

Các yếu tố tác động và nguyên tắc tổ chức không gian căn hộ nhà ở xã hội

Impact factors and design principles social housing apartment spaces

> PGS.TS.KTS VŨ HỒNG CƯƠNG

Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội; Email: ktsvuhongcuong@gmail.com

TÓM TẮT

Với yêu cầu về diện tích nhỏ hơn 70m², thực tế cho thấy việc thiết kế căn hộ nhà ở xã hội (NOXH) hiện nay chủ yếu theo cách thu nhỏ các kích thước theo phương ngang là chưa thoả đáng. Còn nhiều không gian chức năng chật hẹp không có giải pháp nội thất đi kèm cũng như không có khả năng chiếu sáng thông gió tự nhiên đã và đang làm ảnh hưởng lớn tới chất lượng ở của thể loại NOXH. Các thiết kế hiện nay cũng chưa hướng tới việc điển hình hoá để sản xuất đại trà các thành phần, cấu kiện, hay nội thất căn hộ cũng làm cho chi phí đầu tư NOXH chưa thoả mãn khả năng chi trả của các đối tượng thụ hưởng. Việc tổng hợp các yếu tố tác động đến căn hộ NOXH như: điều kiện tự nhiên; văn hoá xã hội; kinh tế; kỹ thuật cùng các quy định đặc thù cho phép xây dựng các nguyên tắc thiết kế căn hộ NOXH. Các nguyên tắc đó là cơ sở tiếp cận quan trọng hàng đầu để có được các giải pháp và mô hình NOXH phù hợp.

Từ khoá: Nhà ở xã hội; căn hộ nhà ở xã hội; yếu tố tác động; nguyên tắc tổ chức không gian.

ABSTRACT

With an area requirement of less than 70m², reality shows that the current design of social housing apartments mainly by reducing horizontal dimensions is not satisfactory. Narrow functional spaces with no accompanying interior solutions as well as no natural lighting and ventilation capabilities have greatly affected the quality of social housing. Current designs which do not aim to be typical for mass production of components, structures, or apartment interiors also make the cost of social housing investment unsatisfactory payments by beneficiaries. The synthesis of factors affecting social housing apartments such as natural conditions, socio-cultural, economic, technical conditions and specific regulations can develop principles for social housing apartments. Those principles are the most important approach to obtaining appropriate social housing solutions and models.

Key words: Social housing; social housing apartments; impact factor; spatial design principles.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Các mô hình NOXH đã xây dựng tại Việt Nam đến nay chủ yếu vẫn tồn tại ở dạng nhà ở thương mại thu nhỏ, cách giảm diện tích theo phương ngang làm cho không gian căn hộ NOXH hiện nay được thu hẹp tới mức bất hợp lý. Trên thực tế hầu như chưa có các giải pháp nội thất đồng bộ cho căn hộ NOXH, người dân vẫn phải tự “xoay sở” trong các căn hộ cố định và nhỏ hẹp. Khi phải nén các căn hộ xuống dưới mức 70m² (theo quy định), không thể chỉ xem xét một cách cơ học là thu nhỏ đơn thuần các không gian chức năng mà cần có cách tiếp cận đồng bộ từ góc độ tiện nghi của nội thất căn hộ. Việc xem xét thấu đáo các yếu tố tác động tới căn hộ là rất cần thiết để đề xuất được các nguyên tắc thiết kế cụ thể cho thể loại căn hộ đặc thù này. Căn cứ để tổ chức không gian các căn hộ NOXH chính là các yếu tố tác động như khí hậu, văn hoá xã hội, kinh tế, về cơ bản có sự trùng lặp với các yếu tố tác động tới tổ chức không gian nhà ở thương mại với các yếu tố tác động đến căn hộ NOXH. Tuy nhiên nếu phân tích kỹ chỉ riêng khía cạnh diện tích và giá thành (xuất đầu tư) cũng đủ tạo ra một “biến số” làm cho việc tổ chức không gian các căn hộ NOXH không thể áp dụng với cách thức như nhà ở thương mại. Đa số các căn hộ thương mại có diện tích từ 70m²

trở lên trong khi các căn hộ NOXH cần phải đảm bảo diện tích từ 70m² trở xuống. Bài viết này tập trung phân tích kỹ các yếu tố tác động tới căn hộ NOXH làm rõ các điểm chung và riêng (khác biệt đặc trưng) so với các căn hộ thương mại để xây dựng các nguyên tắc thiết kế, cấu trúc không gian và cũng là cách tiếp cận trong thiết kế căn hộ NOXH. Khi có cách tiếp cận đúng và các nguyên tắc riêng cho tổ chức không gian căn hộ NOXH thì việc tổ hợp các toà nhà, chung cư, đơn vị ở sẽ trở nên khả thi trong việc nhân rộng, phát triển các mô hình NOXH tại Việt Nam.

2. CÁC YẾU TỐ TÁC ĐỘNG TỚI TỔ CHỨC KHÔNG GIAN CĂN HỘ NHÀ Ở THƯƠNG MẠI VÀ NOXH

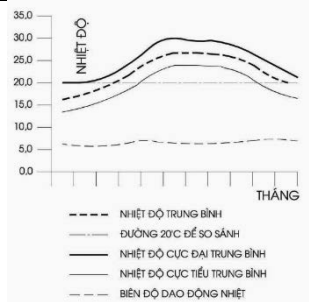
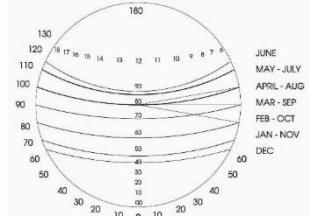
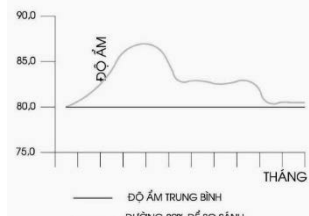
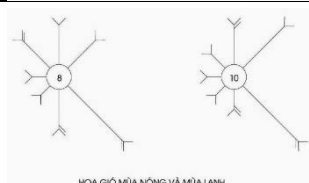
Các yếu tố tác động tới hai thể loại căn hộ NOXH và nhà ở thương mại cần được xem xét ở cả hai nhóm tác động chung tới cả hai thể loại và tác động riêng đặc trưng tới NOXH.

Thứ nhất, các yếu tố tác động tới cả hai thể loại nhà ở thương mại và NOXH bao gồm: yếu tố khí hậu, yếu tố văn hoá - xã hội, yếu tố kinh tế. Chúng ta đều biết các điều kiện đặc trưng của khí hậu nước ta tác động lớn đến ngôi nhà như: yếu tố nhiệt độ cao và biến động nhiều trong năm, yếu tố gió mạnh thổi theo mùa cùng lượng mưa lớn. Các yếu tố này là tác động căn bản không chỉ đối với hai

thể loại nhà ở nêu trên mà còn tác động chung cho mọi thể loại kiến trúc công trình trên vùng ảnh hưởng.

Các điều kiện tự nhiên tại Hà Nội gồm các yếu tố nhiệt độ, bức xạ mặt trời, độ ẩm và gió mùa có những đặc điểm riêng ảnh hưởng tới yêu cầu tổ chức không gian ở được trình bày trong bảng 1.

Bảng 1: Điều kiện tự nhiên Hà Nội và yêu cầu tổ chức không gian ở

STT	Yếu tố	Đặc điểm	Yêu cầu với căn hộ
1	Nhiệt độ		Thích ứng với biến động nhiệt. Không gian chuyển tiếp giữa trong - ngoài nhà. Mở nhiều cửa sổ để làm mát bằng gió. Linh hoạt theo thời tiết
2	Năng nhiều		Lựa chọn hướng nhà cho phù hợp. Căn hộ có giải pháp lờ gió với cây xanh và các giải pháp che nắng.
3	Độ ẩm		Thông gió tốt để tránh tích tụ hơi ẩm. Tránh nấm mốc, co ngót giãn nở vật liệu nội thất.
4	Gió theo mùa		Chọn hướng phù hợp cho các công trình. Có biện pháp đón gió mùa hè và chắn gió mùa đông, điều tiết gió. Chống hắt khí mưa kèm gió.

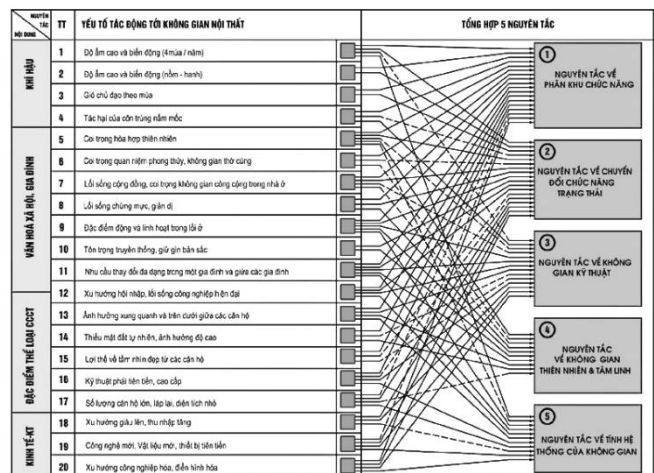
Việc xem xét các yếu tố văn hoá xã hội trên bình diện chung của ảnh hưởng tới kiến trúc nhà ở nói chung và căn hộ nhà ở thương mại, NOXH nói riêng cũng giúp việc xây dựng các nguyên tắc thiết kế trúmg và đúng đắn tượng. Trong luận án: "Tổ chức không gian nội thất nhà chung cư cao tầng tại Hà Nội" chúng tôi đã tổng hợp các đặc điểm văn hoá lối sống của người Việt nói chung và Hà Nội nói riêng ảnh hưởng tới không gian nhà ở bao gồm: Việc coi trọng và hoà hợp với thiên nhiên, lối sống coi trọng cộng đồng, coi trọng không gian "cộng cộng trong nhà ở" coi trọng quan niệm phong thuỷ và phong tục thờ cúng tổ tiên cùng tính linh hoạt và chừng mực giản dị. Các yếu tố văn hoá xã hội này quyết định tính chất và đặc trưng trong tổ chức không gian của người Việt nói chung, nó góp phần xây dựng phong cách riêng cho kiến trúc, nội thất căn hộ nhà ở thương mại và NOXH. Ngoài ra, các điều kiện kinh tế, kỹ thuật như xu hướng tăng dân của thu nhập và mức sống của người dân tại các khu đô thị lớn đi kèm với các điều kiện rất thuận lợi trong phát triển khoa học công nghệ xây dựng tại Việt Nam hiện nay, việc ứng dụng các công nghệ lắp ghép, bán lắp ghép cùng các vật liệu xanh giúp cho công nghệ xây dựng nhà ở ngày càng trở nên vô cùng thuận lợi.

Thứ hai, các yếu tố tác động riêng, đặc trưng tới căn hộ NOXH cần đặc biệt xem xét là các quy định về pháp lý trong đó đặc biệt là quy định về diện tích tối đa của căn hộ cùng với yêu cầu hạn chế trong khả năng chi trả của người ở dẫn đến đòi hỏi hạ giá thành căn hộ. Với căn hộ NOXH loại lớn nhất là 70m², ứng với mô hình gia đình phổ biến cần có thiết kế 3 phòng ngủ, đây là một thách thức lớn trong thiết kế, nó đòi hỏi cách tiếp cận thiết kế rất riêng. Mặt khác, cơ cấu không gian chức năng trong căn hộ NOXH không được và không có nhiều khác biệt so với căn hộ nhà ở thương mại vẫn gồm: khách, bếp, ăn, khu vệ sinh các phòng ngủ, kể cả chỗ thờ cúng và phơi giặt. Thậm chí trong căn hộ NOXH nhu cầu làm thêm tại nhà còn có và lớn hơn so với nhà ở thương mại nên phần không gian "cộng cộng" của mỗi căn hộ cần tính toán cho diện tích này. Việc đảm bảo khả năng chi trả - hạ giá thành căn hộ để người ở có khả năng sở hữu hoặc thuê căn hộ cũng là một rào cản lớn trong tổ chức không gian căn hộ NOXH, mà các giải pháp hướng tới sản xuất điển hình và đại trà từ cấu kiện kiến trúc đến nội thất căn hộ là một trong những giải pháp hữu hiệu nhất cho yêu cầu này. Hiện nay, chúng ta chủ yếu tổ chức các căn hộ "thu nhỏ" khá cứng nhắc để người dân "xoay sở" dẫn đến lãng phí và không đảm bảo chất lượng ở trong mỗi căn hộ. Việc thiết kế căn hộ đồng bộ từ kiến trúc đến nội thất cần đạt được sự tối ưu trong tổ chức không gian để có cơ hội điển hình hoá, mô đun hoá thuận tiện cho việc sản xuất hàng loạt các mô đun không gian, các cần kiem xây dựng cho tới đồ đạc nội thất.

Để giảm giá thành nhất thiết cần xem xét một cách đồng bộ từ chi phí xây dựng phần kiến trúc đến chi phí đầu tư phần nội thất bởi lẽ người dân chỉ có cuộc sống chất lượng khi ở trong các căn hộ đủ điều kiện tiện ích về nội thất. Như vậy, việc thiết kế các căn hộ linh hoạt với một "menu" các lựa chọn về nội thất (theo mẫu) để có thể sản xuất đại trà ngay cả đồ đạc và thiết bị nội thất mới có điều kiện hạ giá thành tới mức tối thiểu.

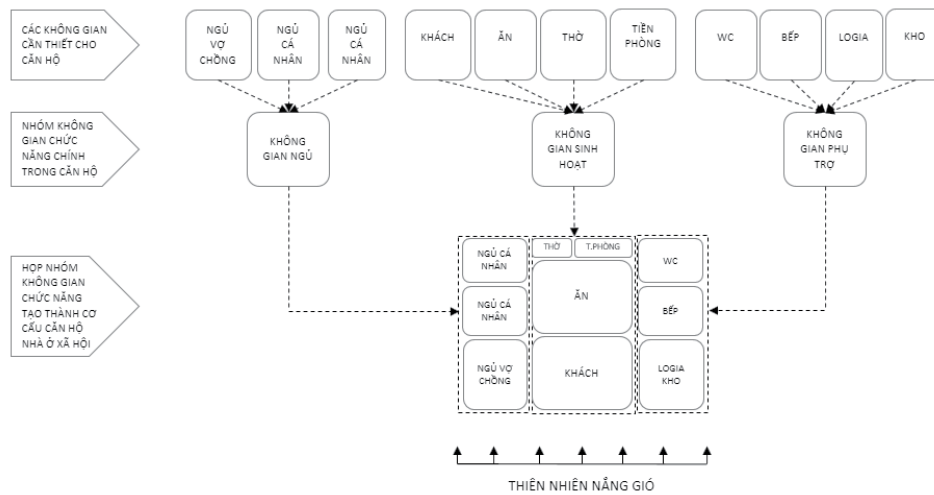
3. TỔNG HỢP CÁC NGUYÊN TẮC THIẾT KẾ KIẾN TRÚC - NỘI THẤT CĂN HỘ NOXH

Các yếu tố ảnh hưởng tới căn hộ NOXH nêu trên như: khí hậu; văn hoá xã hội; kinh tế; kỹ thuật cùng các cơ sở pháp lý tác động một cách trực tiếp và gián tiếp tới việc tổ chức không gian kiến trúc nội thất căn hộ NOXH. Việc tổng hợp các yếu tố này cho phép quy nạp và đúc kết thành các nguyên tắc tổ chức không gian (xem sơ đồ 1)



Sơ đồ 1: Tổng hợp 5 nguyên tắc tổ chức không gian căn hộ NOXH

Nội dung của 5 nguyên tắc thiết kế kiến trúc nội thất căn hộ NOXH trong sơ đồ 1 được diễn giải như sau:



Sơ đồ 2: Sơ đồ cơ cấu căn hộ NOXH với 3 tuyến không gian

3.1. Nguyên tắc về phân khu chức năng

Căn hộ NOXH để tối ưu hoá khả năng linh hoạt căn được tổ chức thành hai nhóm không gian chức năng là:

- Không gian phụ trợ tập trung (khu ướt): gồm bếp, khu vệ sinh, lô gia phụ trợ (gọi tắt là khu ướt)

- Không gian ở linh hoạt gồm (khu khô): Không gian sinh hoạt chung của căn hộ như phòng khách, phòng ăn, bàn thờ và các không gian ngủ. Trong đó các không gian ngủ được tối thiểu hoá về diện tích với các giải pháp tận dụng không gian theo phương đứng. Nguyên tắc này mở ra cơ hội cho việc điển hình hoá mô đun hoá khu phụ trợ tập trung để có khả năng thi công đại trà tại nhà máy các không gian này và lắp ráp tại công trường.

3.2. Nguyên tắc về chuyển đổi công năng trạng thái, tận dụng không gian

Không gian phụ trợ của căn hộ có thể sử dụng các vách ngăn cứng cố định (tường gạch nhẹ...) phần diện tích còn lại trong căn hộ, các không gian ở linh hoạt (khu khô) không sử dụng tường ngăn cố định. Căn có thiết kế điển hình các phương án bố trí và ngăn chia không gian bằng nội thất để đáp ứng nhu cầu khác nhau của người sử dụng, sử dụng các loại tủ tường, vách nhẹ thay thế cho tường xây. Các thiết bị và đồ đạc nội thất trong không gian này cần tăng cường tối đa khả năng linh hoạt, đa năng. Việc tận dụng không gian theo chiều cao là một giải pháp then chốt nhằm gia tăng số lượng và chất lượng các tiện ích sinh hoạt. Nội thất trong các khu khô này cần được thiết kế biến hoá với nhiều lựa chọn phù hợp tối đa các mô hình gia đình để tiến tới sản xuất hàng loạt giảm mạnh giá thành.

3.3. Nguyên tắc tổ chức không gian kỹ thuật trong căn hộ

Khi phân chia không gian, chức năng với khu phụ trợ tập trung (nguyên tắc 1) các không gian và các thiết bị, đường ống cấp thoát nước có điều kiện tập trung tiết kiệm không lắp đặt và vận hành. Để đảm bảo chất lượng môi trường trong căn hộ cần lưu ý các hệ thống trần, hộp kỹ thuật kết hợp thông gió chiếu sáng tự nhiên cho các không gian phía trong căn hộ nhằm nâng cao chất lượng ở.

3.4. Nguyên tắc về tổ chức không gian chuyển tiếp

Tận dụng tối đa diện tích đặc biệt là chiều cao (phương đứng) trong các không gian chức năng để tạo ra các không gian chuyển tiếp tăng cường quan hệ trong và ngoài nhà tạo cảm giác gần gũi căn hộ với tự nhiên hơn. Các yếu tố cây xanh, thông gió, chiếu sáng tự nhiên cần được tối ưu hoá kết hợp với các bộ phận cấu thành không gian nội thất mang lại hiệu quả kinh tế.

3.5. Tính hệ thống của không gian

Nhất thiết phải tạo ra sự linh hoạt đồng bộ của không gian ở các cấp độ khác nhau từ đồ đạc tới không gian chức năng, không gian chức năng đến căn hộ cũng như các căn hộ với tầng điển hình và toà nhà. Các cấp độ không gian nêu trên cần được “nén” ở mức đủ (tối thiểu) để tiết kiệm diện tích căn hộ cũng như diện tích xây dựng nhằm giảm giá thành của thể loại NOXH.

4. KẾT LUẬN

Các yếu tố tác động đến tổ chức không gian căn hộ NOXH bao gồm: khí hậu; văn hoá xã hội; kinh tế kỹ thuật cùng các yếu tố pháp lý đặc trưng của thể loại, trong đó giá thành và diện tích là hai yếu tố tạo ra thách thức lớn với tổ chức không gian căn hộ. Việc xây dựng toà nhà, hoặc đơn vị ở trước hết là việc tổ chức không gian kiến trúc nội thất đồng bộ của các căn hộ NOXH theo các nguyên tắc thiết kế riêng có đối với thể loại này. Năm nguyên tắc thiết kế được đề xuất trên cơ sở tổng hợp một cách toàn diện các yếu tố tác động đến căn hộ NOXH cho phép người thiết kế sáng tạo ra các giải pháp có đủ sự phong phú với các nhu cầu ở đặc thù mà vẫn đảm bảo thoả mãn các yếu tố tác động, các đòi hỏi đặc trưng. Khi thoả mãn các nguyên tắc thiết kế nêu trên, căn hộ NOXH sẽ được tiếp cận các thiết kế một cách toàn diện từ không gian kiến trúc tới các tiện nghi trong nội thất. Căn hộ phải được khai thác triệt để không gian ba chiều sẽ cho phép tối thiểu hoá khối tích, tối đa hoá tiện nghi nâng cao chất lượng ở. Cùng với các nguyên tắc đó căn hộ sẽ có cơ hội được “sản xuất” theo phương châm điển hình hoá và đại trà để giảm giá thành đáp ứng khả năng chi trả của người ở và hấp dẫn về lợi nhuận cho nhà đầu tư. Hy vọng các nguyên tắc thiết kế được đề xuất sẽ tiếp tục được ứng dụng, hoàn thiện bổ sung phát huy hiệu quả trong thực tiễn phát triển NOXH tại Việt Nam.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1] Vũ Hồng Cương (2019), *Mô hình căn hộ nén và linh hoạt ứng dụng trong nhà ở xã hội*, Thiết kế kiến trúc từ lý thuyết đến thực tế trong bối cảnh cuộc cách mạng 4.0, NXB Khoa học và kỹ thuật.
 [2] Nguyễn Tất Thắng (2024), *Xu thế kết hợp tiêu chuẩn thiết kế, thiết kế điển hình và xây dựng thực nghiệm - “Kiềng ba chân” để phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam*, Tạp chí Kiến trúc số 344.01.2024.
 [3] Nguyễn Nam (2024), *Giải pháp kiến trúc nội thất các căn hộ chung cư phân khúc nhà ở xã hội*, Tạp chí Kiến trúc số 344.01.2024.
 [4] Vũ Hồng Cương (2008), *Tổ chức không gian nội thất nhà chung cư cao tầng tại thành phố Hà Nội*, Luận án tiến sỹ kiến trúc, Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội.