

KIẾN TRÚC NHÀ PHỐ VINH LONG GIAI ĐOẠN HIỆN NAY

ARCHITECTURE OF VINH LONG TOWNHOUSE IN THE CURRENT PERIOD

ThS. Lưu Khánh Quang

Trung tâm Tư vấn Xây Dựng – Trường ĐHXD Miền Tây

Email: luukhanhquang@mtu.edu.vn

Điện thoại: 0933 068 978

ThS. Nguyễn Ngọc Long Giang

Trung tâm Tư vấn Xây Dựng – Trường ĐHXD Miền Tây

Email: longgiang@mtu.edu.vn

Điện thoại: 0907 660 686

Ngày nhận bài: 17/05/2023

Ngày gửi phản biện: 06/06/2023

Ngày chấp nhận đăng: 16/06/2023

Tóm tắt:

Hiện nay, nhu cầu về các loại hình nhà ở ngày càng tăng, cùng với sự phát triển kinh tế xã hội nhiều loại hình nhà ở ngày càng phong phú với nhiều loại hình khác nhau như: nhà phố liền kề, nhà phố thương mại, nhà phố xanh, nhà phố vườn. Tùy theo điều kiện và nhu cầu mà mỗi gia đình có thể cân nhắc và lựa chọn loại hình phù hợp. Trong nội dung bài viết, nhóm tác giả chủ yếu giới thiệu khái quát nhất về các loại hình nhà ở hiện nay cũng như ưu nhược điểm của từng loại hình và những vấn đề cần lưu ý trong thiết kế và phát triển nhà phố hiện nay. Từ đó đưa ra những đánh giá về thực trạng cũng như sự phát triển ngày càng nhiều nhưng thiếu đồng bộ của loại hình nhà phố tại Vinh Long trong giai đoạn hiện nay.

Từ khóa: Nhà phố, nhà phố liền kề, nhà phố thương mại, nhà phố xanh, nhà phố sân vườn, Vinh Long.

Abstract:

Currently, the demand for different types of housing is increasing, along with the socio-economic development, many types of housing are increasingly rich with many different types such as townhouses, townhouses, commercial townhouses, green townhouses, garden townhouses. Depending on the conditions and needs, each family can consider and choose the appropriate type. In the content of the article, the authors mainly introduce the most general types of housing today as well as the advantages and disadvantages of each type and the issues to be noted in the design and development of townhouses today. From there, it gives an assessment of the situation as well as the increasingly but inconsistent development of townhouses in Vinh Long in the current period.

Keywords: Townhouse, adjoining townhouses, commercial townhouses, green townhouse, garden townhouse, Vinh Long.

1. Giới thiệu

Nhà ở là loại hình kiến trúc xuất hiện từ rất sớm, đây là công trình phục vụ nhu cầu và đời sống của con người. Ngày nay theo sự phát triển của Xã hội đô thị Việt Nam phát triển 3 loại hình nhà ở phổ biến [4]. Các loại hình cụ thể như sau: loại hình nhà ở biệt thự với không gian xung quanh rộng biệt lập với các công trình khác; loại hình nhà ở dạng chung cư và loại hình nhà phố - liền kề là loại hình nhà bám sát các tuyến đường giao thông.

Trong các loại hình thì loại hình nhà phố đang là loại hình phát triển mạnh nhất và cũng là xu hướng chính trong quá trình phát triển quy hoạch hiện nay.

Những thực trạng và đặc điểm của các loại hình nhà ở rất phong phú và đa dạng. Tuy nhiên trong nội dung nghiên cứu tác giả chỉ đề cập đến thực trạng loại hình nhà phố để thấy được những đặc điểm và hạn chế của loại hình này phổ biến hiện nay.

2. Nội dung

2.1. Nhà phố là gì?

Nhà phố là loại hình nhà ở được đa số người dân sử dụng hiện nay, loại hình này là những ngôi nhà liền kề nhau được chia thành từng lô để xây dựng trong các khu đô thị. Nhà phố hay còn được gọi là nhà ống, nhà thường có diện tích nhỏ, các ngôi nhà được xây dựng sát vào nhau và thường tiếp giáp với một hoặc hai mặt đường giao thông.

Hình khối kiến trúc ngôi nhà thường rất đa dạng, có thể là hình vuông, hình chữ nhật hoặc chữ L... Do đa dạng về hình thức nên kiến trúc của loại hình này rất

sinh động.

2.2. Các loại hình nhà phố phổ biến hiện nay

Do diện tích nhỏ nên nhà phố thường được xây dựng cao tầng để đáp ứng đầy đủ các nhu cầu về công năng, nhà phố ở Việt Nam thường có mặt tiền nhỏ hẹp hạn chế chiều ngang do đó khi thiết kế cần phải quan tâm đến diện tích để đưa ra được giải pháp thiết kế phù hợp tận dụng tối đa diện tích các không gian chức năng.

Ngày nay để đáp ứng đầy đủ nhu cầu sử dụng của người dân loại hình nhà phố ngày càng phong phú và đa dạng với các loại hình cụ thể như: nhà phố liền kề, nhà phố thương mại, nhà phố xanh, nhà phố sân vườn.

Nhà phố liền kề: là loại hình nhà phố biến nhất hiện nay, đây là loại hình nhà phố liền kề và thường được xây dựng đồng bộ theo thiết kế của chủ đầu tư [5].

Nhà phố liền kề thường được kết hợp cùng các cơ sở hạ tầng khác để thúc đẩy phát triển kinh tế và đáp ứng đầy đủ các hạng mục dịch vụ trong khu ở như: trung tâm thương mại, các khu vực mua sắm, khu vui chơi giải trí....





Hình 1. Nhà phố liền kề [6]

Nhà phố thương mại: là loại hình kết hợp giữa nhà ở và kinh doanh. Tầng dưới được thiết kế để kinh doanh hoặc cho thuê lại, các tầng trên được thiết kế đầy đủ các công năng của một căn hộ [5].

Loại hình này thường xuất hiện ở các khu vực có dân cư đông đúc nơi có nhiều loại hình cửa hàng buôn bán.



Hình 2. Nhà phố thương mại [5], [6]

Nhà phố xanh: là loại hình nhà được thiết kế hướng đến môi trường đem lại sự gần gũi và gắn kết với thiên nhiên [5].

Không gian bên trong nhà nghiên cứu đến các giải pháp cây xanh kết hợp với các cửa sổ lớn để nhận ánh sáng tự nhiên giúp công trình thân thiện với môi trường.



Hình 3. Nhà phố xanh [5], [6]

Nhà phố sân vườn: đây là loại hình có phần sân vườn và cây xanh được thiết kế tại tầng thượng hoặc tầng trệt, ngoài ngôi nhà sẽ tính toán đến việc thiết kế sân vườn xung quanh để mang lại không gian thoáng đãng, không khí trong lành. Đối với những nhà có diện tích nhỏ hơn thì có thể tận dụng các khoảng không gian như sân thượng, giếng trời,... để thiết kế tiểu cảnh sân vườn [5].



Hình 4. Nhà phố sân vườn [5], [6]

2.3. Ưu nhược điểm của nhà phố

Ưu điểm của loại hình nhà phố

Giao thông tiếp cận dễ dàng, thuận lợi cho việc kinh doanh mua bán.

Tận dụng được tối đa công năng (cho thuê vị trí treo các biển quảng cáo để đem lại thu nhập).

Không tốn kém chi phí bảo trì bảo dưỡng, vận hành và các phí dịch vụ như căn hộ chung cư.

Có tính riêng tư và không gian sống thoải mái hơn các loại hình căn hộ chung cư.

Hạ tầng giao thông và tiện ích đầy đủ.

Nằm trong các khu đô thị mới nên trình độ dân trí cao.

Không gian và môi trường xung quanh thoáng mát.

Giá trị ngôi nhà được bảo toàn và gia

tăng theo thời gian nhờ gắn liền với đất.

Nhược điểm của loại hình nhà phố

Chịu nhiều tác động của tiếng ồn, do tập trung ở nơi dân cư đông đúc và tiếp giáp với mặt tiền đường.

Nhà có chiều ngang và chiều dài nhỏ gây khó khăn trong việc bố trí vật dụng và các thiết bị nội thất.

Nhà phố thường có không gian bí bách không thông thoáng do các nhà thường liên kề nhau.

Tình trạng an ninh kém.

Giá thành cao hơn so với loại hình nhà ở chung cư.

Hình thức kiến trúc theo một kiểu duy nhất.

2.4. Những vấn đề cần chú trọng thiết kế nhà phố - nhà liền kề

Hình thức kiến trúc, hình thức mái và màu sắc cần phải hài hoà và đồng nhất với nhau trong cùng một khu vực.

Có số tầng, cao độ các tầng, nền nhà và độ vươn ban công cần giống nhau trong cùng một dãy nhà để tạo nên tổng thể thống nhất.

Đảm bảo khoảng lùi và hàng rào đồng bộ với nhau trong toàn khu.

Đảm bảo các quy định về an toàn phòng cháy chữa cháy, môi trường và giao thông.

Đường giao thông nội bộ giữa các dãy nhà không được nhỏ hơn 4m.

Cần có các giải pháp chống lại các tác động của môi trường đến con người. Khi thiết kế cần chú ý đến sự kết hợp của ba loại không gian kín, hở và nửa kín nửa hở, bên cạnh đó cần có không gian chuyển tiếp để chống lại nắng nóng.

Không gian trong nhà cần thông thoáng

nhằm đem lại cảm giác thoải mái cho từng thành viên trong gia đình.

Cần tạo ra những không gian đa năng gồm nhiều chức năng sử dụng khác nhau.

2.5. Thực trạng kiến trúc nhà phố tại Vĩnh Long trong giai đoạn hiện nay

Thực tế hiện nay các công trình nhà phố phát triển một cách ồ ạt tuy nhiên sự phát triển này chưa được đầu tư và nghiên cứu đồng bộ dẫn đến tình trạng kiến trúc cảnh quan đô thị bị phá vỡ.

Hình thức kiến trúc được nghiên cứu và đề xuất nhiều giải pháp khác nhau tuy nhiên chỉ mang tính chất chung chung chưa thực sự quan tâm đến nhu cầu và điều kiện của từng hộ gia đình. Các loại hình kiến trúc chủ yếu phát triển riêng lẻ chưa chú ý đến sự đồng bộ để tạo nên một tổng thể hài hòa trong đô thị. Tuy nhiên trong giai đoạn hiện nay một số nhà đầu tư xây dựng phát triển loại hình nhà phố, do quy mô đầu tư lớn nên các loại hình nhà phố này thường thống nhất về hình thức kiến trúc tuy nhiên một số khu dự án có thiết kế thêm cổng chào và hàng rào để đảm bảo tính an ninh làm mất đi giá trị vốn có của loại hình nhà phố.



Hình 5. Khu nhà ở Khang Thị (được thiết kế có cổng an ninh ra vào)

Ngoài việc đầu tư thống nhất về hình thức kiến trúc toàn bộ khu ở thì cũng có một số dự án đầu tư và nghiên cứu nhiều hình thức kiến trúc khác nhau để khách hàng có nhiều lựa chọn khác nhau tuy nhiên điều này làm mất đi tính thống nhất trong tổng thể.

Bên cạnh việc sử dụng nhiều hình thức kiến trúc khác nhau thì vật liệu hoàn thiện và màu sắc công trình cũng không giống nhau.



Hình 6. Khu nhà ở đường Bờ Kinh, Phường 3, TP. Vĩnh Long (sử dụng nhiều hình thức kiến trúc khác nhau trong toàn dự án)

Một số công trình sử dụng các hình thức kiến trúc mô phỏng kiến trúc cổ điển như hệ thức cột cổ điển Châu Âu, các hoa văn trang trí, các chi tiết ban công....để trang trí mặt đứng công trình, tuy nhiên việc sử dụng các chi tiết trang trí này lại không chú ý đến tỷ lệ của các thức cột làm mất đi tính cân đối cho công trình.



Hình 7. Khu nhà ở Vincom, Phường 4, TP. Vĩnh Long (sử dụng hình thức kiến trúc cổ điển)

Ngoài việc sử dụng những chi tiết cổ điển trang trí thì một số công trình sử dụng hình thức kiến trúc trái ngược hoàn toàn, sử dụng hình khối và sự tương phản, màu sắc, các mảng tường kính và cửa nhôm, hệ trang trí bằng gỗ... để tạo nên nét

kiến trúc hiện đại và độc đáo cho ngôi nhà.

Công trình sử dụng nhiều hình thức kiến trúc mái (*hình thức mái dốc và hình thức mái bằng*) khác nhau để tạo nên tính hiện đại cho công trình.

Một số nhà phố cặp theo các tuyến phố phát triển khi xây dựng đảm bảo theo khoảng lùi quy định, tuy nhiên phía trước nhà tận dụng xây dựng thêm các khối nhà tạm với mục đích kinh doanh hoặc làm các khu vực đậu xe làm mất đi tính thống nhất trong cảnh quan đô thị.



Hình 8. Khu nhà phố công viên đài truyền hình Vĩnh Long (tận dụng trước sân xây khối nhà phụ để xe và kinh doanh)

Một số công trình nhà phố do xây trước và xây sau nên không thống nhất với nhau về khoảng lùi, cao độ nền, cao độ tầng, độ vươn ra của ban công... Làm mất đi tính thống nhất mà mỹ quan đô thị.

Tận dụng khoảng không gian ban công hoặc tận dụng các diện đứng mặt tiền nhà để treo các bảng hiệu quảng cáo. Ngoài ra một số công trình còn gia cố thêm hệ khung sắt để đảm bảo an ninh. Hình thức tận dụng tự phát này của đại đa số người dân với mục đích tăng thêm thu nhập và không gian sử dụng, tuy nhiên vấn đề tự phát này gây mất an toàn về phòng cháy chữa cháy khi có sự cố xảy ra.



Hình 9. Khu nhà ở Đường Phạm Thái Bường, Phường 4, TP. Vĩnh Long (tận dụng không gian trước nhà treo quảng cáo)

Sử dụng đa dạng vật liệu trang trí và hoàn thiện kiến trúc ngôi nhà.

Do nhà tiếp giáp với các trục đường nên mặt tiền thường hướng ra các đường lớn nên việc lựa chọn hướng nhà bị thụ động.



Hình 10. Khu nhà ở Đường Bờ Kinh với mặt tiền hướng ra đường chính

Một số công trình chưa đầu tư giải pháp nghiên cứu mặt đứng, thiết kế đơn điệu, không có sự đa dạng trong bố cục hình khối. Tuy nhiên trong khu nhà ở liền kề có một số chủ nhà thay đổi hình thức kiến trúc mới hiện đại hơn để phù hợp với xu thế kiến trúc hiện nay làm mất đi tính thống nhất toàn khu phố.



Hình 11. Khu Nhà ở đường Trương Nữ Vương, Phường 1, TP. Vĩnh Long (hình thức kiến trúc đơn điệu không có sự đa dạng trong hình khối)

3. Kết luận

Từ những vấn đề thực trạng nêu trên ta thấy loại hình nhà phố - nhà liền kề đang phát triển một cách ồ ạt và thiếu định hướng phát triển làm mất đi tính thống nhất trong đô thị. Để phát triển loại hình nhà phố bền vững chúng ta cần nghiên cứu loại hình nhà ở phù hợp với nhiều loại đối tượng sử dụng, thu nhập của người mua và hình thức kiến trúc cần thống nhất theo từng khu hoặc trên các tuyến đường để tạo nên tổng thể kiến trúc hài hòa.

Bên cạnh đó các dự án khu ở mới cần phải tuân thủ các quy định về kiến trúc đô thị tại khu vực để đảm bảo tính đồng bộ và tính mỹ quan.

Lời cảm ơn

Trong nội dung nghiên cứu có thể còn sai sót nhóm tác giả rất mong ý kiến đóng góp của các tổ chức và cá nhân để nội dung nghiên cứu được hoàn thiện hơn.

Tài liệu tham khảo

- [1]. Cafeland, “Nhà phố và các loại hình nhà phố hiện nay”, 2020. Địa chỉ: <https://nhadat.cafeland.vn/tin-nha-dat/nha-pho-va-cac-loai-hinh-nha-pho-hien-nay-269.html>
- [2]. Haiphathome, “Nhà liên kế là gì và những ưu nhược điểm”, 2021. Địa chỉ: <https://haiphathome.vn/nha-lien-ke-la-gi-va-nhung-uu-nhuoc-diem/>
- [3]. Trần Đình Hiếu, Nguyên lý thiết kế kiến trúc nhà ở, 2016. NXB Xây dựng Hà Nội
- [4]. Trend Việt, “Kiến trúc nhà ở Việt Nam xưa và nay có những đặc điểm gì?”, 2019. Địa chỉ: <https://trendviet.vn/kien-truc-nha-o-viet-nam/>
- [5]. Vinhomes, “Nhà phố là gì? Phân loại các loại hình nhà phố”, 2021. Địa chỉ: <https://www.vinhomeland.com.vn/nha-pho-la-gi-phan-loai-cac-loai-hinh/>
- [6]. Vinhomes, “Tìm hiểu nhà phố là gì? Nhà phố có gì đặc biệt?”, 2021. Địa chỉ: <https://vinhomes.vn/vi/tim-hieu-nha-pho-la-gi-nha-pho-co-gi-dac-biet>