

KHÔNG GIAN KỀ CẬN CỦA NHÀ MẶT PHỐ TRONG KHU PHỐ CŨ

(Bài đăng trên tạp chí *Xây Dựng*, Bộ XD – 12/ 2006, trang 24 - 27)

ThS, KTS Ngô Lê Minh

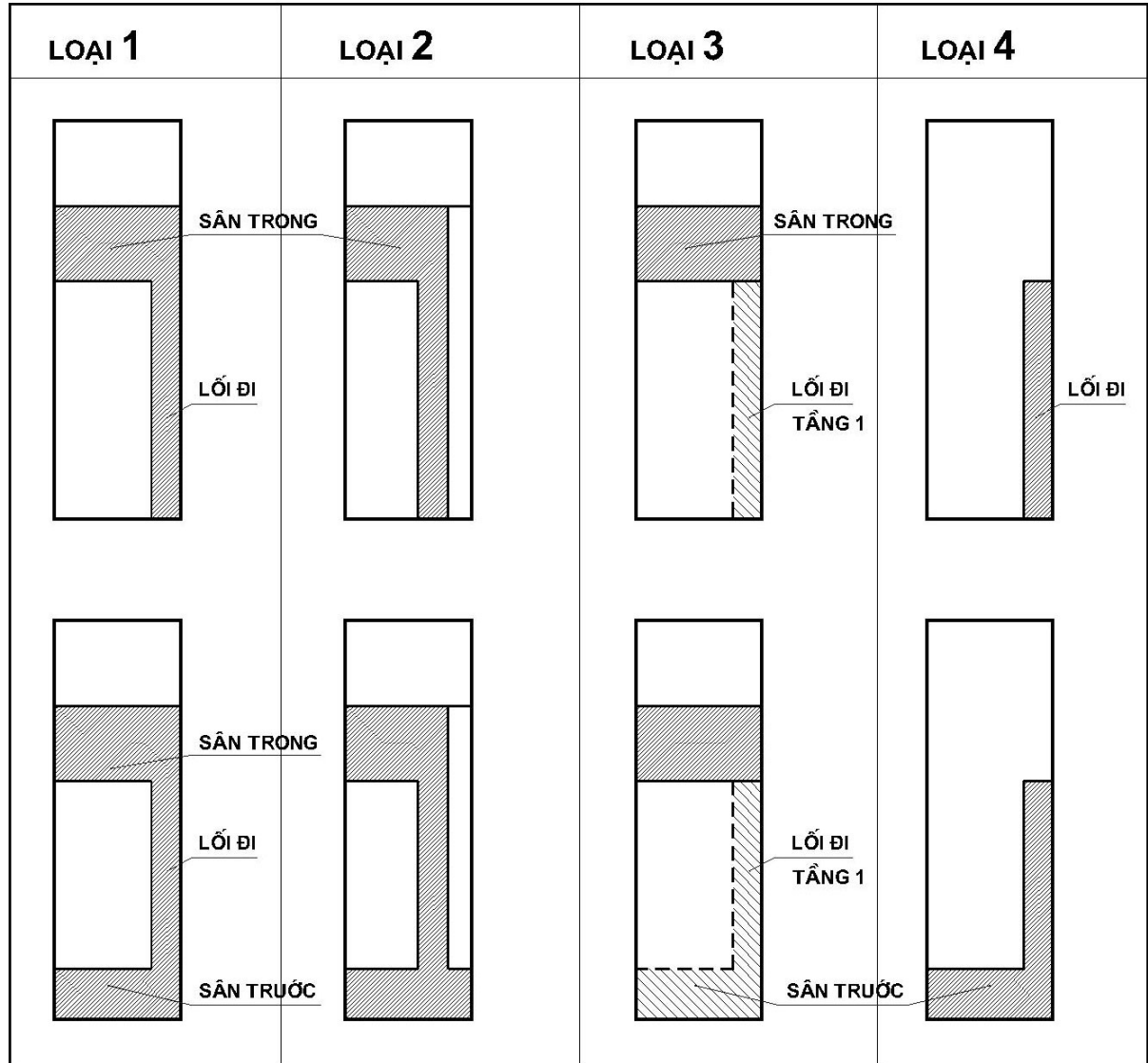
Khoa Kiến trúc và Quy hoạch - Trường Đại học Xây Dựng

Khái niệm nhà ở mặt phố, hay còn gọi là nhà ở liên kế mặt phố [*] xuất hiện trong khoảng hai thập kỷ gần đây, nhằm để chỉ một loại nhà ở đô thị đang chiếm vị trí quan trọng trong việc giải quyết vấn đề ở cho mọi tầng lớp dân cư tại hầu hết các đô thị Việt Nam. Đây là loại nhà ở liên kế được xây dựng sát nhau thành dãy trên những lô đất nằm liền kề nhau và có chiều rộng mặt tiền nhỏ hơn nhiều lần so với chiều sâu (chiều dài) của nhà. Nhà mặt phố thường gắn với các tuyến phố buôn bán, khu vực thương mại - dịch vụ theo quy hoạch đã được duyệt. Các không gian thuộc mặt đứng của nhà thường được sử dụng làm cửa hàng buôn bán, dịch vụ, văn phòng nhỏ, cơ sở sản xuất nhỏ,... Cụm từ quen thuộc "*nhà ống*" cũng là một tên gọi khác của nhà liên kế mặt phố này nhưng nhà ống có kích thước chiều rộng nhỏ (thông thường $\leq 5m$) và có chiều dài lớn (thường lớn hơn nhiều lần so với chiều rộng). Còn nhà ở liên kế có sân vườn là loại nhà ở liên kế, phía trước hoặc phía sau nhà chính có một khoảng sân vườn nhỏ thuộc phạm vi của lô đất, có chiều rộng đúng bằng chiều rộng của lô đất.

Các không gian kề cận của nhà ở mặt phố bao gồm không gian sân trước mặt đứng, không gian cửa lối đi cạnh nhà, và sân trong. Các không gian này của nhà mặt phố tiếp xúc trực tiếp tới không gian cộng đồng (vía hè, đường phố, sân chơi, ...) nên tạo cho nhà mặt phố một điểm khác biệt quan trọng so với các loại nhà ở đô thị khác là có mối quan hệ mật thiết với xã hội bên ngoài. Mặt khác, trong điều kiện phát triển của nền kinh tế thị trường như hiện nay thì chức năng ở trong ngôi nhà mặt phố luôn gắn liền với chức năng thương mại, kinh doanh buôn bán. Do vậy nhà mặt phố có sự kết hợp giữa nơi ở với nơi sản xuất hoặc kinh doanh của một gia đình. Hơn nữa, việc xây dựng và quản lý nhà mặt phố không theo quy tắc, quy chuẩn xây dựng mà gần như chỉ theo sở thích và nhu cầu của chủ nhà, nên đã hình thành nhiều hình thức, kiểu cách sử dụng không gian tùy tiện, chưa phù hợp với cảnh quan khu ở và đô thị. Do đó, nghiên cứu về các không gian kề cận của nhà ở mặt phố sẽ giúp cho những nhà quản lý đô thị và kiến trúc sư nắm được tổ chức không gian xung quanh ngôi nhà ở, đồng thời đánh giá mức độ sử dụng những không gian riêng và không gian công cộng quanh nhà ở. Từ đó đề ra các giải pháp tổ chức và quản lý không gian kiến trúc quanh khu ở nhằm kiểm soát các không gian công cộng trước sự phát triển nhanh chóng của các loại hình nhà ở trong các khu phố thương mại tại Hà Nội.

Nghiên cứu về các hình thức tổ chức mặt bằng nhà ở trong khu phố cũ tại Hà Nội chỉ ra 2 hình thức tổ chức mặt bằng chính: 1/ Nhà xây hết diện tích lô đất, không có khoảng trống; 2/ Nhà có lối đi thoáng bên cạnh kết hợp với sân trước hoặc sân trong. Bài viết này chỉ tập trung tìm hiểu hình thức tổ chức mặt bằng thứ 2, với các không gian kề cận của nhà ở mặt phố tại một vài khu ở Hà Nội. Cụ thể, các hình thức tổ chức mặt bằng của nhà ở mặt phố có không gian kề cận là (Hình 1):

- Loại 1: Nhà có lối đi thoáng bên cạnh kết hợp với sân trong (hoặc sân trước);
- Loại 2: Tương tự loại 1 nhưng có một phần diện tích của lối đi được sử dụng làm khu phụ;
- Loại 3: Nhà có lối đi chung ở tầng 1 kết hợp với sân trong (hoặc sân trước);
- Loại 4: Nhà chỉ có lối đi chung, không có sân trong (hoặc sân trước).

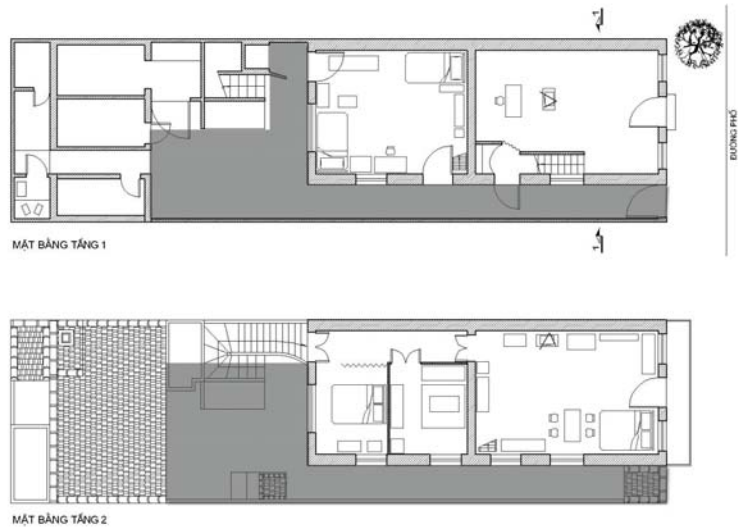


Hình 1. Các không gian kề cận với nhà ở mặt phố tại Hà Nội (Hình minh họa trong bài viết: Ngô Lê Minh, 2006).

Nhìn chung, các loại nhà ở mặt phố đều có những khu chức năng chính sau: 1/ Không gian giao tiếp thường kết hợp với sảnh, có lối vào trực tiếp từ đường phố, và được bố trí trong phòng khách tầng 1. Đối với những nhà có thêm chức năng thương mại thì các không gian dịch vụ thường cũng được bố trí ngay dưới tầng trệt – nơi tiếp xúc trực tiếp với đường phố. 2/ Không gian chức năng ở được phân chia theo tính chất sử dụng: các phòng ngủ, phòng khách, phòng sinh hoạt chung, chỗ làm việc, phòng bếp và ăn, chỗ thờ cúng tổ tiên, vệ sinh, tắm, giặt quần áo, phơi đồ, ban công, lò gia, kho.

Nhà loại 1 là nhà có lối đi thoáng bên cạnh kết hợp với các sân trời: Đây là loại nhà chiếm khoảng 30% tổng số nhà ở khu phố cũ Bùi Thị Xuân, Hà Nội. Đặc điểm của dạng tổ chức mặt bằng này là có lối đi chung chạy suốt theo chiều dài khu đất, qua sân trong tới khu phụ đặt ở sau cùng. Các hộ gia đình sử dụng chung lối đi và có từ 1 đến 2 sân trời, tùy theo chiều dài khu đất. Sân trong là không gian sử dụng chung, là

nơi bố trí phương tiện giao thông của các hộ gia đình, và có vai trò quan trọng trong việc chiếu sáng cũng như thông gió tự nhiên cho toàn ngôi nhà. Tuy nhiên, trên thực tế phần lớn những không gian này bị lấn chiếm để xây dựng thêm khu phụ (Hình 2).



Hình 2. Mặt bằng nhà có lối đi bên cạnh và sân trong.

Cách phân chia các hộ gia đình rất đa dạng, có thể chia theo chiều dài nhà, theo chiều cao nhà- sử dụng chung cầu thang. Với các nhà có mặt tiền rộng, các hộ khác nhau có thể được chia theo chiều dọc nhà, nhà ở phía trước hoặc phía sau. Các hộ phía mặt đường thường sử dụng không gian phía ngoài để kinh doanh. Căn hộ ở phía trước có ba mặt tiếp xúc với thiên nhiên, có thể mở cửa sổ theo cả 3 mặt: mặt trước, mặt bên và mặt sau nhìn ra sân trong. Chính vì vậy, thông gió và chiếu sáng của phần trước ngôi nhà này được giải quyết rất tốt. Trong khi đó, phần phía sau nhìn ra sân trong, chỉ có một mặt trước tiếp xúc với thiên nhiên, nhưng do có lối đi thoáng bên cạnh hút gió nên khả năng thông thoáng và chiếu sáng cũng tương đối tốt. Sân trong sử dụng làm nơi giặt giũ quần áo, phơi đồ, để xe, bể nước và các chức năng phụ khác.

Hầu hết các hộ gia đình đều sử dụng chung khu vệ sinh. Ngoài ra, các hộ gia đình đều chơi nới trong phạm vi có thể một diện tích nhỏ làm bếp và khu vệ sinh cho riêng mình, diện tích này chủ yếu lấn vào sân trong hoặc ở các ban công, lô gia của ngôi nhà cũ, hình thức đa dạng và rất lộn xộn (Hình 3).

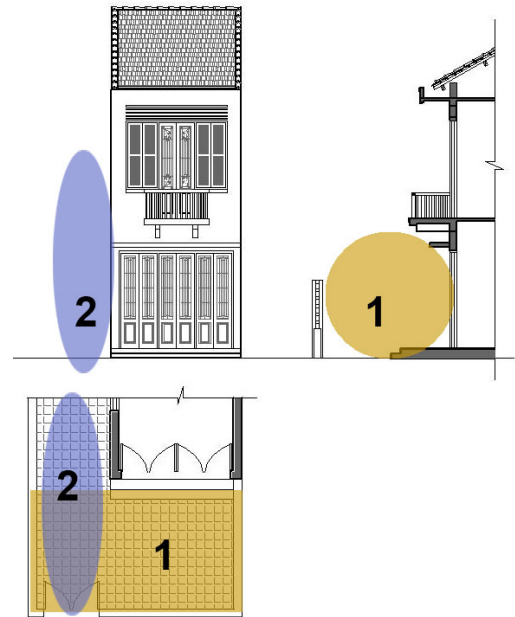


Hình 3. Không gian sân trong bị biến dạng vì chơi nới, lấn chiếm.

Hình thức mặt đứng của loại nhà này thường là những ngôi nhà 1 tầng mang phong cách kiến trúc truyền thống Việt Nam, được xây dựng bằng vật liệu gạch, gỗ, ngói ta với họa tiết trang trí rất đơn giản.

Chiều rộng mặt nhà khoảng 5 - 7 m, có lối đi nhỏ bên cạnh với chiều rộng khoảng 0,6m. Ngoài ra, còn có những ngôi nhà 2 tầng mang phong cách kiến trúc thuộc địa Pháp tiêu biểu, thời kỳ đầu thế kỷ XX (Hình 4).

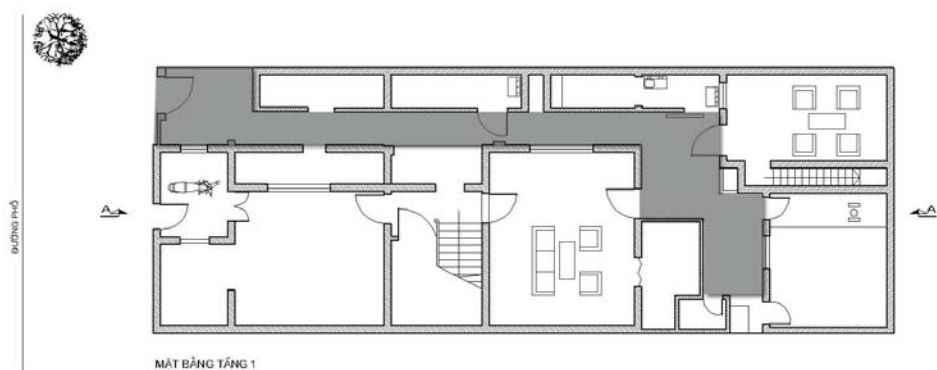
Mặt đứng chính có ban công, mái ngói dốc về phía trước với cách bố trí cân đối giữa cửa đi và cửa sổ khá thích nghi với điều kiện khí hậu địa phương. Nhìn chung yêu cầu thông gió - chiếu sáng được giải quyết khá tốt. Sự xuất hiện lối đi cạnh nhà là một đặc điểm quan trọng của kiểu nhà ở này. Tại đây, người dân tận dụng làm không gian để phương tiện giao thông cá nhân (xe đạp, xe máy). Thông qua những đồ vật trên, người dân đã biến những không gian chung xung quanh nhà mình thành không gian bán công cộng, họ đã thể hiện phần nào chủ quyền của họ đối với những không gian này. Thực chất, người dân cố ý sắp xếp và kiểm soát không gian kề cận xung quanh nhà từ bên trong nhà mình, và hiện tượng sử dụng không gian công cộng vào các mục đích riêng này thường gọi là "lấn chiếm không gian" trong xây dựng đô thị.



Hình 4. Các không gian kề cận nhà ở: Sân trước (1) và Lối đi cạnh nhà (2).

Nhà loại 2 tương tự loại 1 nhưng có một phần diện tích của lối đi được sử dụng làm khu phụ. Đây phần lớn là nhà cũ chưa cải tạo hoặc đã cải tạo một phần, có một lối đi rộng dọc theo nhà, khu nhà phụ nằm cuối khu đất và tiếp giáp với sân trong. Thời kỳ đầu, ngôi nhà này được thiết kế cho một hộ gia đình, về sau nhiều gia đình xuất hiện và cùng ở chung vì nhiều lý do, họ cùng sử dụng chung khu phụ có sẵn, bởi vậy do nhu cầu cuộc sống mà người dân đã tận dụng diện tích lối đi cạnh nhà để xây cất và coi nới thêm, phần xây thêm chủ yếu là nhà 1 tầng mái bằng hoặc mái tôn, dùng làm bếp và nơi tắm giặt.

Hình 5. Mặt bằng nhà ở loại 2 có lối đi bên cạnh bị chiếm dụng.



Có thể nói, sự xuất hiện lối đi bên cạnh nhà nối liền phía trước nhà và sân trong với các hình thức sử dụng không gian đa dạng là một đặc điểm khác biệt chủ yếu của nhà ở trong khu phố cũ này với nhà ở trong khu phố cổ Hà Nội.

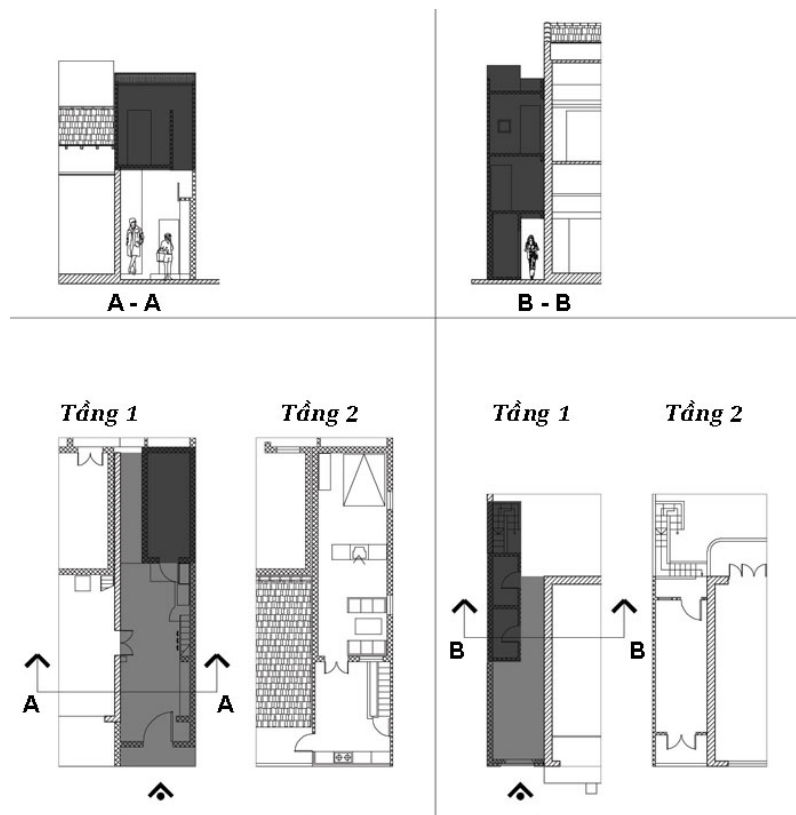
Hình 6. Hình ảnh lối đi nhỏ hẹp bị chiếm dụng.



Nhà loại 3 có lối đi chung ở tầng 1 kết hợp với sân trong (hoặc sân trước). Đây là loại nhà đã có sự cải tạo, cơ nới so với ngôi nhà cũ, phần nào làm mất cân bằng cả về không gian và hình thức kiến trúc của công trình. Lối đi chung cho các hộ nằm dưới tầng 1, chạy dọc theo chiều dài nhà có liên hệ sân trước với sân sau. Các phòng ở được tận dụng bố trí trên tầng 2 và trên cả lối đi (Hình 7).

Các hộ gia đình sử dụng chung đường đi, sân trời và khu phụ. Hai hộ khác nhau ở cùng một tầng nhà dùng chung cầu thang. Mỗi hộ chỉ có 1 - 2 phòng ở nên thường sử dụng thêm gác lửng và dùng thang riêng. Không gian phía trước mặt phố thường được tận dụng để kinh doanh.

Nếu so sánh với nhà mặt phố trên khu phố cổ Hà Nội, ta thấy sự khác biệt thể hiện ở chiều cao thông thoáng của lối đi dưới tầng 1. Do xuất phát từ nhà nguyên gốc thuộc khu phố Pháp cũ nên tầng nhà cao hơn nhà trong khu phố cổ, đồng thời chiều rộng lối đi này cũng rộng rãi hơn, đem lại không gian cơ nới ở tầng 2 cũng được khá nhiều. Bởi vậy, lối đi chung của loại nhà này thông thoáng hơn không gian tương tự tại khu phố cổ.



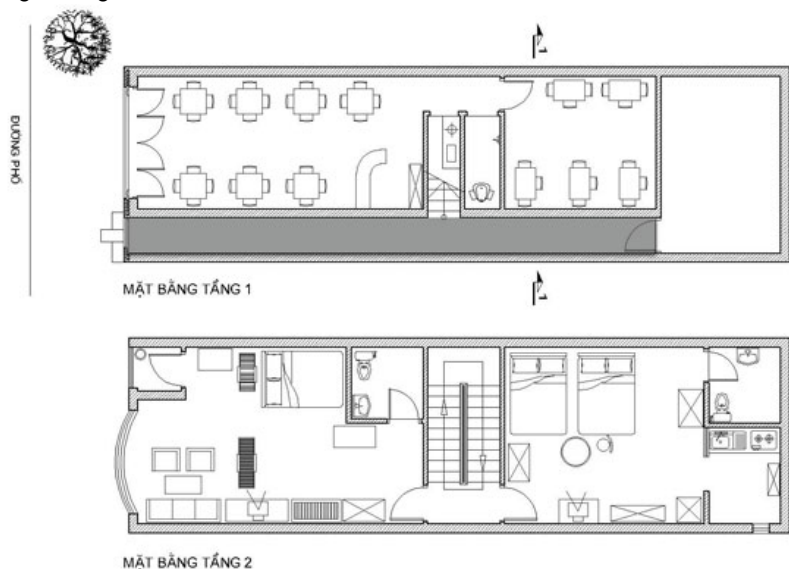
Hình 7. Lối đi dưới tầng 1, bên trên là các phòng ở (Doãn Trung, 2003).

Phần phía trước ngôi nhà thông gió cho tầng 1 được giải quyết tốt do có lối đi bên cạnh có tác dụng làm đường dẫn gió. Đồng thời, lối đi này cũng hút gió cho khu nhà phía sau (Hình 8).



Hình 8. Mặt bằng nhà ở loại 3 có lối đi dưới tầng 1.

Nhà loại 4: Nhà chỉ có lối đi chung, không có sân trong (hoặc sân trước). Đây thường là nhà đã cải tạo hay xây mới, phần sân trong cũ đã bị sử dụng để xây phòng ở hoặc khu phụ. Lối đi là diện tích giao thông quan trọng cho các hộ ở phía sau. Các không gian sống thường bị thiếu ánh sáng và thông gió kém do không có khoảng trống, đặc biệt là các hộ gia đình phía sau chỉ lấy ánh sáng và thông gió qua giếng trời. Kiểu nhà này không có khu phụ sử dụng chung.

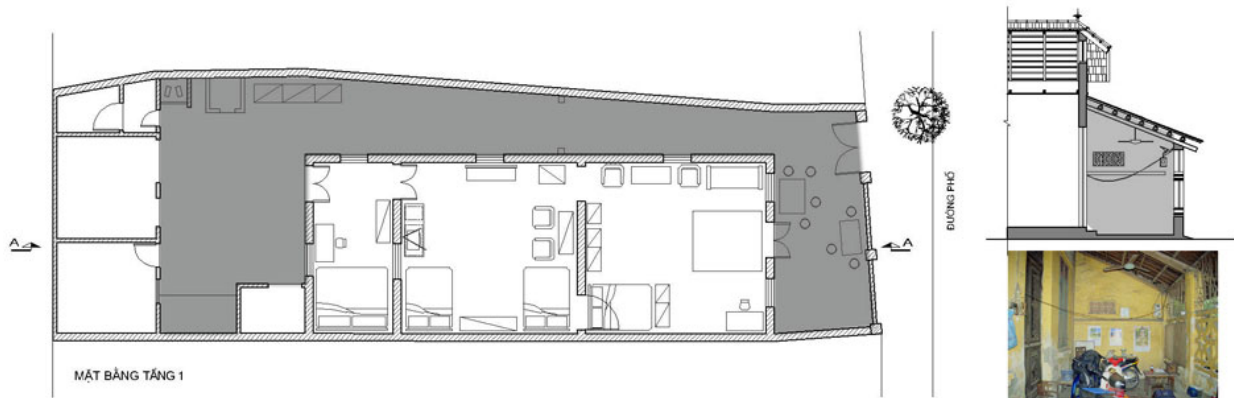


Hình 9. Nhà chỉ có lối đi chung, không có sân trong.

Mặt bằng ngôi nhà cũng được chia thành hai phần, phần phía trước có lối đi thoáng bên sườn nhà, phần phía sau hoàn toàn kín, chỉ tiếp xúc với thiên nhiên qua lối đi. Phần phía trước có hai mặt tiếp xúc với thiên nhiên, nên thông gió xuyên phòng và chiếu sáng tự nhiên tương đối tốt.

Trong sơ đồ tổ chức mặt bằng của các loại nhà từ 1 đến 4 (Hình 1), ta thấy xuất hiện một không gian khá đặc trưng cho nhà ở trong khu phố cũ, đó là các khoảng sân trước nhà. Tại không gian phía trước nhà thường diễn ra nhiều hoạt động đa dạng tùy thuộc vào chủ nhà, nhưng phổ biến nhất là việc chiếm dụng không gian này để bày vật dụng gia đình hoặc phương tiện giao thông cá nhân, và dùng cho việc kinh doanh buôn bán, v.v... Đây là hình thức sử dụng không gian phía trước mặt tiền của nhà thường thấy tại khu vực sân trước nhà, trước lối ra vào chính, một mặt đem lại sự phong phú, đa dạng cho mặt đứng nhà nhưng một mặt cũng dễ dẫn tới sự lộn xộn cho từng ngôi nhà cũng như cả khu phố nếu thiếu sự kiểm soát, quản lý của các cơ quan chức năng. Đối với một số ngôi nhà trong khu phố cũ, sân trước nhà là một không gian chuyển tiếp trong nhà – ngoài nhà cho những ngôi nhà chỉ có một hộ gia đình sinh sống, hay là một

không gian giao thông phục vụ cho nhu cầu lưu thông của nhiều hộ gia đình cùng chung sống trong ngôi nhà đó (Hình 10).



Hình 10. Sân trước - không gian chuyển tiếp trong và ngoài nhà.

Khi chỉ có một hộ gia đình sở hữu sân trước thì sân này thường được dùng như một không gian bán công cộng, nửa đóng nửa mở và sử dụng vào mục đích riêng của gia đình. Chẳng hạn, họ dành nơi đó để đặt các phương tiện giao thông cá nhân xe đạp xe máy, chậu cây cảnh, hòn non bộ và các vật dụng gia đình khác, thậm chí làm chỗ nấu ăn và chuẩn bị đồ ăn. Có một số nhà còn tranh thủ tận dụng một khoảng sân nhỏ phía trước làm nơi mở cửa hàng kinh doanh buôn bán nhỏ (hàng ăn - giải khát nhỏ, buôn bán nhỏ, v.v...), đó là một hình thức biến đổi không gian công cộng thành không gian của riêng mình. Như vậy, với việc tận dụng những không gian sân trước nhà một cách đa dạng, người dân đã phần nào đáp ứng nhu cầu về không gian sống, đồng thời thể hiện vai trò làm chủ của mình đối với khoảng không gian kề cận phía trước nhà. Và do vậy, theo thời gian những không gian bán công cộng này sẽ trở thành không gian riêng tư, được đóng kín lại và nghiễm nhiên trở thành sở hữu của người dân.

Tóm lại, việc nghiên cứu về các không gian kề cận của nhà ở mặt phố, bao gồm không gian sân trước mặt đứng, không gian cửa lối đi cạnh nhà, và sân trong, chỉ ra hình thức tổ chức không gian nhà mặt phố, kết quả này sẽ có giá trị tham khảo đối với người dân, giúp họ phân biệt giới hạn giữa trong và ngoài nhà, giữa riêng và công để tận dụng không gian trước nhà hợp lý. Còn đối với kiến trúc sư và những nhà quản lý đô thị thì đây là những nghiên cứu có ý nghĩa giúp đề ra các giải pháp tổ chức và quản lý không gian kề cận nhà trong khu phố cũ nhằm kiểm soát các không gian công cộng (vĩa hè, lòng đường, sân vườn,...) trước sự phát triển ồ ạt của các loại hình nhà ở, nhất là trong các dãy phố thương mại trong các khu ổ cũ tại Hà Nội.

(*) : Theo Nhà ở liên kế-Tiêu chuẩn thiết kế-TCXDVN-2004

Tài liệu tham khảo:

1. Doãn, Thê Trung. (2003) *Étude de la transformation des espaces extérieurs sur les parcelles d'habitation du quartier Bui Thi Xuan, à Hanoi, au Vietnam*. Luận văn Cao học kiến trúc. Québec: Trường Kiến trúc, Đại học tổng hợp LaVal.
2. Habraken, N.J. (1998) *The structure of the ordinary: form and control in the built environment*. Cambridge, Mass.: MIT Press.
3. Hillier, B., Hanson, J. (1984) *The social logic of space*. Cambridge: Cambridge University Press.
4. Korosec-Serfaty, P. (1976) *Appropriation of space: proceedings of the Strasbourg Conference*. France: Strasbourg.
5. Ngô, Lê Minh. (2005) *Les murs de façade des maisons dans le quartier Bui Thi Xuan a Hanoi: Relations entre les organisations constructives, formelles et spatiales et les modes d'appropriation de la façade*. Luận văn Cao học kiến trúc. Québec: Trường Kiến trúc, Đại học tổng hợp LaVal.
6. Và các tài liệu khác của Dự án hợp tác VN-Canada, 2000-2005.