

ĐẶC ĐIỂM TỔ CHỨC MẶT BẰNG NHÀ Ở KHU PHỐ CŨ TẠI HÀ NỘI

(Bài đăng trên tạp chí Kiến Trúc Việt Nam – số 7/ 2006, trang 57 - 62)

ThS, KTS Ngô Lê Minh

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

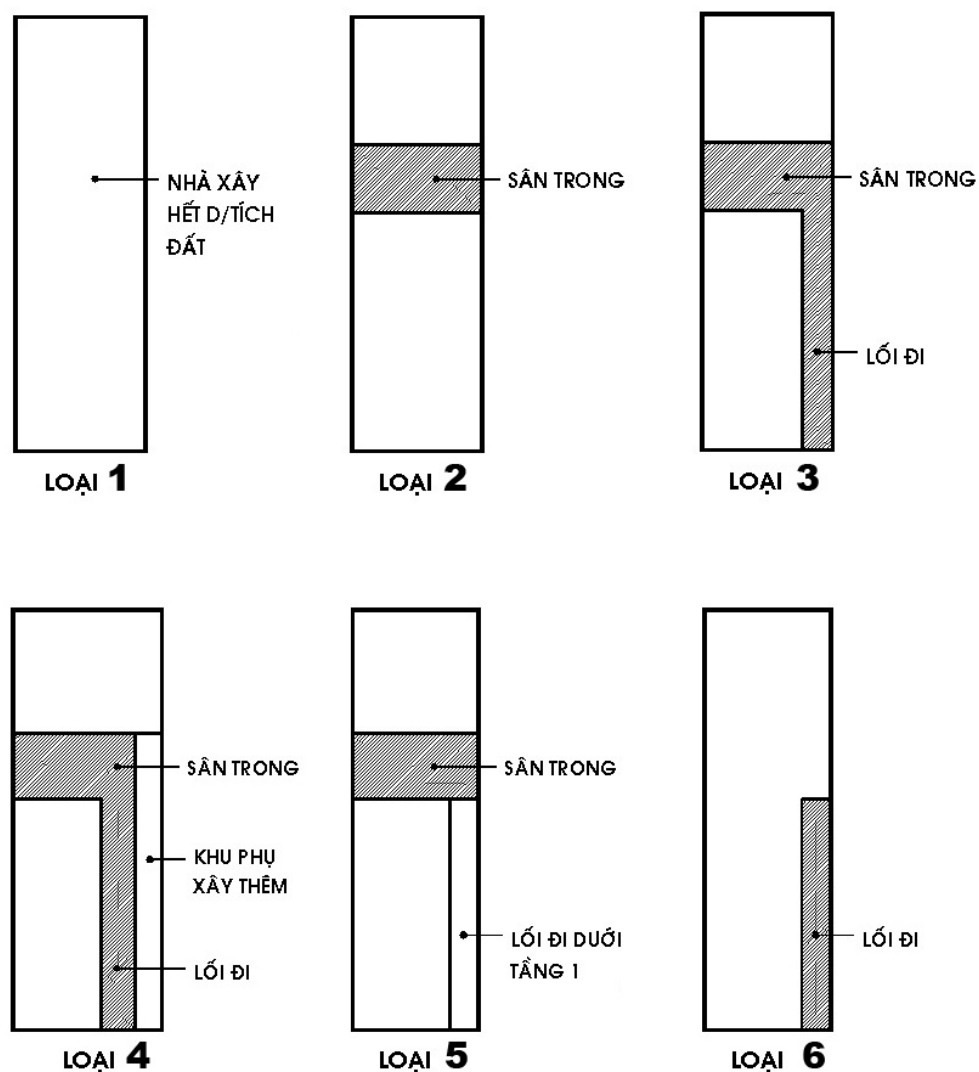
Khu phố cũ Bùi Thị Xuân được hình thành vào những năm đầu thế kỷ 20 với chức năng chính ban đầu là một khu ở cho công chức ở phía Nam khu phố Pháp cũ của Hà Nội. Trong suốt 1 thế kỷ, cùng với sự phát triển chung của thành phố Hà Nội, khu vực này đã có sự thay đổi nhiều mặt phản ánh khách quan những biến động và chuyển đổi trong quy hoạch và kiến trúc của một khu ở cũ tại Hà Nội. Tại đây, cấu trúc của ngôi nhà đã dần biến đổi thay vì chỉ đơn thuần là một ngôi nhà để ở như thời kỳ ban đầu, đó là các hoạt động kinh doanh buôn bán, văn phòng làm việc, khách sạn, v.v... nhưng nhìn chung chức năng ở vẫn là chức năng chính trong khu vực với những kiểu bố cục mặt bằng và hình thức kiến trúc khác biệt so với các khu ở khác tại Hà Nội.

Phân tích về các hình thức tổ chức mặt bằng nhà ở trong khu phố cũ tại Hà Nội dựa trên kết quả điều tra nghiên cứu tổng thể về kiến trúc của hơn 90 ngôi nhà ở khu phố Bùi Thị Xuân (Bảng 1). Nhìn chung, nhà ở trong khu phố này thuộc dạng nhà ở thấp tầng có mật độ cao, mỗi ngôi nhà được phép sử dụng toàn bộ không gian trong phạm vi lô đất và có từ 1 đến 6 hộ gia đình sinh sống. Chúng có những đặc điểm chung về tổ chức mặt bằng sau đây:

- Lối vào nhà chính diện phía trước, tường chu vi không mở cửa sang hàng xóm;
- Chỉ có thể vào nhà từ phía ngoài đường phố, có hoặc không có ngõ phụ thông thẳng vào sân trong ngôi nhà;
- Nhà và sân chiếm hoàn toàn diện tích khu đất, được phân rõ làm hai phần: phần trước quay ra phố, phần sau quay ra sân;
- Sân trong đóng vai trò quan trọng trong việc thông gió và chiếu sáng cho ngôi nhà: sân trong tạo điều kiện để trở cửa đi, cửa sổ cho các phòng ở cũng như phòng phụ, tăng cường khả năng chiếu sáng tự nhiên, gây cảm giác thoáng mát, tiện nghi cho người ở;
- Tất cả các phòng sinh hoạt chung, phòng ngủ đều hướng về sân trung tâm hay khu cầu thang chính của nhà. Các mặt khác bị đóng kín bởi các phòng phụ hoặc tường ngăn của nhà bên cạnh (có thể là hàng rào cao bằng cả tầng nhà);
- Liên hệ trong các phòng ở đa số là liên hệ xuyên phòng.

LOẠI	BỐ CỤC MẶT BẰNG	SỐ LƯỢNG	TỶ LỆ (%)
1	Nhà xây hết diện tích khu đất, không có khoảng trống	11	11,8
2	Nhà có sân trong, không có lối đi chung	10	10,8
3	Nhà có sân trong và lối đi thoáng bên cạnh nhà	30	32,3
4	Nhà có bố cục giống loại 3, nhưng một phần lối đi đã sử dụng để xây thêm khu phụ	6	6,5
5	Nhà có sân trong và lối đi dưới tầng 1	27	29,0
6	Nhà không có sân trong, nhưng có lối đi chung	9	9,5
		93	100

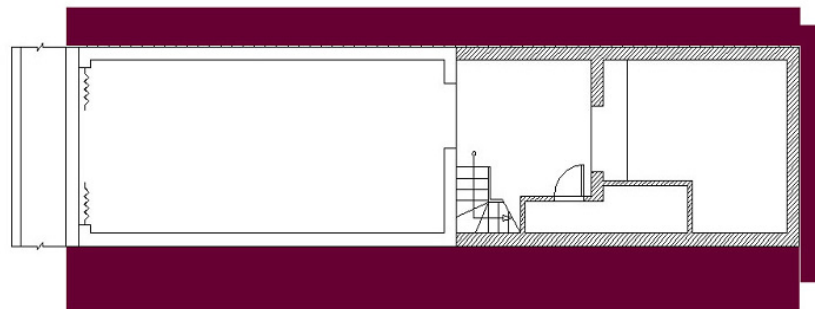
Bảng 1. Tổng hợp các dạng tổ chức mặt bằng nhà ở trong khu Bùi Thị Xuân, Hà Nội.



Hình 1. Các dạng tổ chức mặt bằng phổ biến của nhà ở trong khu phố cũ tại Hà Nội (Hình minh họa trong bài viết: Ngô Lê Minh, 2003- 2005).

Đặc điểm tổ chức không gian nhà Loại 1: Nhà xây hết diện tích khu đất, không có khoảng trống

- Đặc điểm: Đây là kiểu nhà được xây mới hoàn toàn mang phong cách kiến trúc đương đại, sân trong được thay thế bằng các giếng trời đảm bảo thông thoáng và lấy ánh sáng tự nhiên cho các gian nhà phía trong. Trong một số trường hợp, nhà này cũng có thể là các nhà cũ cải tạo, do thiếu diện tích ở nên chủ nhà sử dụng diện tích sân trong làm diện tích ở hoặc làm khu phụ.
- Hình thức phân chia các hộ gia đình: thông thường mỗi nhà này chỉ có một hộ gia đình sinh sống, không sử dụng các không gian chung nên họ được toàn quyền sử dụng và thay đổi, có thể xây mới hoặc cải tạo lấp kín diện tích trống (Hình 2).
- Vị trí, tính chất các khu chức năng: trong ngôi nhà xây mới hoàn toàn có hình thức kiến trúc đương đại, mặt bằng có tổ chức giếng trời để thông gió và lấy sáng, khu phụ hoàn toàn độc lập, khép kín. Trường hợp nhà ở kết hợp cửa hàng cho thuê, phần không gian mặt phố được sử dụng vào mục đích kinh doanh, các khu phụ đặt ở phía sau (nếu phần sau nhà chưa cải tạo) hoặc ở giữa nhà (nếu phần sau nhà đã được xây mới).



Hình 2. Mặt bằng nhà ở loại 1-Xây dựng hết khu đất.

NHÀ XÂY HẾT DIỆN TÍCH KHU ĐẤT

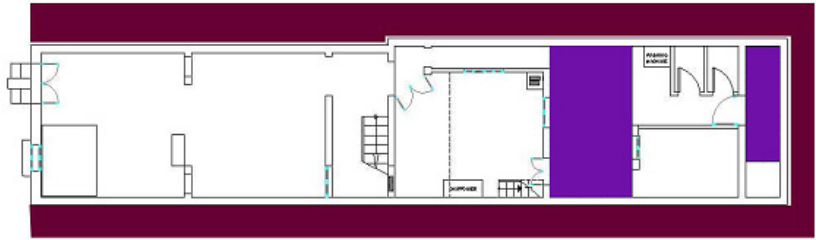
Do chỉ có mặt trước tiếp xúc với thiên nhiên, ba mặt còn lại liền kề nhà bên cạnh nên thông gió và lấy ánh sáng chủ yếu nhờ vào mặt trước và lồng cầu thang. Loại nhà này thông gió và chiếu sáng đều không tốt, nếu chiều sâu nhà càng lớn thì nhược điểm trên thể hiện càng rõ. Bởi vậy đa số nhà mới xây dựng về sau đều chọn giải pháp tổ chức giếng trời trong nhà để khắc phục nhược điểm trên.

Đặc điểm tổ chức không gian nhà Loại 2: Nhà có sân trong, không có lối đi chung bên cạnh nhà

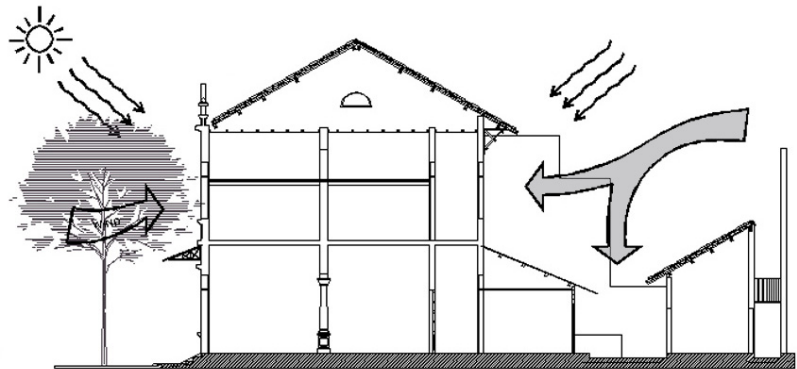
- Đặc điểm: Loại nhà này thường thấy ở những nhà đã cải tạo, phần trước hoặc phần sau của ngôi nhà được cải tạo hoặc xây mới nhưng vẫn giữ diện tích giếng trời làm nơi thông gió và chiếu sáng.
- Hình thức phân chia các hộ gia đình: Do không có lối đi chung, nên thường chỉ có một hộ gia đình sống trong cùng một số nhà. Nếu là nhà nhiều hộ thì đây là các hộ của anh em họ hàng cùng sinh sống trong ngôi nhà của ông bà bố mẹ để lại.
- Vị trí, tính chất các khu chức năng:

- Không gian tầng 1 ở phía trước là nơi bán hàng hoặc cho thuê, các phòng ở của gia đình được bố trí liền kề phía sau và trên các tầng trên. Khu phụ gồm bếp và khu vệ sinh đặt ở phía sau.

- Một số hộ giữ lại ngôi nhà cũ phía trước và xây mới phần phía sau của khu đất. Các phòng ngủ khi đó được chuyển về phía xây mới, khu phụ đặt ở dọc tường biên hoặc ở giữa, gắn liền với diện tích sân trong (Hình 3).



Hình 3. Mặt bằng nhà ở loại 2-Nhà có sân trong.



Hình 4. Thông gió và ánh sáng cho sân trong.

Nói chung, do chỉ có một hộ ở riêng biệt trong một ngôi nhà nên các khu chức năng của các ngôi nhà loại 1 và loại 2 này khá đơn giản và rõ ràng.

Đặc điểm tổ chức không gian nhà Loại 3: Nhà có sân trong và lối đi thoáng bên cạnh nhà

- Đặc điểm: Đây là loại nhà chiếm 1/3 số nhà ở khu Bùi Thị Xuân, và trong số hơn 90 nhà được nghiên cứu thì có tới 32,3% số nhà có dạng tổ chức mặt bằng này (Xem bảng 1). Lối đi chung chạy suốt theo chiều dài khu đất, qua sân trong tới khu vệ sinh chung đặt ở sau cùng. Các hộ gia đình sử dụng chung lối đi và có từ 1 đến 2 sân trong, tùy theo chiều dài khu đất (Hình 5).



Hình 5. Mặt bằng nhà ở loại 3-Nhà có lối đi bên cạnh và sân trong.

- Hình thức phân chia các hộ gia đình: 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. Ví dụ, có ngôi nhà ở phố Tô Hiến Thành có tất cả 6 hộ gia đình cùng sinh sống. 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. Sân trong sử dụng làm nơi giặt giũ quần áo, phơi đồ, để xe, bể nước và các hoạt động phụ khác.

- Vị trí, tính chất các khu chức năng:

- Giao thông: Sử dụng chung lối đi, có thể có cầu thang;

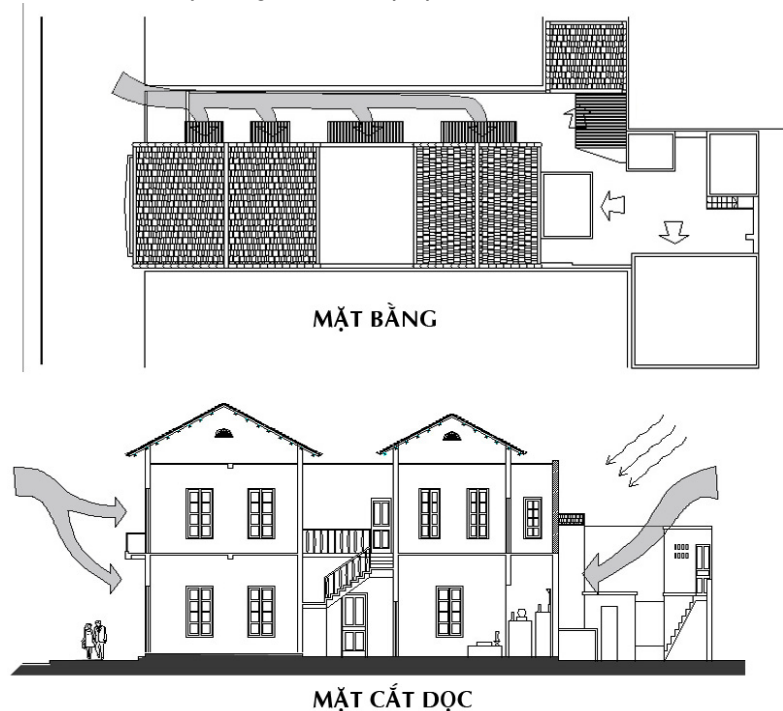
- Các hộ phía mặt đường thường sử dụng không gian phía ngoài để kinh doanh;

- Diện tích ở khá chật hẹp, hầu hết các hộ đều sử dụng thêm gác lửng làm nơi ngủ, các phòng ở kết hợp nhiều chức năng: tiếp khách, ăn, ngủ... Các cửa sổ phòng ở đều mở về phía lối đi thoáng bên cạnh này.

- Khu phụ: hầu hết các nhà đều sử dụng chung khu vệ sinh. Ngoài ra, các hộ gia đình đều coi nơi 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.

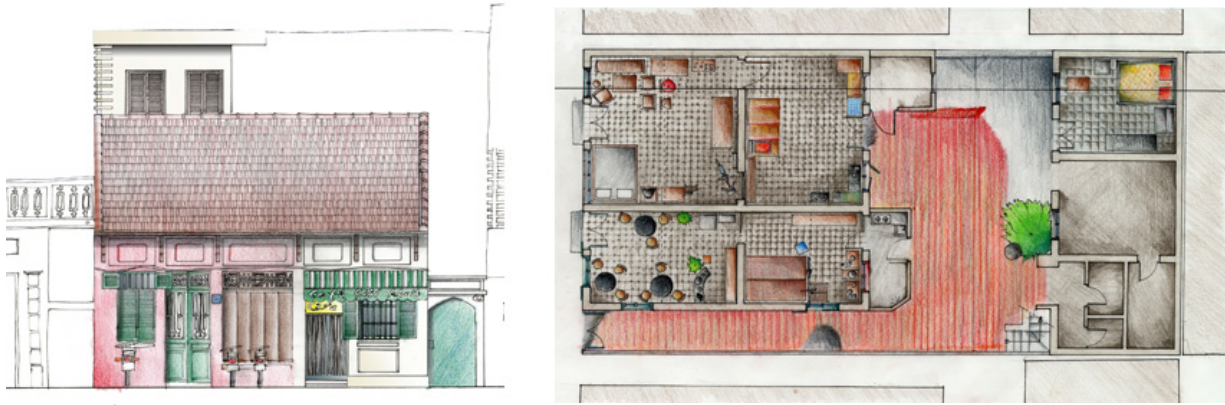
- Sân trong là diện tích sử dụng chung, có vai trò rất quan trọng trong việc bố trí phương tiện giao thông, và đặc biệt là giải quyết vấn đề chiếu sáng cũng như thông gió tự nhiên cho toàn ngôi nhà (Hình 6). Tuy nhiên, phần lớn những không gian này đều bị lấn chiếm để xây dựng thêm khu phụ;

- Hình thức mặt đứng: Đây 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 (Hình 7). 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. Mặt đứng chính có ban công, mái



Hình 6. Lối đi bên và sân trong giúp thông gió tự nhiên và lấy ánh sáng.

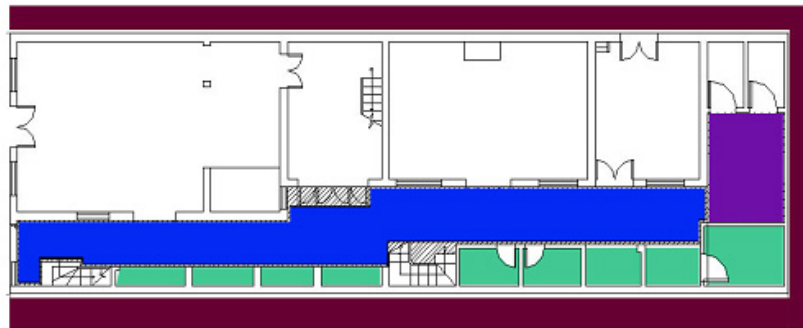
ngói dốc về phía trước với cách bố trí cân đối giữa cửa đi và cửa sổ khá thích nghi với điều kiện khí hậu địa phương. Nhìn chung yêu cầu thông gió - chiếu sáng được giải quyết khá tốt. Sự xuất hiện lối đi cạnh nhà là một đặc điểm quan trọng của kiểu nhà ở này.



Hình 7. Tổ chức mặt bằng loại nhà truyền thống có lối đi bên cạnh nhà và sân trong.

Đặc điểm tổ chức không gian nhà Loại 4:

- Đặc điểm: Tương tự như nhà loại 3 nhưng có một phần diện tích lối đi sử dụng để xây dựng thêm 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 bên cạnh nhà để xây cất và cơ nới thêm, phần xây thêm chủ yếu là nhà 1 tầng mái bằng hoặc mái tôn, dùng làm bếp và nơi tắm giặt (Hình 8).
- Các khu chức năng: về cơ bản giống loại 3 đã trình bày ở trên. Riêng khu phụ, do tình trạng xây cất bừa bãi, cơ nới nên rất lộn xộn, lối đi chung bị lấn chiếm và không giữ được vệ sinh chung.



Hình 8. Mặt bằng nhà ở loại 4-Nhà có lối đi bên cạnh bị chiếm dụng.

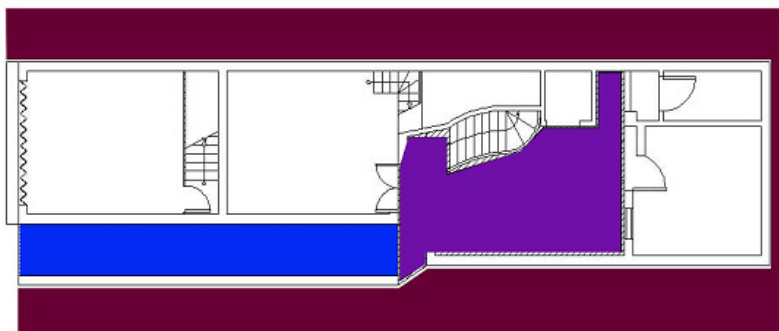


Hình 9. Hình ảnh lối đi nhỏ hẹp bị chiếm dụng.

Có thể nói, sự xuất hiện lối đi bên cạnh nhà (Loại 3, loại 4) 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.

Đặc điểm tổ chức không gian nhà Loại 5: Nhà có sân trong và lối đi chung ở tầng 1

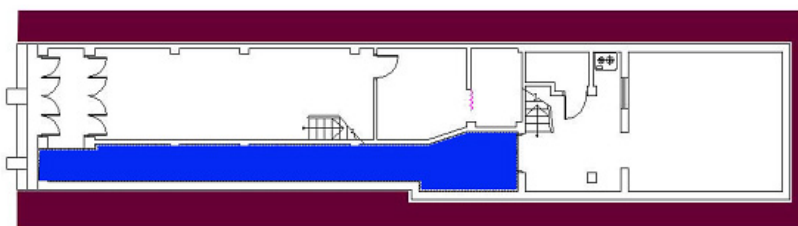
- Đặc điểm: Lối đi chung cho các hộ nằm dưới tầng 1, chạy dọc theo chiều dài nhà có liên hệ với giếng trời. Trên tầng 2 là các phòng ở.
- Hình thức phân chia các hộ gia đình: các hộ sử dụng chung đường đi, sân trời và khu phụ. Hai hộ khác nhau ở cùng một tầng nhà dùng chung cầu thang. Mỗi hộ chỉ có 1 - 2 phòng ở nên thường sử dụng thêm gác lửng và dùng thang riêng.
- Các khu chức năng: Các hộ phía trước thường kết hợp sử dụng không gian mặt phố để kinh doanh. Phía trong là không gian ở của các hộ gia đình, khu phụ tập trung xung quanh sân trời. Đa số các hộ đều coi nơi một không gian nhỏ làm bếp, tuy nhiên diện tích rất chật hẹp (Hình 10).



Hình 10. Mặt bằng nhà ở loại 5-Nhà có lối đi dưới tầng 1.

Đặc điểm tổ chức không gian nhà Loại 6: Nhà không có sân trong, chỉ có lối đi dọc theo nhà

- Đặc điểm: 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.
- Hình thức phân chia các hộ gia đình: theo chiều dọc khu đất, một hộ phía trước và một hộ phía sau, các hộ sử dụng không gian hoàn toàn độc lập, lối ra vào cũng độc lập.
- Các khu chức năng: giống loại 5, nhưng không gian kém và thiếu sáng 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 11. Mặt bằng nhà ở loại 6-Nhà có lối đi bên.

Như vậy, khi mật độ xây dựng và mật độ dân cư trong khu vực tăng lên thì chất lượng cuộc sống sẽ giảm đi, các không gian công cộng bị lấn chiếm nhiều hơn và ảnh hưởng trực tiếp tới cách tổ chức mặt bằng từng ngôi nhà, cũng như kiến trúc cảnh quan toàn khu ở. Những số liệu thống kê trong Bảng 2 về diện tích sử dụng của 3 nhóm nhà (Loại A: 1 hộ/1 nhà; Loại B: 2-3 hộ/1 nhà; Loại C: 4-6 hộ/1 nhà) đã phản ánh đúng thực trạng của nhà ở tại các khu phố cũ tại Hà Nội.

Loại nhà	Diện tích ở trung bình	Diện tích sử dụng						Diện tích đất xây dựng trung bình
		Diện tích sử dụng chính		Diện tích sử dụng phụ		Diện tích sử dụng trung bình		
	(m ² /ng)	m ² /hộ	m ² /ng	m ² /hộ	m ² /ng	m ² /hộ	m ² /ng	(m ² /ng)
Loại A	16,43	86,35	11,44	89,13	12,34	174,8	24,20	17,61
Loại B	8,58	41,52	8,04	49,12	9,5	91,24	17,03	11,73
Loại C	5,52	27,1	5,77	44,15	9,41	74,78	15,93	9,82
TCVN	5,1 - 7 m²/ng	8,3 - 11,5 m²/ng						

Bảng 2. Diện tích sử dụng bình quân của 3 nhóm nhà trong khu phố cũ.

Từ những số liệu trên ta thấy:

- Diện tích ở trong khu vực không nhỏ hơn Tiêu chuẩn Việt Nam (TCVN) về chỉ tiêu diện tích ở. Đặc biệt, các nhà loại A (1hộ gia đình / 1 nhà) có diện tích ở rất lớn;
- Các nhà loại C tuy chỉ tiêu diện tích ở không quá nhỏ, nhưng chất lượng ở kém do không gian ở không hoàn thiện (cơi nới thêm các loại gác xép), tình trạng sử dụng chung các lối đi lại, cầu thang và khu phụ của nhiều hộ gia đình.

Tóm lại, loại hình nhà ở thấp tầng mật độ cao có sân trong là loại hình nhà ở gia đình có nhiều ưu điểm về mặt kinh tế, xã hội và nhân văn. Nó vẫn là mẫu nhà lý tưởng của cư dân đô thị vì có thể đảm bảo sự thuận lợi đi lại, gần gũi với thiên nhiên, với đất và còn đem lại cơ hội kinh doanh buôn bán. Vì vậy, nhà ở trong khu phố cũ vẫn là kiểu nhà hàng phố, được xây dựng trên một diện tích đất đai chật hẹp nên **về mặt bố cục mặt bằng các loại nhà đều có nguyên tắc thống nhất và cách bố trí sắp đặt các khu, phòng theo chiều sâu nhà với nhiều lớp buồng phòng cách nhau bằng sân trong hay khu cầu thang. Gian nhà trong cùng tiếp xúc với sân trong và gần khu bếp, tắm, vệ sinh, cách biệt với phòng ở.**

Khác với khu phố cổ Hà Nội, nhà ở khu phố cũ có diện tích ở không quá nhỏ, hoàn toàn đảm bảo theo TCVN, đặc biệt những nhà chỉ có 1 hộ gia đình có chất lượng ở rất cao, nhưng tại những ngôi nhà có nhiều hộ gia đình sinh sống chất lượng ở không đảm bảo do phải sử dụng chung khu phụ và một phần diện tích ở là gác xép. Điều này thể hiện qua ý kiến phản ánh của một phần ba (1/3) số người sống trong những ngôi nhà có từ 4 - 6 hộ sinh sống đều cho rằng chất lượng, tiện nghi ở không đảm bảo vì có hơn 90% số hộ này phải sử dụng chung khu vệ sinh. Như vậy, dưới góc độ chất lượng ở theo không gian, chỉ tiêu diện tích và chức năng không gian sử dụng, ta thấy cần phải nghiên cứu và đề xuất các phương án cải tạo hợp lý để giúp cho người dân trong khu vực có được những không gian ở tốt hơn trong tương lai.

Tài liệu tham khảo:

1. Habraken, N.J. (1998) *The structure of the ordinary: form and control in the built environment*. Cambridge, Mass.: MIT Press.
2. Hillier, B., Hanson, J. (1984) *The social logic of space*. Cambridge: Cambridge University Press.
3. 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
4. Và các tài liệu khác của Dự án hợp tác VN-Canada, 2000-2005.