơn Trà, quận Liên Chiểu, quận Cẩm Lệ, và quận Ngũ Hành Sơn. Các chung cư mini khảo sát được xây dựng từ năm 2019 – 2023, có số tầng cao từ 4 – 9 tầng, diện tích khu đất khoảng 100m² – 270m². Các chung cư mini với hình thức phổ biến là kiểu nhà phố.

Trong số 21 chung cư mini được khảo sát thì tác giả phân ra làm 3 loại chính theo vị trí của khu đất xây (trong kiệt hẻm hay mặt tiền đường đô thị) và diện tích căn hộ chung cư đó là:

- Loại 1: Chung cư mini kiệt hẻm, căn hộ có diện tích sử dụng 20 – 25m² có gác lửng (xem hình 1)

- Loại 2: Chung cư mini mặt tiền đường đô thị, căn hộ có diện tích sử dụng 20 – 25m² có gác lửng (xem hình 2).

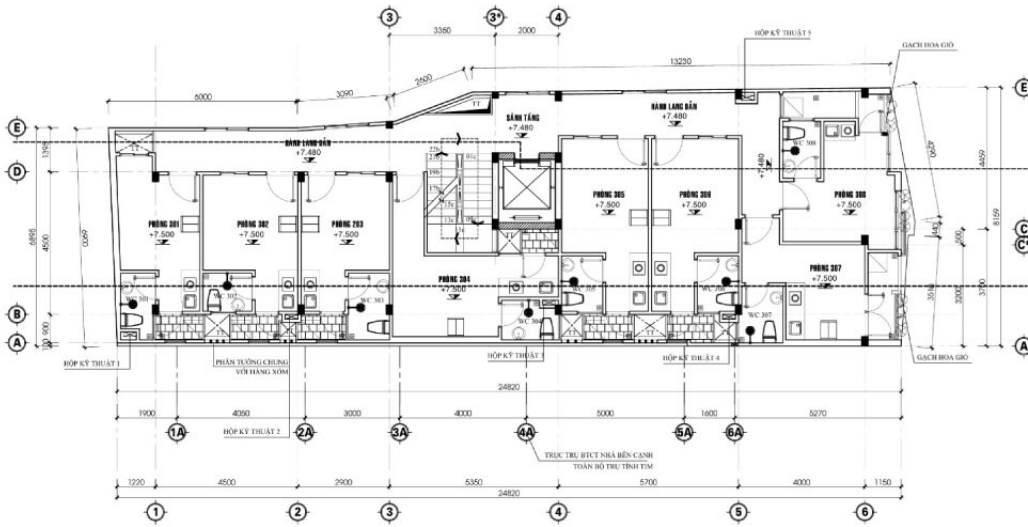
- Loại 3: Chung cư mini mặt tiền đường đô thị, căn hộ diện tích sử dụng trên 30m², không có gác lửng (xem hình 3)

3.2. Thực trạng an toàn và tiện nghi trong các chung cư mini được khảo sát

Thông qua khảo sát tại 21 chung cư mini trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, nhóm nghiên cứu đã ghi nhận nhiều vấn đề nổi bật liên quan đến điều kiện an toàn cháy nổ, tiện nghi căn hộ và chất lượng không gian công cộng. Dưới đây là phân tích chi tiết:

a. Thực trạng an toàn cháy:

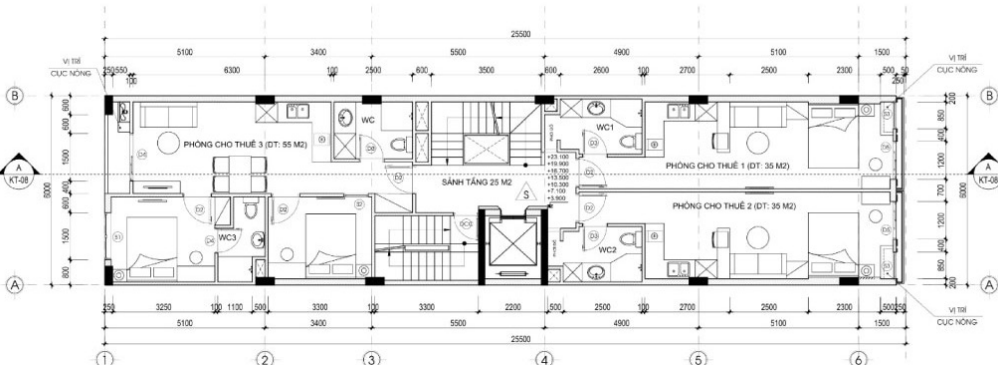
- Mặc dù toàn bộ các chung cư mini được khảo sát đều có giấy phép xây dựng – đồng nghĩa với việc từng đáp ứng các quy định về phòng cháy chữa cháy (PCCC) tại thời điểm cấp phép – nhưng do hệ thống quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy (ban hành các năm 2010, 2020, 2021, 2022) liên tục được điều chỉnh, nhiều công trình cũ hiện nay không còn phù hợp với quy định mới. Điều này tạo ra khoảng trống an toàn đáng lo ngại.



Hình 1: Mặt bằng tầng điển hình tầng 2, 3, 4 của một chung cư mini kiệt hẻm, diện tích căn hộ 20-25m² (xin phép xây dựng năm 2019)



Hình 2: Mặt bằng tầng điển hình tầng 2, 3, 4, 5 của một chung cư mini mặt tiền đường đô thị, diện tích căn hộ 20-25m² (xin phép xây dựng năm 2023)



Hình 3: Mặt bằng tầng điển hình tầng 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 của một chung cư mini mặt tiền đường đô thị, diện tích căn hộ lớn hơn 30m² (xin phép xây dựng năm 2019)

- Thực tế sử dụng cũng cho thấy, ý thức tuân thủ các quy định PCCC của cư dân còn nhiều hạn chế. Việc thiếu kiến thức, chủ quan trong sử dụng thiết bị điện, sắp xếp nội thất, và không tuân thủ lối thoát hiểm làm gia tăng nguy cơ mất an toàn.

- Đặc biệt, một số chung cư nằm sâu trong các khu vực kiệt, hẻm nhỏ khiến xe chữa cháy khó tiếp cận khi xảy ra sự cố. Đây là yếu tố làm giảm đáng kể hiệu quả cứu hộ, chữa cháy trong tình huống khẩn cấp.



Hình 4 : Khu vực bếp nấu có tại một số căn hộ diện tích 20 - 25m² có gác lửng tại các chung cư khảo sát

b. Tiện nghi căn hộ:

- Đối với căn hộ loại 1 và loại 2 (diện tích sử dụng 20–25m², bao gồm cả gác lửng):

+ Các căn hộ này có diện tích nhỏ hơn hoặc chỉ vừa đạt mức tối thiểu 25m². Góc lửng thường không đảm bảo chiều cao thông thủy tối thiểu (2,6m), gây cảm giác chật chội. Thông gió và chiếu sáng tự nhiên cũng hạn chế, chủ yếu lấy sáng qua lỗ thông tầng trong các công trình kiểu nhà liền kề (hình 1). Trong khi đó, các chung cư có hành lang hoặc đường luống hai bên khu đất (hình 2) có điều kiện thông gió tốt hơn.

+ Không gian bếp thường nhỏ hẹp, chỉ khoảng 1,5 – 1,8 m dài, bố trí theo dạng chữ I và thiếu các tiện nghi cơ bản cho sinh hoạt hàng ngày.

- Đối với căn hộ loại 3 (diện tích trên 30m², không có gác lửng):

+ Các căn hộ loại này đáp ứng các tiêu chuẩn diện tích và chiều cao tối thiểu, có điều kiện thông gió – chiếu sáng tốt hơn nhờ tiếp xúc trực tiếp với mặt tiền hoặc các lối thoát hiểm phía sau (xem hình 3). Không gian chức năng được bố trí hợp lý, mang lại tiện nghi cao hơn. Tuy nhiên, chi phí thuê căn hộ loại này thường cao, không phù hợp với đa số người thu nhập thấp – nhóm khách hàng chính của chung cư mini.

c. Tiện nghi không gian công cộng

- Hầu hết các chung cư mini được khảo sát đều có bố trí không gian công cộng sử dụng chung, như hành lang, cầu thang, sảnh, tuy nhiên còn thiếu các giải pháp đảm bảo an ninh và an toàn hiệu quả. Một số công trình có lắp đặt thiết bị giám sát camera hoặc cảm biến, nhưng còn mang tính hình thức, chưa phổ biến rộng rãi.

- Không gian tầng một trong các chung cư mini khảo sát thường được sử dụng để cất giữ xe của cư dân, có các thiết bị giám sát an ninh nhằm phát hiện, ngăn chặn các nguy cơ có thể xảy ra đối với trẻ em nói riêng, người, tài sản và công trình nói chung. Ngoài ra, tình trạng để xe máy chắn lối thoát hiểm (xem hình 5) vẫn diễn ra phổ biến, làm gia tăng nguy cơ trong trường hợp khẩn cấp.

- Người cao tuổi, người khuyết tật có thể tiếp



Hình 5: Các phương tiện xe máy đặt chắn lối thoát hiểm tại một chung cư khảo sát

cận sử dụng.

- QCVN 09:2017/BXD Công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả chưa được áp dụng trong quá trình thiết kế, và xin phép xây dựng do tổng diện tích sàn của các chung cư mini khảo sát dưới 2500m².

4. Kết luận

Qua khảo sát 21 chung cư, tại 6 quận trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, nghiên cứu đã rút ra được các vấn đề về an toàn cháy và tiện nghi trong loại hình nhà chung cư mini như sau. Về an toàn cháy, **một là** việc chung cư mini đã xây dựng được một thời gian nên không còn đáp ứng được các quy định về an toàn cháy hiện hành nữa; **hai là** cư dân không tuân thủ các quy định đảm bảo an toàn PCCC, thiếu kiến thức về an toàn PCCC nên dẫn đến sự mất an toàn PCCC; **ba là** xe chữa cháy khó tiếp cận đến các chung cư mini trong kiệt hẻm. Về tiện nghi, một là các căn hộ trong chung cư mini có diện tích sử dụng nhỏ hơn mức tối thiểu vẫn còn tồn tại và khu vực gác lửng trong căn hộ chung cư mini là không phù hợp vì nó không đáp ứng chiều cao thông thủy tối thiểu của phòng chức năng; hai là không gian công cộng cần tăng cường các thiết bị giám sát camera hoặc cảm biến. Các căn hộ chung cư mini không đáp ứng tiện nghi tối thiểu vẫn được bên thuê lựa chọn do có giá thành rẻ, phù hợp với tình hình kinh tế cá nhân. Tác giả hy vọng, kết quả của nghiên cứu sẽ là cơ sở khoa học cho việc đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy và tiện nghi trong các chung cư mini, và là cơ sở để đề xuất chính sách và quy định phù hợp với tình hình thực tiễn tại địa phương. □

Lời cảm ơn: Bài báo này được tài trợ bởi Trường Đại học Bách khoa – Đại học Đà Nẵng với đề tài có mã số: T2024-02-07

Tài liệu tham khảo

- [1] Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội, “Quyết định 24/2014/QĐ-UBND”, 2014.
- [2] Bộ Xây dựng, “QCVN 04:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư”, 2021.
- [3] Quốc hội, “Luật số 27/2023/QH15: Luật Nhà ở”, mục 5: Phát triển nhà ở của cá nhân, 2023.