

TRƯỜNG ĐẠI HỌC BÁCH KHOA-ĐHĐN
KHOA XÂY DỰNG DD&CN
BỘ MÔN KIẾN TRÚC

GIÁO TRÌNH **QUY HOẠCH ĐÔ THỊ I**

30 TIẾT

(Dành cho chuyên ngành Kiến trúc)

Biên soạn: TH.S-KTS. TÔ VĂN HÙNG
KTS PHAN HỮU BÁCH



CHƯƠNG 1

NHỮNG KHÁI NIỆM MỞ ĐẦU

1. Giới thiệu về công tác QHXD Đô thị:

- QHĐT còn gọi là Quy hoạch không gian đô thị là nghiên cứu có hệ thống những phương pháp để bố trí hợp lý các thành phần của đô thị, phù hợp với những nhu cầu của con người và điều kiện tự nhiên, đồng thời đề ra những giải pháp kỹ thuật để thực hiện các phương pháp bố trí đó.

- QHĐT là môn khoa học tổng hợp liên quan đến nhiều ngành nghề, nhiều vấn đề: đời sống, văn hóa, xã hội, khkt, nghệ thuật và cấu tạo môi trường sống...

2. Mục tiêu và nhiệm vụ cơ bản của công tác quy hoạch xây dựng đô thị :

Công tác quy hoạch xây dựng đô thị nhằm xác định sự phát triển hợp lý của đô thị từng giai đoạn và việc định hướng phát triển lâu dài cho đô thị đó về các mặt tổ chức sản xuất, tổ chức đời sống, tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan và môi trường đô thị.

2.1 Tổ chức sản xuất :

Quy hoạch đô thị bảo đảm phân bố hợp lý các khu vực sản xuất trong đô thị, trước tiên là các khu vực sản xuất công nghiệp tập trung, các xí nghiệp công nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở thủ công nghiệp và các loại hình sản xuất đặc trưng khác.

Quy hoạch đô thị cần giải quyết tốt các mối quan hệ giữa hoạt động sản xuất của các khu công nghiệp với bên ngoài và các hoạt động khác của các khu chức năng trong đô thị. Đó là mối liên hệ trực tiếp với các khu ở của dân cư nhằm bảo đảm sự hoạt động bình thường và nhu cầu phát triển không ngừng của các cơ sở sản xuất với việc làm của người dân đô thị.

2.2 Tổ chức đời sống :

Quy hoạch đô thị có nhiệm vụ tạo điều kiện tổ chức tốt cuộc sống và mọi hoạt động hàng ngày của người dân đô thị, tạo cơ cấu hợp lý trong việc phân bố dân cư và sử dụng đất đai đô thị, tổ chức việc xây dựng các khu ở, khu trung tâm và dịch vụ công cộng, khu nghỉ ngơi, giải trí, cũng như việc đi lại giao tiếp của người dân đô thị. Ngoài ra nó còn tạo môi trường sống trong sạch, an toàn, tạo điều kiện hiện đại hoá cuộc sống của người dân đô thị, phục vụ con người phát triển một cách toàn diện.

2.3 Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan và môi trường đô thị :

Đây là một nhiệm vụ rất quan trọng của quy hoạch nhằm cụ thể hoá công tác xây dựng đô thị, tạo cho đô thị một đặc trưng và hình thái kiến trúc đẹp, hài hoà với thiên nhiên, môi trường và cảnh quan. Quy hoạch đô thị cần xác định được hướng bố cục không gian kiến trúc, xác định vị trí và hình khối kiến trúc các công trình chủ đạo, xác định tầng cao, màu sắc và một số chỉ tiêu cơ bản trong quy hoạch, nhằm cân đối việc sử dụng đất đai phù hợp với điều kiện tự nhiên, điều kiện địa phương, phong tục tập quán và truyền thống dân tộc của đô thị.

Tính bền vững của đô thị phải luôn được chú ý trong việc tổ chức không gian kiến trúc quy hoạch đô thị. Việc bảo đảm đô thị phát triển lâu dài, không vi phạm đến môi trường cảnh quan, tạo điều kiện cho mối liên hệ giữa con người và thiên nhiên phải được duy trì và phát triển.

3.Các nguyên tắc & đặc điểm cơ bản trong công tác QHĐT

3.1 Các nguyên tắc cơ bản

- Thực hiện nhiệm vụ chính trị & đường lối xây dựng của Đảng, Nhà nước, chính phủ đề ra.
- Kết hợp chặt chẽ giữa QHĐT & QHNthôn, giữa các vùng với nhau
- QHĐT phải dựa vào thành tựu KHKT, kinh tế hiện tại & tương lai

- QHĐT cải tạo, phục hồi, nâng cấp các đô thị cũ là công tác quan trọng.
- QHĐT tuân thủ chỉ tiêu, định mức, quy trình KT của NNớc ban hành cho từng giai đoạn phát triển.
- Khai thác triệt để các điều kiện tự nhiên cảnh quan.chú ý bảo vệ MT sống.

3.2 Các đặc điểm cơ bản:

- QHĐT là công tác có tính chính sách.
- QHĐT là công tác có tính tổng hợp.
- QHĐT mang tính địa phương & kế thừa của nhiều yếu tố
- QHĐT là công tác có tính dự báo cho sự phát triển trong tương lai.

CHƯƠNG 2

NHỮNG KHÁI NIỆM VỀ ĐÔ THỊ

SỰ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN CỦA ĐIỂM DÂN C ĐÔ THỊ

1. Khái niệm về điểm dân c đô thị:

Điểm dân cư đô thị là một điểm dân cư tập trung phần lớn những người dân phi nông nghiệp, họ sống và làm việc theo kiểu thành thị.

Mỗi nước có một quy định riêng về điểm dân cư đô thị. Việc xác định quy mô phụ thuộc vào đặc điểm kinh tế xã hội của nước đó và tỉ lệ phần trăm dân phi nông nghiệp của một đô thị.

Ở nước ta theo Quyết định số 132/HĐBT ngày 5 tháng 5 năm 1990 của Hội đồng Bộ trưởng (nay là Chính phủ) quy định đô thị là các điểm dân cư có các yếu tố cơ bản sau đây :

1. Là trung tâm tổng hợp hay trung tâm chuyên ngành, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế xã hội của một vùng lãnh thổ nhất định.
2. Quy mô dân số nhỏ nhất là 4000 người (vùng núi có thể thấp hơn)

3. Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp $\geq 60\%$ trong tổng số lao động, là nơi có sản xuất và dịch vụ thương mại hàng hoá phát triển.

4. Có cơ sở hạ tầng kỹ thuật và các công trình công cộng phục vụ dân cư đô thị

5. mật độ dân cư được xác định tùy theo từng loại đô thị phù hợp với đặc điểm từng vùng.

Như vậy, đô thị là điểm dân cư tập trung với mật độ cao, chủ yếu là lao động phi nông nghiệp, có hạ tầng cơ sở thích hợp, là trung tâm chuyên ngành hay tổng hợp, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của cả nước, của một miền lãnh thổ, của một tỉnh, một huyện hoặc một vùng trong tỉnh trong huyện.

Việc xác định trung tâm tổng hợp hay chuyên ngành còn phải căn cứ vào vị trí của đô thị đó trong một vùng lãnh thổ nhất định. Vùng lãnh thổ của đô thị bao gồm nội thành hay nội thị (gọi chung là nội thị) và ngoại ô hay ngoại thị. Các đơn vị hành chính của nội thị bao gồm quận và phường, còn các đơn vị hành chính ngoại ô bao gồm huyện và xã.

Về tỷ lệ lao động phi nông nghiệp ở điểm dân cư đô thị chỉ tính trong phạm vi nội thị. Lao động phi nông nghiệp bao gồm lao động công nghiệp và thủ công nghiệp, lao động xây dựng cơ bản, lao động giao thông vận tải, bưu điện, tín dụng ngân hàng, lao động thương nghiệp và dịch vụ công cộng, du lịch, lao động trong các cơ quan hành chính, văn hoá, xã hội, giáo dục, y tế, nghiên cứu khoa học và những lao động khác ngoài lao động trực tiếp về nông nghiệp.

Cơ sở hạ tầng đô thị là yếu tố phản ánh mức độ phát triển và tiện nghi sinh hoạt của người dân đô thị theo lối sống đô thị. Cơ sở hạ tầng đô thị gồm hạ tầng kỹ thuật (như giao thông, điện, nước, cống rãnh, năng lượng thông tin, vệ sinh môi trường ...) và hạ tầng xã hội (như nhà ở tiện nghi, các công trình dịch vụ công cộng văn hoá, xã

hội, giáo dục đào tạo, nghiên cứu khoa học, cây xanh giải trí ...). Cơ sở hạ tầng đô thị được xác định dựa trên chỉ tiêu đạt được của từng đô thị ở mức tối thiểu. Ví dụ : Mật độ đường phố (km/km^2), chỉ tiêu cấp nước ($\text{lít}/\text{người} - \text{ngày}$), chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt ($\text{Kw}/\text{h}/\text{người}$), tỉ lệ tầng cao xây dựng ...

Mật độ dân cư là chỉ tiêu phản ánh mức độ tập trung dân cư của đô thị, nó được xác định trên cơ sở quy mô dân số nội thị trên diện tích đất đai nội thị ($\text{người}/\text{km}^2$ hoặc $\text{người}/\text{ha}$).

2. Phân loại đô thị và phân cấp QLĐT:

2.1 Phân loại đô thị:

Nhằm phục vụ cho công tác quản lý hành chính về đô thị cũng như để xác định cơ cấu và định hướng phát triển đô thị, đô thị được phân chia thành nhiều loại khác nhau. Thông thường việc phân loại đô thị dựa theo tính chất quy mô và vị trí của nó trong mạng lưới đô thị quốc gia.

Phân loại đô thị theo tính chất dựa vào yếu tố sản xuất chính và những hoạt động ở đô thị mang tính chất trội về kinh tế, đặc biệt là trong sản xuất công nghiệp. Ngoài ra còn có các thành phố mang tính chất hành chính, thành phố văn hoá, nghỉ ngơi du lịch và các thành phố khoa học hoặc đào tạo ...

Ở nước ta theo Quyết định số 132/HĐBT ngày 5/5/1990 của Hội đồng Bộ trưởng về việc phân loại và phân cấp quản lý đô thị, đô thị được chia thành 5 loại :

Đô thị loại I :

Là đô thị rất lớn, là trung tâm kinh tế, chính trị, văn hoá - xã hội, khoa học kỹ thuật, du lịch dịch vụ, trung tâm sản xuất công nghiệp, đầu mối giao thông vận tải, giao dịch quốc tế, có vai trò thúc đẩy sự phát triển của cả nước. Dân số đô thị có trên 1 triệu người, tỉ lệ phi nông nghiệp $\geq 90\%$ tổng số lao động của thành phố. Mật độ dân

cư bình quân trên 15000 người/km². Loại đô thị này có tỉ suất hàng hoá cao, cơ sở hạ tầng kỹ thuật và mạng lưới công trình công cộng xây dựng đồng bộ.

Đô thị loại II :

Là đô thị lớn, là trung tâm kinh tế văn hoá xã hội, sản xuất công nghiệp, du lịch, dịch vụ, giao thông, giao dịch quốc tế, có vai trò thúc đẩy sự phát triển của một vùng lãnh thổ.

Dân số có từ 35 vạn đến dưới 1 triệu, tỉ lệ nông nghiệp $\geq 90\%$ trong tổng số lao động, mật độ dân cư bình quân trên 12000 người/km², sản xuất hàng hoá phát triển, cơ sở hạ tầng kỹ thuật và mạng lưới công trình công cộng được xây dựng nhiều mặt tiến tới đồng bộ.

Đô thị loại III :

Là đô thị trung bình lớn, là trung tâm chính trị - kinh tế - văn hoá - xã hội, là nơi sản xuất công nghiệp, thủ công nghiệp tập trung, dịch vụ - du lịch, có vai trò thúc đẩy phát triển của một tỉnh hoặc từng lĩnh vực đối với vùng lãnh thổ.

Dân số có từ 10 vạn đến 35 vạn, tỉ lệ phi nông nghiệp $\geq 80\%$ trong tổng số lao động, mật độ trung bình trên 10.000 người/km² (vùng núi có thể thấp hơn). Cơ sở hạ tầng kỹ thuật và mạng lưới công trình công cộng được xây dựng từng mặt.

Đô thị loại IV :

Là đô thị trung bình nhỏ, là trung tâm tổng hợp chính trị, kinh tế, văn hoá xã hội hoặc trung tâm chuyên ngành sản xuất công nghiệp, thủ công nghiệp, thương nghiệp, có vai trò thúc đẩy sự phát triển của một tỉnh hay một vùng trong tỉnh.

Dân cư có từ 3 vạn đến 10 vạn (vùng núi có thể thấp hơn), tỉ lệ lao động phi nông nghiệp $\geq 70\%$ trong tổng số lao động. Mật độ dân cư trên 8000 người/km² (vùng

núi có thể thấp hơn). Các đô thị này đã và đang đầu tư xây dựng từng phân hạ tầng kỹ thuật và các công trình công cộng.

Đô thị loại V :

Là những đô thị nhỏ, là trung tâm kinh tế - xã hội hoặc trung tâm chuyên ngành sản xuất tiểu thủ công nghiệp ... có vai trò thúc đẩy sự phát triển của một huyện hay một vùng trong huyện. Dân số có từ 4000 ÷ 30000 người (ở vùng núi có thể thấp hơn). Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp $\geq 60\%$ trong tổng số lao động. Mật độ bình quân 6000 người/km², đang bắt đầu xây dựng một số công trình công cộng và cơ sở hạ tầng kỹ thuật.

Do ảnh hưởng của địa giới hành chính, các vùng lãnh thổ được quy định qua nhiều giai đoạn lịch sử khác nhau và đang có nhiều bất hợp lý. Nhiều đô thị, đặc biệt là các đô thị loại I và các đô thị lớn có ranh giới ngoại ô, ngoại thị không đáp ứng nhu cầu cần phát triển của đô thị hiện đại cần được điều chỉnh. Việc xác định ranh giới ngoại ô phải căn cứ vào đặc điểm hiện trạng và tương lai phát triển của từng đô thị theo dự kiến quy hoạch và phải được Nhà nước phê chuẩn. Các đô thị loại V không có vùng ngoại ô, thường là các thị trấn tương đương cấp phường xã và chủ yếu do huyện quản lý.

Việc xác định quy mô dân số và tỷ lệ lao động phi nông nghiệp của đô thị chỉ tiến hành trong phạm vi địa giới nội thị. Riêng miền núi, quy mô số dân đô thị loại III có thể quy định tối thiểu từ 8 vạn người, đô thị loại IV từ 2 vạn người và đô thị loại III có thể quy định tối thiểu từ 8 vạn người, cho đô thị loại IV từ 2 vạn người và đô thị loại V là 2000 người.

Mật độ dân cư các đô thị ở miền núi có thể thấp hơn, tính cho đô thị loại III là 8000 người/km², loại IV là 6000 người/km² và loại V là 3000 người/km².

Tóm lại, việc xếp loại một đô thị được căn cứ vào 3 tiêu chuẩn cơ bản là vai trò chức năng, quy mô dân số và tỉ lệ lao động phi nông nghiệp của đô thị đó.

BẢNG TÓM TẮT VỀ PHÂN LOẠI ĐÔ THỊ

Loại đô thị	Đặc điểm	Dân số	Mật độ dân cư
Đô thị đặc biệt	<p>Thủ đô hoặc đô thị với chức năng là trung tâm KT, CT, VH, XH, KHKT du lịch quốc tế, có vai trò thúc đẩy sự phát triển của cả nước.</p> <p>Có cơ sở hạ tầng được xây dựng đồng bộ.</p>	<p>>1,5triệu người.</p> <p>Tỉ lệ lao động phi nông nghiệp > 90%</p>	>15000 người/km ²
Đô thị loại I	<p>Đô thị lớn, với chức năng là trung tâm KT, CT, VH, XH, KHKT du lịch quốc tế, có vai trò thúc đẩy sự phát triển của một vùng lãnh thổ liên tỉnh hoặc của cả nước.</p> <p>Có cơ sở hạ tầng nhiều mặt đồng bộ hoàn chỉnh</p>	<p>> 50 vạn người</p> <p>Tỉ lệ lao động phi nông nghiệp ≥ 85%</p>	Trên 12000 người/km ²
Đô thị loại II	<p>Đô thị lớn, với chức năng là trung tâm KT, CT, VH, XH, KHKT, có vai trò thúc đẩy phát triển của một lãnh thổ liên tỉnh hoặc một số lĩnh vực đối với cả nước.</p> <p>Cơ sở hạ tầng nhiều mặt tương đối đồng bộ và hoàn chỉnh.</p>	<p>>25 vạn người</p> <p>Tỉ lệ lao động phi nông nghiệp ≥80%</p>	Trên 10000 người/km ² (vùng núi có thể thấp hơn)
Đô thị loại III	<p>Đô thị trung bình, với chức năng là trung tâm KT, CT, VH, XH, KHKT, có vai trò thúc đẩy phát triển của một tỉnh hay một số lĩnh vực đối với vùng liên tỉnh.</p> <p>Cơ sở hạ tầng được xây dựng từng mặt đồng bộ và hoàn chỉnh.</p>	<p>>10 vạn người</p> <p>Tỉ lệ lao động phi nông nghiệp ≥ 75%</p>	Trên 8000 người/km ²
Đô thị loại IV	<p>Đô thị trung bình, với chức năng là trung tâm KT, CT, VH, XH, KHKT, có vai trò thúc đẩy phát triển của một tỉnh hay một</p>	<p>>5 vạn người</p> <p>Tỉ lệ lao động phi nông nghiệp</p>	Trên 6000 người/km ²

	vùng trong tỉnh. Cơ sở hạ tầng được xây dựng từng mặt đồng bộ và hoàn chỉnh.	$\geq 70\%$	
Đô thị loại IV	Đô thị trung bình, với chức năng là trung tâm KT, CT, VH, XH, KHKT, có vai trò thúc đẩy phát triển của một tỉnh hay một vùng trong tỉnh. Cơ sở hạ tầng được xây dựng từng mặt đồng bộ và hoàn chỉnh.	>5 vạn người Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp $\geq 70\%$	Trên 6000 người/km ²
Đô thị loại V	Đô thị nhỏ, với chức năng là trung tâm KT, CT, VH, XH, KHKT, có vai trò thúc đẩy phát triển của một huyện hoặc cụm xã Cơ sở hạ tầng đã hoặc đang được xây dựng nhưng chưa đồng bộ và hoàn chỉnh.	>5 vạn người Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp $\geq 65\%$	Trên 2000 người/km ²

1.2 Phân cấp quản lý đô thị :

Việc phân loại đô thị trước tiên là để phục vụ cho công tác phân cấp đô thị, về mặt quản lý hành chính Nhà nước được cụ thể hoá như sau :

- Thành phố trực thuộc Trung ương tương đương với cấp huyện đa số thuộc đô thị loại III và loại IV, một số ít có thể thuộc loại V và do tỉnh quản lý.
- Các thị trấn tương đương cấp xã thuộc đô thị loại V chủ yếu do huyện quản lý.

Do tình hình phát triển không đồng đều giữa các đô thị trong toàn quốc và trong từng vùng, cho nên vị trí vai trò và tính chất đô thị đối với từng vùng lãnh thổ cũng khác nhau. Trong nhiều trường hợp đặc biệt một số đô thị được phân cấp quản lý cao

hơn hoặc thấp hơn một bậc so với quy định trên. Ví dụ có đô thị loại IV nhưng vẫn là thành phố tỉnh lỵ và có đô thị loại V nhưng vẫn là thị xã do tỉnh quản lý.

Một điều cần lưu ý trong phân loại và phân cấp quản lý đô thị ở nước ta là tên gọi của đô thị. Để phân biệt loại và cấp quản lý cũng như quy mô và vị trí của từng đô thị ta dùng 3 từ quen thuộc "thành phố", "thị xã" và "Thị trấn". Những năm gần đây có xuất hiện thêm từ "Thị tứ" được hiểu là trung tâm của các đơn vị cấp xã hoặc liên xã.

Thị tứ chưa phải là điểm dân cư đô thị, nhưng tại đây lại tập trung nhiều loại công trình phục vụ công cộng về kinh tế văn hoá xã hội mang tính đô thị phục vụ cho người dân nông thôn. Nó là bộ mặt chính của làng xã, là điểm dân cư có màu sắc cả đô thị lẫn nông thôn nhưng tính chất nông thôn vẫn là chính. Ở đây có cả những dãy nhà ở tập trung của những người lao động phi nông nghiệp, bán nông nghiệp và cả nông nghiệp ở nông thôn. Đây là một hình thức đô thị hoá tại chỗ rất thích hợp với Việt Nam, nó sẽ là nền tảng của các điểm dân cư đô thị tương lai theo hướng đô thị hoá nông thôn.

2. Sơ lược quá trình hình thành và phát triển đô thị trên thế giới

2.1.Nguồn gốc và sự hình thành của đô thị

Sự xuất hiện của “đô” và “thị”

Đó là kết quả của quá trình phát triển sản xuất. Khi con người còn sống nhờ vào tự nhiên, săn bắt hái lượm thì cha có làng mạc hay đô thị mà chỉ có hình thức tụ c. Khi con người biết trồng trọt, chăn nuôi và một số bộ phận dân c tách ra sản xuất định c, đó là cơ sở cho nông thôn ra đời. Khi sản xuất phát triển, nghề thủ công ra đời, cần phải trao đổi hàng hoá, dân c tập trung thành các phường hội. Đô thị đầu tiên xuất hiện khi xã hội hóa giai cấp. Lúc đầu chỉ là nơi giao lưu hàng hoá và sản xuất tập trung. Sau này giai cấp thống trị thông chọn nơi này làm điểm đóng chính quyền. Những nơi đóng chính quyền thông phải được bảo vệ bằng hệ thống thành quách. Vì thế có 2 yếu tố: Thị (Chợ, phố, phường...) và Đô (Thành quách) thông đi đôi với nhau gọi là đô thị

2.2 Lược khảo về sự phát triển của các đô thị trên Thế giới :

2.2.1. Thời kỳ cổ đại :

Bao gồm thời tiền sử được tính từ 30.000 năm đến 1000 năm trước Công nguyên (trước CN) và giai đoạn cổ đại phát triển được tính đến năm 500 sau Công nguyên. Thời kỳ cổ đại phát triển mạnh có thể tính từ 9000 năm trước Công nguyên. Quan điểm về xây dựng đô thị thời kỳ này và một số nhân vật nổi tiếng có tính chất quyết định đối với sự phát triển đô thị xuất hiện ở vùng Lưỡng Hà (Ai Cập), vùng Tiểu Á, Trung Á, Ấn Độ và Trung Quốc. Nhiều hình thức và quan niệm xây dựng đô thị đã hình thành.

- Quan điểm về định cư :

Người cổ xưa đã có quan điểm xây dựng các điểm dân cư tập trung có quy mô không lớn lắm thường mỗi điểm dân cư là một bộ lạc. Các điểm dân cư được xây dựng dọc ven sông, nguồn nước được coi là yếu tố cơ bản của sự tồn tại.

+ Về kinh tế : Các cơ sở sản xuất nông nghiệp và thương mại được coi là động lực chính của sự phát triển.

+ Về xã hội : Nền tảng của dân tộc và tôn giáo được lấy làm tôn chỉ cho các hoạt động trung tâm về chính trị.

+ Về an ninh quốc phòng : Người cổ xưa luôn coi trọng, họ xây dựng các điểm dân cư tập trung ở những nơi dễ dàng quan sát kẻ địch tấn công.

- Cấu trúc đô thị :

a. Đô thị cổ Ai Cập :

Những đô thị cổ đại ra đời rất sớm, vào khoảng 3000 năm trước công nguyên. Những thành phố Ai cập cổ đại đều tập trung dọc theo bờ sông Nin, điều đó nói lên tầm quan trọng nhất định của nền nông nghiệp.

Theo chức năng sử dụng, thành phố Ai cập cổ đại được chia làm 4 loại:

- Thành phố thủ đô
- Thành phố đền đài
- Thành phố thương mại
- Thành phố mang ý nghĩa chiến lược.

Kim tự tháp là điển hình cho một tư tưởng về uy quyền của Nhà nước và vua chúa. Các Pharaon là những người chỉ đạo chính trong việc xây dựng kim tự tháp. Pharaon I, II, III là những người có công lớn trong việc tạo nên quần thể Kim tự tháp Ai Cập. Kim tự tháp hình thành trên cơ sở thiên văn học, khoảng cách và vị trí xây dựng cũng như tỉ lệ của quần thể đều dựa trên sự phân bố của hệ thống sao trên trời (kể từ bậc của các vua quan và vợ con họ). Kim tự tháp xây dựng trên sa mạc gần sông Nin từ 5000 năm trước. Đây là một quần thể kiến trúc được xây dựng theo quy hoạch lâu đời nhất mà còn tồn tại đến ngày nay. Kim tự tháp Cheops, Chephren và Mykevios là ba công trình lớn nhất.

Đô thị cổ đại Ai Cập ở hạ lưu sông Nin thường là hình chữ nhật, xây dựng vào khoảng 3500 năm trước CN. Thành phố Kahan là một ví dụ : thành phố có mật độ xây dựng cao, cơ cấu thành phố phân rõ khu chủ nô và nô lệ. Khu ở cho người giàu là nhà ở có vườn với diện tích mỗi lô 600m². Nhà ở cho người nghèo là những khu ở thấp tầng, đặc biệt có hệ thống tưới nước cho cây, các đường phố đã được trồng cây, cây xanh được coi là một yếu tố quan trọng trong cấu trúc đô thị. Một đặc điểm cần lưu ý trong cấu trúc đô thị cổ Ai Cập là sự chịu ảnh hưởng về mặt tôn giáo. Thành phố được quy hoạch theo dạng đa tâm và thờ thần mặt trời. Cuộc sống đô thị gắn liền với thần linh chủ yếu là thần mặt trời vì vậy mà ở cũng phải có phần thông với mặt trời.

b) Hi Lạp cổ đại :

Xã hội cổ Hi Lạp đề cao tính dân chủ, quan tâm đến việc giáo dục con người và môi trường sống ở đô thị.

Thành phố bàn cờ của Hyppodamus (khoảng 500 năm trước CN tại Miletos) là điểm đặc trưng của quy hoạch Hi Lạp cổ đại. Bố cục mặt bằng của thành phố được chia thành các phố theo hệ thống đường ô cờ với hai hướng chính Nam Bắc và Đông Tây; khoảng cách giữa các đường nói chung khoảng từ 30 đến 50m. Thành phố Mile của Hypodamus có kích thước các lô phố là 47,2m x 25,4m. Tuyến đường chính Đông Tây rộng 7,5m đi qua trung tâm có thể đi xe, còn tuyến Bắc Nam rộng từ 3-4 m có độ dốc lớn nên chủ yếu dành cho đi bộ. Các thành phố đều có các trung tâm và quảng trường chính, được gọi là Acropolis và Agora. Acropolis là khu vực trung tâm của thành phố, nơi tập trung các đền thờ mang tính tâm linh và nhà ở của các quan tòa cao cấp. Agora là một quảng trường ở trung tâm, nơi tập trung các sinh hoạt về thương mại và hành chính của thành phố. Suốt trong mấy thế kỷ trước CN đô thị cổ Hi Lạp đã phát triển mạnh do đặc điểm chính trị cổ Hi Lạp có nhiều tiến bộ, luật lệ nghiêm ngặt.

c) La Mã cổ đại :

Quy hoạch và kiến trúc La Mã cổ đại đã tiếp thu được những thành tựu của nền văn hoá trước đó cũng như bị ảnh hưởng sâu sắc của nền văn minh Hi Lạp. Thành phố cổ La Mã phản ánh tính chất xã hội của chế độ cộng hoà đế quốc La Mã. Trong thành phố có rất nhiều quảng trường và nhóm quảng trường cùng với hệ thống các công trình công cộng lớn như nhà hát, đấu trường, nhà tắm, rạp kịch, chợ, cung điện, nhà thờ, miếu tự và các đài kỷ niệm. Nội dung và bố cục nhóm quảng trường cổ La Mã rất phức tạp, có trang trí kiến trúc lộng lẫy, công phu, phản ánh sự sinh hoạt giàu có và ý thức thẩm mỹ cao của giai cấp thống trị.

Đặc điểm truyền thống của các đô thị cổ La Mã là tính chất phòng thủ. Mặt bằng thành phố có dạng như các trại lính : Hình vuông, có tường lũy bảo vệ, có 4 cổng bằng thành phố có dạng như các trại lính : Hình vuông, có tường lũy bảo vệ, có 4 cổng chính và nối với các cổng chính là các trục đường chính Nam Bắc (Cardo) và Đông Tây (Decumanus). Trung tâm thành phố đặt tại điểm giao nhau giữa hai trục đường. Thành phố phát triển thêm các khu vực dân cư ở phía ngoài theo các đường nhập thành. Lối bố cục thành phố này chịu ảnh hưởng nhiều của cách bố cục thành phố cổ Hi Lạp. Timgat là một ví dụ.

d) Nền văn minh Lưỡng Hà (Mezopotama) có từ 4300 năm trước CN :

Babylon là thành phố lớn nhất lúc bấy giờ nằm trên bờ sông Euphrat. Do vua Netmucazera II xây dựng vào khoảng 602-562 trước CN. Thành phố được bao bọc bởi hệ thống kênh đào thông với sông Euphrat và tiếp đến là hệ thống thành cao có nhiều lớp gạch. Trung tâm thành phố là cung điện và nhà thờ (Ziggurat) xây theo kiểu kim tự tháp dẹt cấp cao đến 90m.

Bên cạnh thành phố là vườn treo Babylon nổi tiếng, một trong bảy kỳ quan của thế giới cổ đại. Mặc dù không có bất cứ bằng chứng khoa học cụ thể nào về sự tồn tại, vườn treo Babylon mang theo rất nhiều truyền thuyết, thơ ca và những lời ca ngợi như là một thiên đường giữa sa mạc. Một trong những nhà thơ La Mã đã mô tả lại vườn treo Babylon như một hệ thống sân dẹt cấp với bờ tường dày 7,6m trong chứa đất đủ chỗ cho cả các cây lớn. Vườn treo nằm sát bờ sông, có bến tàu, bồn phun nước và hệ thống nước tưới cây.

e. Các vùng khác :

Ở Trung Quốc vào thế kỷ thứ 3 trước CN. Mencius đã đề xuất hệ thống quy hoạch sử dụng đất theo bố cục 9 ô vuông. Mỗi ô có một chức năng riêng, mỗi cạnh dài khoảng 1000 bước.

Cách bố trí theo kiểu phân lô này cũng được ứng dụng cho Bắc Kinh về sau. Bắc Kinh hình thành từ 2.400 năm trước CN và trở thành thủ đô Trung Quốc năm 878 sau CN.

Ấn Độ cũng có những thành phố được hình thành từ 3000 năm trước CN. Thành phố cũng được xây dựng theo kiểu phân lô.

Nhiều nơi khác trên thế giới các điểm dân cư đô thị cũng có xuất hiện nhưng nói chung các đô thị này không để lại những tính chất điển hình.

2.2.2 Đô thị thời trung đại :

Nói chung các đô thị của thời kỳ trung đại phát triển chậm, bố cục thành phố lộn xộn, phát triển tự phát, thiếu quy hoạch và môi trường đô thị không hợp lý.

Đô thị thời trung đại xuất hiện chủ yếu vào đầu công nguyên thuộc chế độ phong kiến. Mâu thuẫn giữa giai cấp thống trị và nhân dân đã dẫn đến nhiều cuộc khởi nghĩa. Chế độ chiếm hữu nô lệ dần dần đi vào con đường tan rã, xã hội phong kiến bắt đầu được hình thành, dựa chủ yếu vào nền kinh tế tiểu nông ở nông thôn. Do sự tan rã của nền kinh tế chiếm hữu nô lệ, dân cư đã rời khỏi các đô thị về nông thôn để sản xuất, thành phố trong giai đoạn vài trăm năm cuối cùng của đế quốc La Mã đã mất hết quyền lực thống trị nông thôn. Xã hội phong kiến trong giai đoạn đầu mang tính chất tự cung tự cấp dựa trên nền sản xuất nông nghiệp. Chiến tranh liên miên, xã hội không ổn định đã kìm hãm sự phát triển của đô thị. Quy mô của thành phố thời đó nhỏ, không vượt quá 5 đến 10.000 người.

Mãi đến thế kỷ XII thủ công nghiệp xuất hiện mạnh đã kích thích sự phát triển các đô thị. Việc trao đổi hàng hoá và giao lưu đường thuỷ giữa các vùng đã xuất hiện nhiều đô thị cảng và các đô thị nằm trên đầu mối giao thông. Các thành phố này thường được xây dựng ở những vị trí tương đối có lợi thế về vấn đề bảo vệ. Các công trình nhà thờ và các dinh thự của vua chúa đã trở thành những công trình trọng tâm trong bố cục của đô thị.

Nền văn hoá Phục hưng ở thế kỷ thứ XV, XVI gắn liền với sự chuyển tiếp xã hội từ phong kiến sang tư bản, quy hoạch đô thị thời kỳ này đã phản ánh những nhu cầu của xã hội mới và đã phát triển mạnh ở Châu Âu. Ở Ý bên cạnh các đồ án cải tạo, mở rộng thành phố thời Phục hưng, các xu hướng nghiên cứu, các lý thuyết mới về quy hoạch đã được xuất hiện. Nước Pháp là một trong những trung tâm văn hoá quan trọng của thời kỳ phục hưng ở Châu Âu. Hàng loạt những đại lộ, quảng trường Thăng Lợi, quảng trường Hoà Hợp. Ở một số nước khác, việc xây dựng thành phố Pêtecbuga ở Nga, thành phố London ở Anh hay Roma ở Ý ... mở đầu cho một giai đoạn mới trong lịch sử phát triển đô thị.

Ở Châu Á, xã hội phong kiến tập trung kéo dài rất lâu và đã được thống nhất từ sau đời Tần. Ở Trung Quốc thành phố là chỗ ở của các vua chúa phong kiến, là trung tâm chính trị văn hoá của giai cấp thống trị, có quy mô tương đối lớn, thường được xây dựng theo kiểu thành, quách. "Thành" chỉ bộ phận trung tâm xây dựng kiên cố bao quanh cung điện của vua và quý tộc. "Quách" là tường thành bảo vệ bao quanh phía ngoài khu vực dân cư. Trường An thời Tây Hán là thành phố trung tâm thương mại chính trị lớn nhất Trung Quốc, quy mô thành phố lớn hơn 4 lần so với thành phố La Mã ở Châu Âu đương thời, có bố cục quy hoạch tập trung, biểu hiện rõ tư tưởng phong kiến, đề cao giai cấp thống trị. Cung thành và vườn cấm chiếm phần chủ yếu

của thành phố, nhà ở của vua quan và các quý tộc chiếm hai khu phía Đông Hoàng thành còn bên ngoài phía Nam là khu ở của nhân dân .

2.2.3 Đô thị thời cận đại :

Mãi đến giữa thế kỷ thứ XVIII cuộc cách mạng công nghiệp ra đời đã thúc đẩy sản xuất phát triển, các xí nghiệp công nghiệp phát triển mạnh, nhiều ngành công nghiệp lớn ra đời đã thu hút nhiều nhân lực vào sản xuất. Các khu nhà ở mọc lên nhanh chóng bên cạnh các khu vực sản xuất. Ở các nước công nghiệp phát triển như Anh, Pháp, Đức, Mỹ dân số đô thị tăng lên rất nhanh. Từ những năm đầu của thế kỷ XIX, dân số đô thị ở Anh chiếm tới 32%. Năm 1921 dân số đô thị ở Anh đã xấp xỉ 80%. Ở Mỹ, dân số đô thị năm 1801 là 4% và cho đến năm 1921 con số này đã trên 51%.

TỈ LỆ DÂN SỐ ĐÔ THỊ MỘT SỐ NƯỚC

Tên nước	Năm				
	1081	1851	1881	1901	1921
Anh	32%	50,1%	67,9%	78,0%	79,3%
Pháp	20,5%	25,5%	34,8%	40,1%	46,7%
Đức	-	-	41,4%	54,3%	62,4%
Mỹ	4%	12,5%	28,6%	46%	51,4%

Sự hình thành và phát triển thành phố trong thời kỳ này chịu ảnh hưởng của những mâu thuẫn sản xuất và quan hệ sản xuất. Tính tự phát của nền kinh tế thị trường trong sự phân bố sức sản xuất dẫn tới sự phát triển và phân bố thành phố không đồng đều, ví dụ : miền Đông Bắc nước Mỹ, khu công nghiệp Philadenfia và Chicagô, chỉ chiếm 14% diện tích cả nước nhưng giá trị sản phẩm làm ra chiếm tới 75% tổng thu nhập quốc dân. Các thành phố lớn có số dân tập trung cao đã xuất hiện như New York : 5 triệu người (1920). London gần 5 triệu người, Berlin trên 4 triệu người.

DÂN SỐ CÁC ĐÔ THỊ LỚN

(Đơn vị : Ngàn người)

Tên	Năm			
	1800	1850	1900	1920
Thành phố				
London	865	2363	4536	4483
Paris	545	1053	2714	2806
Berlin	172	419	1889	4024
NewYork	79	696	3437	5620

Các vấn đề mâu thuẫn và bất hợp lý trong tổ chức không gian đô thị đã nảy sinh rất nhiều do sự phát triển ồ ạt của các đô thị trong thời kỳ này. Vấn đề nhà ở không được giải quyết một cách đầy đủ, đặc biệt là các khu nhà ở dành cho người lao động thường thiếu tổ chức, chấp vá, hình thức nghèo nàn, điều kiện sống không đầy đủ, thiếu vệ sinh; các khu ở nhiều nơi bị khủng hoảng nghiêm trọng. Các khu công trình công nghiệp xây dựng tự phát, không theo quy hoạch lại chiếm những khu đất tốt trong thành phố, nhiều công trình xây dựng sát bờ sông, thậm chí ngay sát khu trung tâm làm cho môi trường sống ở đô thị bị ảnh hưởng nghiêm trọng. Việc đầu cơ đất đai đã làm cho giá đất xây dựng thành phố tăng vọt, mật độ xây dựng cao và các công trình kiến trúc đã phát triển theo chiều cao. Nhiều thành phố thậm chí không có khu đất trống để trồng cây xanh. Do sự khủng hoảng về xây dựng và sự mất cân đối trong thành phố ở các nước tư bản phát triển từ nửa thế kỷ thứ XIX, người ta đã tiến hành hàng loạt công cuộc cải tạo các đô thị, đặc biệt là ở Pháp và ở Nga (Paris và Petesbua). Với các lý do trên, từ cuối thế kỷ XIX đến đầu thế kỷ XX, hàng loạt tư tưởng mới và quan điểm đã xuất hiện, mở đầu cho sự phát triển của ngành quy hoạch đô thị hiện đại.

2.3 Khái quát quá trình phát triển đô thị Việt Nam :

2.3.1 Tình hình phát triển các điểm dân cư đô thị đến thế kỷ thứ XVIII:

Dấu vết đô thị đầu tiên ở nước ta là thành Cổ Loa hay còn được gọi là Loa thành của An Dương Vương ở tả ngạn sông Hồng. Loa thành là đô thị đầu tiên được xây dựng vào năm 25 trước CN, là trung tâm chính trị của nước Âu Lạc. Chiều dài của ba tường thành chính dài trên 16km có hào sâu bao bọc nối liền với sông Hồng đã làm tăng khả năng phòng thủ của Thành. Ngoài các cung điện của vua và các trại lính, trong thành còn có nhà của dân thường. Đây là điểm dân cư tập trung đông nhất lúc bấy giờ, dân số ước tính tới hàng ngàn người.

Trong thời kỳ Bắc thuộc, một số thành thị khác nhau mang tính chất quân sự và thương mại như thành Lung Lôu, thành Long Biên, Từ Phố, Bạch Trường.. cũng được hình thành. Một trong những đô thị lớn nhất thời Bắc thuộc đến thế kỷ XIX là thành Tống Bình (Hà Nội ngày nay). Sử chép rằng năm 865 tướng Cao Điền (Trung Quốc) đã mở rộng thành để chống quân khởi nghĩa. Thành dài 1982,5 trượng (7930m), cao 2,5 trượng (10m), trên tường thành có 55 điểm canh. Một vài đoạn thành còn sót lại cho đến ngày nay.

Năm 1010 sau khi ổn định tình hình chính trị trong nước, Lý Thái Tổ đã quyết định dời đô về trung tâm Đại La (trong thành Tống Bình cũ) và đổi tên là Thăng Long. Đây cũng là cái mốc khai sinh cho thành phố Hà Nội ngày nay. Từ đó Thăng Long phát triển mạnh về tất cả các mặt kinh tế, xã hội, văn hoá và đã trở thành một đô thị có một vị trí quan trọng nhất trong cả nước.

Thăng Long có hệ thống thành dài 25 km bao bọc xung quanh khu vực cung đình và các điểm dân cư, là những dấu hiệu đầu tiên của đô thị hoá độc đáo. Ngoài ra, nhiều công trình được xây dựng trong thành như các đền chùa, miếu mạo. Đây là thời kỳ thịnh vượng nhất của nền phong kiến Việt Nam, rất nhiều đền chùa, bảo tháp được xây dựng vào thời kỳ này như : 950 ngôi chùa được xây dựng vào năm 1031 dưới sự

đài thọ của nhà vua. Chùa Diên Hựu (chùa Một Cột) xây vào năm 1049 - Chùa Diên Hựu đánh dấu một bước phát triển cao về nghệ thuật kiến trúc lúc bấy giờ và cho đến ngày nay nó vẫn là một biểu tượng trong trái tim Hà Nội. Năm 1954 trước khi rút chạy thực dân Pháp đã đặt mìn phá huỷ. Ngay sau đó vào năm 1955 chùa đã được xây dựng lại.

Một điều đáng chú ý trong quy hoạch phát triển đô thị lúc bấy giờ là việc xây dựng khu Văn Miếu năm 1070, được gọi là Quốc Tử Giám vào năm 1076. Là khu đại học đầu tiên ở Việt Nam, đây thực sự là chỗ chọn nhân tài của đất nước, hàng năm có hàng ngàn người đến xin học và dự thi. Trên 82 bia Tiến sĩ bằng đá ghi lại các danh nhân, các nhà bác học đã chứng tỏ sự quan tâm đặc biệt của Nhà nước lúc bấy giờ về mặt văn hoá giáo dục và đã làm cho Việt Nam một thời rạng rỡ.

Dưới thời phong kiến, ở nước ta nhiều loại đô thị khác cũng đã hình thành. Đó là nơi đóng đô chính của vua chúa phong kiến như thành Hoa Lư (kinh đô của nhà Đinh), thành Tây Đô (kinh đô của nhà Hồ), thành Phú Xuân (kinh đô của nhà Nguyễn), là những trung tâm chính trị quan trọng.

Thành Tây Đô (thành nhà Hồ) được xây dựng rất kiên cố, phía ngoài được ghép đá trên một khu đất bằng phẳng ở Thanh Hoá có hình vuông, mỗi cạnh dài 500m. Cổng thành là ba vòm ghép đá rất đẹp có kỹ thuật cao rất công phu. Có những phiến đá dài tới 7 mét, cao 1,5 mét, nặng tới 15 tấn ở cổng ra vào.

Sau chiến thắng quân Minh, Lê Lợi xây dựng lại đất nước. Đô thị Việt Nam dưới thời bấy giờ đã phát triển rất mạnh, đặc biệt Thăng Long là nơi đóng đô của triều Lê và từ đó (1430) Thăng Long có tên là Đông Kinh. Thăng Long được tu sửa từ cung điện, đền đài đến Hoàng thành và La thành. Diện tích Hoàng thành rộng hơn nhiều so với thời Lý - Trần. Theo bản đồ của Hồng Đức vẽ năm 1470, địa giới của Hoàng

thành gồm Hoàng thành đời Lý - Trần cộng với phần mở rộng ở phía Đông ra tới tận bờ sông Hồng.

Ở chính giữa Hoàng thành là điện Kính Thiên: nơi vua hội họp với các đại thần, bên phải là điện Chí Thiệu, bên trái là điện Chí Kính, phía sau là điện Vạn Thọ, phía trước là điện Thị Triều nơi các quan vào chầu vua, từ đó nhìn ra phía ngoài là cửa Đoan Môn.

Cung điện của Hoàng Thái Tử ở hướng Đông gọi là Đông cung, phía trước Đông cung là Thái miếu thành bố cục theo hệ trục vuông, lấy điện Kính Thiên làm chuẩn. Các công trình chính được đặt theo hướng Bắc - Nam, các cung điện được xây dựng rất đẹp. Phía Nam Hoàng thành là khu vực quan lại gần cửa Đại Hưng, Lê Thánh Tông đã cho xây dựng viện Đại Lâu cho các quan nghỉ lúc vào chầu, xây đình Quảng Văn là nơi yết thị các pháp lệnh của triều đình. Nhiều đền chùa được xây dựng thời đó còn lưu đến ngày nay như đền Ngọc Sơn, đền Bà Kiệu, chùa Trần Quốc, chùa Kim Liên, Văn Miếu được xây dựng lại và mở rộng thành khu đại học lớn nhất thời phong kiến.

Ngoài Hoàng thành, phố phường được phát triển, hoạt động thương mại ngày càng mạnh mẽ, các cửa hiệu buôn của người Hà Lan, Anh mọc dọc theo sông. Vào thế kỷ XVII, khu dân cư đã có nhà hai tầng, nhiều nhà làm thêm gác lửng để phòng lụt lội. Như người phương Tây đã nhận xét : Thăng Long vào thế kỷ XVII là đô thị lớn ở Châu Á. Ở đây có nhiều phường chuyên sản xuất các mặt hàng thủ công, có những phường nổi tiếng như nghề làm giấy ở phường Yên Thái, nghề dệt vải ở Thụy Chương, nhuộm điều tơ lụa ở Hàng Đào ... dân số trong thành ngày càng đông.

Thăng Long lúc bấy giờ thực sự không còn giữ mãi kinh thành kiểu phong kiến mà đã trở thành một trung tâm văn hoá, sản xuất và thương mại để phát triển

thành một đô thị lớn. Đô thị không còn phát triển bó hẹp trong khu vực Hoàng Thành mà đã mở rộng mạnh ra phía ngoài, chiếm những khu đất rộng lớn, khai thác cảnh quan của hồ Hoàn Kiếm. Đến năm 1728 Trịnh Giang đã cho củng cố xây dựng các cung điện ngầm ở phía Nam của Hồ, khu vực này trở thành một trung tâm quan trọng của Đô thành.

2.3.2 Đô thị thời nhà Nguyễn :

Từ đầu thế kỷ XVIII đến giữa thế kỷ XIX, khi các nước châu Âu đã có nền kinh tế lớn mạnh, văn minh thì Việt Nam vẫn là nước nông nghiệp lạc hậu. Những điều luật phong kiến ngặt nghèo đã kìm hãm sự phát triển của đất nước, kể cả trong lĩnh vực kiến trúc, quy hoạch và xây dựng. Dân số đô thị lúc bấy giờ chỉ chiếm khoảng 1% dân số cả nước. Đầu thế kỷ XIX một điểm dân cư lớn của Việt Nam là Hà Tiên đã bắt đầu phát triển mạnh nhờ sự di dân vào miền Bắc, Trung Quốc, Campuchia và Thái Lan. Về sau, do chiến tranh họ đã bỏ chạy về tập trung tại khu vực chợ Lớn và một điểm dân cư đô thị đông đúc mới đã được hình thành, cùng với thành Gia Định tạo nên một khu vực sầm uất đặt nền móng cho sự phát triển thành phố Sài Gòn sau này. Năm 1865 Sài Gòn đã trở thành một điểm đô thị lớn của miền Nam Việt Nam. Nguyễn Ánh đã chọn Huế làm Thủ đô sau khi giành được chính quyền. Thành phố Huế bắt đầu được xây dựng vào năm 1830 ở khu vực Chánh Dinh. Quy hoạch thành Huế đã dựa trên nguyên tắc thiết kế của thành phố kiến trúc sư Vaubae do Nhà truyền đạo Pháp Adevan chỉ huy. Thành Huế có hình vuông được cải biến mở rộng ở các trạm canh, mỗi cạnh dài 2235 m. Vì muốn giữ được nguyên tắc đối xứng nên người ta không lợi dụng được hết điều kiện tự nhiên ở cồn Mang Cá. Thành Huế nằm trên bờ sông Hương, thành cao 6m, dày 20m, xung quanh có hào bao bọc sâu tới 4m, có nơi hào rộng tới 60m.

Trong thành, các cung điện của nhà vua được bố trí theo hệ đối xứng. Xung quanh Cẩm thành là cung thành, là nơi xây dựng các cung điện, nơi làm việc của các quan lại phong kiến, phần sau của thành so với bờ sông Hương là khu ở. Trong thành không có nhà cao tầng và kiểu kiến trúc đồ sộ, xây dựng theo kiểu truyền thống, nhà bằng gỗ. Dưới thời nhà Nguyễn có quy định rất chặt chẽ về xây dựng : nhà dân không được giống và cao hơn nhà của vua quan phong kiến. Hệ thống đường sá cơ bản được xây dựng theo hệ hình học ô cò, trên trục chính có cột cò cao ba tầng và cổng chính của thành với kiến trúc rất phong phú.

Tổng thể quy hoạch kiến trúc cố đô Huế được bố trí dựa trên thuyết phong thủy khá mẫu mực. Kinh thành được lấy làm chủ thể trong bố cục toàn đô thị, hình vuông của kinh thành tượng trưng cho đất với ba lớp thành (Kinh thành, Hoàng thành và Tử Cẩm thành). Hoàng thành còn gọi là Đại nội có Tử Cẩm thành và hàng năm công trình kiến trúc lớn nhỏ, bố cục theo trục hướng tâm là điện Thái Hoà nhìn thẳng ra núi Ngự Bình và đền Nam Giao, trước mặt là quảng trường. Đền Nam Giao là khu vực du ngoạn của vua được đặt bên kia bờ sông Hương, ở phía Nam của kinh thành (tính từ cửa chính của Thành). Đền có hình tròn tượng trưng cho mặt trời. Ở bên kia sông Hương, đối diện với kinh thành Huế là khu phố Tây. Dọc bờ sông Hương có các dải cây xanh.

Dưới thời nhà Nguyễn, các đô thị khác cũng đã bắt đầu phát triển. Nguyễn Ánh đã cho xây dựng lại thành Hà Nội và khu vực Quốc Tử Giám để củng cố chính quyền ở phương Bắc. Hàng loạt các tỉnh thành được xây dựng khắp nơi trên toàn quốc đặt nền móng cho hệ thống quản lý hành chính của triều đình. Hàng loạt thành quách được xây dựng ở các tỉnh lỵ thời đó cũng là điểm xuất phát đầu tiên của hệ thống đô thị ở Việt Nam. Đô thị thời này chủ yếu chỉ phát triển hệ thống hành chính, quyền lực

quốc gia phong kiến với thành quách bao quanh có tác dụng bảo vệ. Một số ít nơi thành xây bằng gạch kiên cố còn lại ở hầu hết các nơi khác thành được đắp bằng đất nên ít tồn tại cho đến ngày nay. Trong thành các công trình nhà ở, nơi làm việc của quan lại và các trại lính được xây dựng. Phía ngoài thành là các khu dân cư và phố phường buôn bán của dân thường. Với hình thức đó đô thị đã thể hiện rõ sự cách biệt giữa chính quyền và dân trong cấu trúc đô thị. Các dạng thành quách thời kỳ đó có thể phân biệt như sau :

- Loại hình vuông : Về cơ bản loại này giữ được đặc điểm truyền thống thành của Á Đông như kiểu thành nhà Hồ. Sự biến dạng của nó được thể hiện qua việc bổ sung thêm các trạm gác trên từng đoạn thành hay cổng thành như thành Huế, thành Gia Định ...

- Loại hình vuông với các cung mở rộng ở giữa các cạnh thành kết hợp với cổng thành như thành Sơn Tây, Cao Bằng

- Loại hình vuông được thắt lại ở giữa các cạnh tạo nên các góc nhọn ở góc thành và một số biến dạng nhỏ ở giữa các cạnh. Loại này vẫn giữ được hình ảnh của hình vuông ban đầu và được trau chuốt theo một nghệ thuật riêng cho phong phú (thành Bắc Giang, Phú Yên, Bình Định, Quảng Ngãi ...).

- Loại hình đa giác 5, 6 cạnh hoặc hơn nữa, loại này hoàn toàn xa lạ với các loại thành của phương Đông, đây chính là loại thành được xây dựng rập khuôn ý đồ của các loại thành phố lý tưởng thời Phục hưng Châu Âu.

Thời Pháp thuộc, ngoài các khu vực thành quách, các khu dân cư bắt đầu phát triển, phố xá xuất hiện. Nhiều đô thị đã trở thành những trung tâm thương mại lớn và dần dần lấn át cả khu vực thành quách, thậm chí có nơi đã mất hẳn ranh giới. Dưới sự thống trị của thực dân Pháp với chính sách khai thác các nguồn tài nguyên ở thuộc địa

đã xuất hiện một loạt các đô thị mới mang tính chất khai thác, thương mại, công nghiệp, nghỉ ngơi giải trí. Ví dụ như : Hòn Gai, Cẩm Phả, Lào Cai (thành phố khai thác); Hải Phòng, Đà Nẵng, Sài Gòn, Nam Định, Vinh (thành phố công nghiệp thương mại); Đà Lạt, Sapa, Tam Đảo (thành phố nghỉ ngơi giải trí).

Trong thời kỳ này yếu tố công nghiệp và nhất là yếu tố thương mại đã có tác động thúc đẩy mạnh mẽ sự phát triển của các đô thị trong toàn quốc.

3. Đô thị hoá & quá trình phát triển đô thị hóa trên thế giới:

3.1 Sự phát triển của KHKT & Đô thị:

3.1.1 Khái niệm đô thị hoá :

Đô thị hoá là quá trình tập trung dân số vào các đô thị, là sự hình thành nhanh chóng các điểm dân cư đô thị, trên cơ sở phát triển sản xuất và đời sống. Khái niệm về đô thị hoá rất đa dạng, bởi vì đô thị hoá chứa đựng nhiều hiện tượng và biểu hiện khác nhau trong quá trình phát triển. Các nhà khoa học xem xét và quan sát hiện tượng đô thị hoá từ nhiều góc độ khác nhau.

Quá trình đô thị hoá là quá trình công nghiệp hoá đất nước. Vì vậy cũng có người cho rằng đô thị hoá là người bạn đồng hành của công nghiệp hoá. Quá trình đô thị hoá cũng là quá trình biến đổi sâu sắc về cơ cấu sản xuất, cơ cấu nghề nghiệp, cơ cấu tổ chức sinh hoạt xã hội, cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc xây dựng từ dạng nông thôn sang thành thị.

Mức độ đô thị hoá được tính bằng tỉ lệ phần trăm số dân đô thị so với tổng dân số toàn quốc hay vùng. Tỉ lệ dân số đô thị được coi như thước đo về đô thị hoá để so sánh mức độ đô thị hoá giữa các nước với nhau hoặc các vùng khác nhau trong một nước. Tuy nhiên, tỉ lệ phần trăm dân số đô thị không phản ánh đủ mức độ đô thị hoá của các nước. Quá trình đô thị hoá cũng là một quá trình phát triển về kinh tế, xã hội,

văn hoá và không gian kiến trúc. Nó gắn liền với tiến bộ của khoa học kỹ thuật và sự phát triển của các ngành nghề mới.

Quá trình đô thị hoá có thể được chia thành 3 thời kỳ :

- Thời kỳ tiền công nghiệp (trước thế kỷ XVIII) :

Đô thị hoá phát triển mang đặc trưng của nền văn minh nông nghiệp. Các đô thị phân tán, quy mô nhỏ phát triển theo dạng tập trung, cơ cấu đơn giản. Tính chất đô thị lúc bấy giờ chủ yếu là hành chính, thương nghiệp, tiểu thủ công nghiệp.

- Thời kỳ công nghiệp : (đến nửa thế kỷ XX)

Các đô thị phát triển mạnh, song song với quá trình công nghiệp hoá. Cuộc sống cách mạng công nghiệp đã làm cho nền văn minh đô thị phát triển nhanh chóng, sự tập trung sản xuất và dân cư đã tạo nên những đô thị lớn và cực lớn. Cơ cấu đô thị phức tạp hơn, đặc biệt là các thành phố mang nhiều chức năng khác nhau (nửa sau thế kỷ XX) như thủ đô, thành phố cảng. Đặc trưng của thời kỳ này là sự phát triển thiếu kiểm soát của các thành phố.

- Thời kỳ hậu công nghiệp :

Sự phát triển của công nghệ tin học đã làm thay đổi cơ cấu sản xuất và phương thức sinh hoạt ở các đô thị. Không gian đô thị có cơ cấu tổ chức phức tạp, quy mô lớn. Hệ thống tổ chức dân cư đô thị phát triển theo kiểu cụm, chùm và chuỗi.

3.2 Hệ quả của đô thị hoá:

3.2.1 Hiện tượng bùng nổ dân số đô thị:

Đặc trưng của thế giới từ hơn một thế kỷ nay là hiện tượng gia tăng dân số một cách nhanh chóng, nổi bật là hiện tượng tập trung dân cư vào đô thị. Hiện tượng này còn được gọi là hiện tượng bùng nổ dân số.

Năm 1800, chỉ có 1,7% dân số thế giới sống trong các đô thị lớn. Năm 1900 có 5,6%. Con số này là 16,9% năm 1950 và 23,5% năm 1970. Đến năm 2000, 51% dân số thế giới được dự đoán là sống trong các đô thị .

SỰ PHÁT TRIỂN CỦA DÂN SỐ ĐÔ THỊ THẾ GIỚI TỪ 1800 ĐẾN 2000

Năm	Dân số thế giới	Dân số đô thị thế giới		Tỉ lệ dân số đô thị thế giới (%)	
		Tổng số (triệu người)	Trong các đô thị lớn (triệu người)	Nói chung	Đô thị lớn
1800	906	29,3	15,6	3,2	1,7
1985	1171	80,8	20,9	6,9	2,4
1900	1608	224,4	90,8	14,0	5,6
1950	2400	706,4	406,0	29,4	16,9
1960	2995	984,4	602,0	32,9	20,1
1970	3628	1399,4	863,9	38,6	23,5
1980	3848	1780,4		46,2	
2000	6500	3350		51,0	

(Nguồn : A. Gvimm, thống kê của LHQ năm 1977)

Dân số của các đô thị và cực lớn có tốc độ tăng trưởng nhanh nhất, đặc biệt là ở các nước đang phát triển. Năm 1800 chưa có đô thị lớn tới 1.000.000 dân, năm 1900 có 15 đô thị và năm 1976 đã có tới 178 đô thị. Năm 1980 trên thế giới có khoảng 20 đô thị có 5 triệu dân trở lên. Đến năm 2000 con số này có thể lên tới 79. Theo báo cáo của ngân hàng Thế giới (năm 1991) :

Châu Á : 39

Châu Mỹ : 21

Châu Âu : 9

Châu Phi : 8

Châu Úc : 2

Ở châu Á, các đô thị này được phân bố như sau :

+ Trung Quốc : 12	+ Ấn Độ : 8	+ Indônêxia : 3
+ Thổ Nhĩ Kỳ : 2	+ Nhật Bản : 2	+ I Rắc : 1
+ Hàn Quốc : 2	+ Pakixtan : 2	+ Thái Lan : 1
+ Việt Nam : 1	+ Bắngladét : 1	+ Hồng Kông : 1
+ Philipin : 1	+ Mianma : 1	+ Iran : 1

Hiện nay dân số đô thị thế giới không ngừng gia tăng và có những đặc điểm sau đây :

- Dân số đô thị ở các nước đang phát triển sẽ vượt dân số đô thị các nước phát triển. Năm 1970 dân số đô thị ở các nước phát triển lớn hơn dân số đô thị các nước đang phát triển 30 triệu người; chỉ 5 năm sau dân số đô thị các nước đang phát triển đã vượt dân số đô thị các nước phát triển 50 triệu người, năm 1985 con số này là 300 triệu; dự tính đến năm 2000 sẽ gấp 3 lần và vào năm 2025 sẽ gấp 4 lần so với năm 1985

- Dân số các thành phố cực lớn sẽ tiếp tục gia tăng, tỉ lệ dân số đô thị ở các thành phố cực lớn của các nước đang phát triển sẽ cao hơn các nước phát triển. Dự tính đến năm 2000 sẽ có 5 siêu thị thành phố có số dân trên 15 triệu người, trong đó có 4 thành phố ở các nước đang phát triển.

Châu Mỹ : Mêxico City (Mexico) : 26,3 triệu

Sao Paolo (Brazil) : 24 triệu

Châu Á : Tokyo/Ykonama (Nhật Bản) : 17,1 triệu

Calcutta (Ấn Độ) : 16,6 triệu

Gual Bombay (Ấn Độ) : 16 triệu

Cuối thế kỷ này, tỉ lệ gia tăng dân số đô thị được dự kiến là đạt cao nhất (2,5%), sang đầu thế kỷ 21 sẽ giảm dần xuống dưới 2%. Nếu tính riêng các nước đang phát triển thì tỉ lệ tăng dân số đô thị là 3,5%, nghĩa là cứ sau 20 năm tổng dân số đô thị tăng gấp đôi, trong đó Châu Phi có tỉ lệ tăng cao nhất 5%/năm (ở Đông Phi là 6,5%). Nguyên nhân chủ yếu của sự gia tăng dân số đô thị ở các nước đang phát triển là tốc độ gia tăng dân số tự nhiên cao.

Tỉ lệ gia tăng dân số đô thị ở các nước đang phát triển chưa phản ánh đúng tốc độ công nghiệp hoá như trường hợp ở các nước phát triển Châu Âu. Ở các nước phát triển sự nhập cư từ nông thôn vào không đáng kể; sự gia tăng dân số đô thị chủ yếu là tăng tự nhiên và nhập cư quốc tế. Một trong những nguyên nhân cơ bản dẫn đến sự tăng nhanh dân số đô thị ở các nước đang phát triển là sự chênh lệch về mức sống giữa đô thị và nông thôn.

3.2.2 Các hình thức Đô thị hoá:

a. Đô thị hóa tăng cường:

Xảy ra ở các nước phát triển, đô thị hoá chính là quá trình công nghiệp hóa đất nước, ngày càng nâng cao điều kiện sống và làm việc, tạo ra các tiền đề cho sự phát triển kinh tế xã hội, xóa bỏ dần những mâu thuẫn, sự khác biệt cơ bản giữa đô thị và nông thôn.

b. Đô thị hóa giả tạo:

Xảy ra ở các nước đang phát triển, Đô thị hóa đặc trưng là sự bùng nổ về dân số và sự phát triển yếu kém của ngành công nghiệp. Mâu thuẫn giữa đô thị và nông thôn trở nên sâu sắc do sự phát triển mất cân đối của các điểm dân cư, đặc biệt là sự phát

triển độc quyền của các đô thị cực lớn, tạo nên những hiện tượng độc cực trong phát triển đô thị.

3.3 Lý thuyết 3 thành phần kinh tế của Fourastier

Lao động khu vực I (Sector I) :

Thành phần lao động sản xuất nông lâm ngư nghiệp. Thành phần lao động này chiếm tỉ lệ cao ở thời kỳ tiền công nghiệp và giảm dần ở các giai đoạn sau : Chiếm tỉ lệ thấp trong ba thành phần ở giai đoạn sau : chiếm tỉ lệ thấp nhất trong ba thành phần ở giai đoạn hậu công nghiệp.

Lao động khu vực II (Sector II) :

Bao gồm lực lượng lao động sản xuất công nghiệp. Thành phần lao động này phát triển rất nhanh ở giai đoạn công nghiệp hoá, chiếm tỉ lệ cao nhất trong giai đoạn hậu công nghiệp và sau đó giảm dần do sự thay thế trong lao động công nghiệp bằng tự động hoá.

Lao động khu vực III (Sector III) :

Bao gồm các thành phần lao động khoa học và dịch vụ. Theo Fouratiér thành phần này từ chỗ chiếm tỉ lệ thấp nhất trong thời kỳ tiền công nghiệp đã tăng dần và cuối cùng chiếm tỉ lệ cao nhất trong giai đoạn văn minh khoa học kỹ thuật (Hậu công nghiệp).

Lý thuyết 3 thành phần lao động kinh tế của Fourastier có một ý nghĩa rất lớn trong quá trình đô thị hoá. Muốn biết trình độ phát triển của lực lượng sản xuất của một quốc gia ta chỉ cần xem tỉ lệ lao động giữa ba khu vực đó. Lý thuyết này cũng phù hợp với ba thời kỳ của quá trình đô thị hoá ở hầu hết các nước trên thế giới.

CHƯƠNG 3

MỘT SỐ LÝ LUẬN VỀ THIẾT ĐÔ THỊ TRÊN THẾ GIỚI & VIỆT NAM

1. Trên thế giới:

1.1 Lý luận về thành phố không tưởng :

1.1.1 Robert Owen 1771 -1858 :

Mô hình đô thị không tưởng của Robert Owen trên cơ sở tổ chức xã hội thành các tập đoàn nhỏ (khoảng 1.200 người) mang tính chất độc lập cao. Con người sống trong các tập đoàn xã hội của Robert Owen là con người biết lao động toàn diện : chân tay và trí óc, lao động trên đồng ruộng và trong nhà máy, còn lại hoạt động đời sống, sinh hoạt văn hoá giáo dục ... đều được tổ chức tập thể Robert Owen dự kiến xây dựng đô thị thành các điểm dân cư nhỏ. Mỗi điểm được bố cục theo hình vuông chứa khoảng 1.200 người. Nhà ở kiểu tập thể được xây dựng kín bốn cạnh, phía trong bố trí các công trình phục vụ công cộng như nhà trẻ, trường học, bệnh viện, hội trường, nhà ăn, thư viện, phòng hoà nhạc, sân chơi thể thao ..., bên ngoài được bao bọc bởi khoảng 1000-1500 acres⁽¹⁾ đất công nghiệp. Ngoài khu vực canh tác cũng được bố trí các nhà máy, các xưởng thủ công. Thành phố của Robert Owen mang tính chất thôn xã, mọi người không những chỉ tham gia sản xuất trong các nhà máy, chính trị phục vụ, mà còn luân phiên lao động trên đồng ruộng. Robert Owen đã thí nghiệm lý luận của mình trong thực tế, năm 1825 Robert Owen đã mua 30.000 acres ở bang Indian (Mỹ) để xây dựng ở đó thành phố điển hình "Newharmony" nhưng sau ba năm ý đồ đó không thành công.

1.1.2 Francois Fourier 1772-1837 :

Lý luận xây dựng đô thị của Fourier dựa trên cơ sở chủ nghĩa xã hội không tưởng - tổ chức các điểm dân cư mới theo kiểu làng xóm công xã có khả năng tự cung, tự cấp và tổ chức cuộc sống xã hội, tập thể. Theo quan điểm của Fourier, các

điểm dân cư mới này sẽ thay thế cho các thành phố, các điểm dân cư thôn xóm quen thuộc. Mỗi một đơn vị đô thị của Fourier có số dân khoảng 1.600 người trong đó nhà ở được tổ chức theo kiểu tập thể và có đầy đủ các công trình phục vụ công cộng. Nhà ở và công trình phục vụ công cộng được tổ chức theo dạng công trình liên hợp, nối với nhau bằng hệ thống nhà cầu kín có sưởi ấm để có thể sử dụng thuận lợi trong mọi điều kiện thời tiết. Bên ngoài thành phố của Fourier là đất đai canh tác nông nghiệp và khu vực nhà ở khoảng 2000 ha (bình quân 1,25 ha/người) để sản xuất và xây dựng các biệt thự cho những người muốn sống độc lập.

Tư tưởng của Owen là Fourier đã được kế tục trong các lý luận quy hoạch sau này đặc biệt là lý luận về quy hoạch đơn vị ở trong mô hình tổ chức xã hội ở đô thị mới.

1.1.3 William Morris 1834 - 1896 :

William Morris là kiến trúc sư, nhà nghệ sĩ và cũng là nhà hoạt động xã hội của nước Anh. Ông đã tiếp thu ý kiến của Robert Owen và Fourier, cổ động tư tưởng xóa bỏ sự cách biệt giữa đô thị và nông thôn. Quan điểm xây dựng đô thị của William Morris là xây dựng phân tán trên toàn bộ đất nước các điểm dân cư nhỏ. Ông xác minh cho phương án của mình rằng điện là nguồn động lực cơ bản cho mọi hoạt động, sẽ đi đến tất cả các điểm dân cư trong toàn quốc và đến tận mọi nhà, cho nên ở đó sẽ là chỗ ở và cũng là nơi làm việc của mọi người. William Morris là một trong những người phản đối mạnh mẽ sự phát triển xây dựng thành phố lớn, đề cao mối quan hệ giữa con người và thiên nhiên và đã nhìn thấy vai trò quan trọng của việc phát triển các thành phố nhỏ.

1.2 Lý luận thành phố - vườn và thành phố vệ tinh của Ebenezer Howard 1850 - 1928 :

Lý luận thành phố - vườn và thành phố vệ tinh của Ebenezer Howard - Kiến trúc sư người Anh là một công hiến lớn cho lý luận quy hoạch đô thị hiện đại.

Ebenezer Howard đã phê phán những hiện tượng xã hội, văn hoá, kinh tế của các thành phố công nghiệp ở nước Anh và đã rút ra kết luận rằng : Nguyên nhân cơ bản của các hiện tượng xấu là do sự tập trung dân cư quá cao vào các đô thị. Tư tưởng của các hiện tượng xấu là do sự tập trung dân cư quá cao vào các đô thị. Tư tưởng của Robert Owen trước đó với các đặc điểm dân cư mang tính chất "đô thị nông thôn" độc lập, tự cung, tự cấp, một hình thức công xã kết hợp giữa đô thị và nông thôn.

Thành phố vườn của Ebenezer Howard được đề xướng năm 1896. Ý đồ tư tưởng của thành phố vườn và thành phố vệ tinh được Ebenezer Howard trình bày trong hai tác phẩm "Ngày mai - con đường hoà bình tới cải cách xã hội" và thành phố vườn tương lai". Trong đó đề cập tới hướng giải quyết về không gian của thành phố. Cụ thể là :

- Phân bố lại dân cư đô thị thành từng đơn vị thành phố vệ tinh tập hợp xung quanh thành phố trung tâm, quy mô đất đai khoảng 400 ha với nhà ở gia đình thấp tầng có vườn.
- Thành phố được bao quanh bởi các khu cây xanh và đất đai sản xuất nông nghiệp.
- Các đơn vị thành phố liên hệ với nhau bằng các tuyến đường sắt chạy nhanh và các tuyến ô tô khác.
- Các thiết bị và cơ sở phục vụ bảo đảm yêu cầu của toàn dân, tạo điều kiện cho cuộc sống văn hoá, xã hội thành phố phát triển.
- Đất đai xây dựng thuộc quyền sở hữu chung, tạo điều kiện thuận lợi cho việc phát triển xây dựng toàn thể các điểm dân cư.

Năm 1940, theo Ebenezer Howard, R. Unwin và Parker tài khoản xây dựng thành phố vườn đầu tiên cách London 55km. Năm 1920 Louis de Soissons thiết kế xây dựng thành phố vườn thứ hai cách London 25 km .

Lý luận thành phố vườn và thành phố vệ tinh của Ebenezer Howard đã có ảnh hưởng lớn trên thế giới, đặt nền tảng phát triển cho lý luận quy hoạch đô thị hiện đại.

1.3 Lý luận thành phố chuỗi, dải, động và các xu thế phát triển của nó :

1.3.1 Aturo Sosia Y Mata 1844 - 1920 :

Tác giả đầu tiên về lý luận quy hoạch xây dựng thành phố theo hệ thống chuỗi là Aturo Soria Y Mata, người Tây Ban Nha. Theo Soria Y Mata thành phố phát triển dọc theo các trục giao thông chính với chiều dài không hạn chế, còn chiều rộng của dãy công trình xây dựng dọc hai bên đường khoảng vài trăm mét. Trục giao thông ở giữa rộng khoảng 40m được trang bị bằng các phương tiện giao thông cơ giới : có thể là đường sắt, tàu điện, ô tô cùng với hệ thống kỹ thuật đô thị khác. Nhà ở được tổ chức theo kiểu gia đình thấp tầng có vườn riêng, quan điểm này phù hợp với quan điểm của nhiều nhà lý luận đô thị lúc bấy giờ cách giải quyết như vậy nhằm mục tiêu đạt được cuộc sống đô thị gắn gũi với thiên nhiên, khai thác được những ưu điểm của hình thức thôn xóm, đồng thời lại gắn liền với điều kiện kỹ thuật hiện đại trong sản xuất và sinh hoạt đô thị.

Sau 10 năm công bố lý thuyết quy hoạch thành phố chuỗi, năm 1891 Soria Y Mata bắt đầu thực hiện ý đồ xây dựng thành phố chuỗi của mình dọc theo tuyến đường sắt của thủ đô Madrid. Thành phố chuỗi đầu tiên có tên gọi là "Ciudad Lineal". Do gặp nhiều khó khăn về kinh phí xây dựng nên đến năm 1894 mới xây dựng được 1 đoạn dài 5200m trong tổng chiều dài dự kiến là 48km bao quanh thành phố Madrid.

Mặc dù phương án của Soria Y Mata không được thực hiện hoàn chỉnh, nhưng về mặt lý luận cũng như thực tiễn xây dựng đô thị, Soria Y Mata đã có một sự đóng góp to lớn. Ý đồ tư tưởng quy hoạch đô thị theo hệ thống chuỗi trên thế giới ngày càng được phát triển và củng cố với nhiều hình thức xây dựng phong phú có nhiều dạng tổ chức không gian quy hoạch khác nhau.

1.3.2 Hệ thống chuỗi công trình liên tục :

Quan điểm chỉ đạo ở đây là xây dựng thành phố theo những hệ thống công trình liên tục kéo dài. Mọi hoạt động sinh hoạt ăn, ở, đi lại và làm việc đều tổ chức trong cùng một công trình. Ví dụ đầu tiên về loại thành phố này là phương án thiết kế của Edowga Sambole (Mỹ) năm 1910 được gọi là thành phố - đường. Đây là một công trình kéo dài, cao ba tầng. Tầng hầm tổ chức đường xe lửa, đường đi bộ ở tầng trên cùng có mái che, tầng giữa là nhà ở, có xen kẽ các công trình phục vụ công cộng.

Hai mươi năm sau, năm 1930 Le Corbusier đã áp dụng ý đồ quy hoạch chuỗi công trình liên tục trong quy hoạch mở rộng thành phố Angiê (thủ đô Angiêri). Đó là một công ty cao 10 tầng, có đường giao thông trên mái được tổ chức kéo dài như một bức tường thành dọc theo bờ biển Địa Trung Hải.

Le Corbusier còn đề xuất các phương án xây dựng thành phố theo kiểu chuỗi công trình liên tục cho một số thành phố bờ biển Nam Mỹ như : Montevideo, Sao Paulo và Rio De Janciro.

1.3.3 Hệ thống chuỗi công trình liên tục nhiều nhánh :

Hệ thống chuỗi công trình liên tục nhiều nhánh là sự tiếp tục của quan điểm xây dựng đô thị theo hệ thống chuỗi công trình liên tục ở mức độ cao hơn trong đó vấn đề tổ chức đường phố đi bộ tách khỏi đường giao thông cơ giới được coi trọng. Quan điểm đó lần đầu tiên được trình bày trong phương án quy hoạch cải tạo khu phố

London 1952 của Alice và Peter Smithson, đã được công bố năm 1953 tại Đại hội kiến trúc sư Quốc tế (CIAM). Các tác giả đã nêu lên hình thức tổ chức đường phố mới gọi là "Con đường nội bộ mới" bố trí ngay trong các công trình nhà ở được xây dựng thành những chuỗi liên tục có nhiều nhánh .

Các công trình công cộng tổ chức gần đầu mối giao thông cơ giới, được nối với nhà ở bằng đường phố đi bộ, tạo thành một tổng thể thống nhất, có lối bố cục không gian phong phú.

Trong thực tế, phương án của anh em Smithson không được thực hiện, nhưng đã có một đóng góp mới đối với phát triển lý luận quy hoạch xây dựng đô thị hiện đại, đặc biệt là vấn đề tổ chức không gian quy hoạch dựa trên cơ sở của hệ thống đi bộ trong khu ở.

Tiếp theo phương án của Smithson là phương án quy hoạch khu phố mới 100.000 người ở Le Mireil năm 1961 do một nhóm kiến trúc sư gồm Candilis, Josic và Woods thiết kế. Phương án này được giải nhất trong cuộc thi quy hoạch và được chọn để xây dựng. Giá trị nổi bật của phương án ở chỗ giải quyết vấn đề tổ chức không gian quy hoạch phong phú với nhiều hình khối kiến trúc khác nhau, gắn liền công trình với cây xanh và thiên nhiên một cách thích đáng, mặc dù mức độ xây dựng tập trung rất cao.

1.3.4 Hệ thống thành phố dải :

Hệ thống thành phố dải là sự phát triển tiếp tục của hệ thống thành phố chuỗi ở mức độ cao hơn phù hợp với tính chất hiện đại của các thành phố sản xuất công nghiệp và sự phát triển nhanh chóng của quá trình đô thị hoá trong nửa đầu thế kỷ XX. Hệ thống thành phố dải là hệ thống trong đó các công trình được tổ chức thành dải chức năng khác nhau song song theo trục giao thông chính, được trang bị đầy đủ

các công trình kỹ thuật đô thị. Chiều rộng của dải công trình được khống chế, còn chiều dài phát triển tùy theo yêu cầu của thành phố.

Ý đồ xây dựng thành phố theo hệ dải được González Del Castil trình bày lần đầu tiên năm 1991 ở Bỉ. Hệ thống dải đã trở thành mô hình đô thị hoá của Bỉ vào những năm hai mươi. Sau đó hệ thống dải đã được Hinder Seimner và Newtra nghiên cứu áp dụng cho nhiều thành phố khác.

Ở Liên Xô cũ, từ năm 1929 - 1930 đã xuất hiện nhiều phương án quy hoạch xây dựng theo hệ thống dải, điển hình nhất là phương án quy hoạch xây dựng thành phố Stalingrat, nay là Volgograd của N.A. Milutin đặt cơ sở nền móng cho mô hình quy hoạch theo hệ thống dải.

Milutin quy hoạch thành phố theo từng dải chức năng dọc theo sông Vônga dài 70km với chiều rộng của dải không quá 5km. Milutin đã vận dụng thành công lý luận thành phố dải vào điều kiện thực tế, đặc biệt lợi dụng điều kiện tự nhiên thuận lợi để tổ chức cơ cấu quy hoạch hợp lý về các mặt tổ chức sản xuất và đời sống.

Những năm gần đây phương án quy hoạch đô thị và quy hoạch của nhiều nước được nghiên cứu theo hướng phát triển của hệ thống quy hoạch dải. Trong phương án quy hoạch không gian toàn quốc của Ba Lan, người ta xác định hướng phát triển tương lai của đô thị theo hệ thống dải và cụm, dựa trên các đô thị hiện có và dọc các trục giao thông chính trong toàn quốc .

Quy hoạch đô thị theo hệ thống chuỗi và dải có nhiều ưu điểm căn bản nhưng cũng có nhiều hạn chế cần chú ý. Việc kéo dài thành phố là một trở ngại lớn trong công tác thi công, xây dựng, quản lý. Trong thực tế phát triển, hệ thống quy hoạch chuỗi và dải thường không được ý đồ ban đầu về khống chế chiều rộng do sự phát triển một cách tự nhiên về bề dày của hệ thống. Chuỗi "Ciudad Lineal" của Soria Y

Mata thiết kế và xây dựng năm 1891 là một ví dụ điển hình. Quá trình phát triển thành phố Madrid đã làm mất tính độc đáo ban đầu của nó và hiện nay chỉ còn một vết dài hiện trên bản đồ thành phố.

1.3.5 Lý luận thành phố công nghiệp :

Cuộc cách mạng công nghiệp đã thúc đẩy nhanh chóng sự hình thành nhiều đô thị công nghiệp ở Anh và Pháp. Cơ cấu đô thị cũ không còn phù hợp với yêu cầu mới, đòi hỏi phải có một cơ cấu khác phù hợp với tính chất sản xuất của thành phố. Năm 1901 Tony Garnier đã đề xuất phương án mới về quy hoạch thành phố công nghiệp. Lần đầu tiên cơ cấu tổ chức một thành phố công nghiệp được xuất hiện, trong đó các khu nhà ở, khu công nghiệp, khu vực giải trí, giao thông vận tải và các hệ thống cây xanh được bố trí hợp lý, rõ ràng. Quy mô thành phố được xác định khoảng 35.000 - 40.000 người. Tony Garnier đã đề xuất một số khái niệm cụ thể về vấn đề tổ chức và phân loại giao thông; tổ chức khu ở theo các lô phố phù hợp với điều kiện khí hậu và tự nhiên. Cách đặt vấn đề và giải quyết vấn đề thành phố công nghiệp sau này và là một trong những lý luận cơ sở của quy hoạch đô thị hiện đại. Quan điểm quy hoạch của Tony Garnier đã được ứng dụng trong quá trình cải tạo thành phố Lyon ở Pháp (1904 - 1917) .

Trước đó vào năm 1879 Pullman đã thiết kế thành phố công nghiệp nhưng phương án đơn giản, chỉ tổ chức các cụm xí nghiệp và khu nhà ở công nhân bên cạnh mà không có những đề xuất đáng kể (hình 34). Quy hoạch thành phố công nghiệp cũng đã được Le Corbusier mô hình hoá trên cơ sở lý luận quy hoạch thành phố chuỗi và dải vào năm 1942 .

1.4 Le Corbusier với lý luận quy hoạch đô thị hiện đại.

Tên thực của ông là Charles Edonard Jeanneret (1887-1965), ông là nhà kiến trúc sư toàn diện, nhà lý luận kiến trúc và quy hoạch chức năng, Le Corbusier xác định "Nhà là cái máy để ở", ông coi "điều kiện ở, lao động, nghỉ ngơi và đi lại bằng ô tô và đi bộ của con người là chức năng cơ bản của thành phố". Ông là một trong những người đã thảo ra công ước Athènes .

+ Phương án thiết kế mở rộng thành phố Angiê theo hệ thống dải công trình liên tục năm 1930. Đó là công trình cao 10 tầng kéo dài như một bức tường thành dọc bờ biển Địa Trung Hải.

+ Phương án cải tạo Angiê được Le Corbusier nghiên cứu hiện thực hơn vào những năm 1941 - 1944 và được gọi là thành phố công nghiệp, rất giống với thành phố dải của Milutin đề cập năm 1930 cho thành phố Volgagrat.

+ Năm 1943 Le Corbusier đã đề cập đến dải thành phố trên toàn châu Âu. "Cité linéaire industrielle".

Trong lý thuyết 3 quần cư nhân chủng Le Corbusier có lẽ chịu ảnh hưởng của thuyết 3 thành phần lao động được thể hiện trong cấu trúc không gian.

Lịch sử kiến trúc và quy hoạch hiện đại thế giới luôn gắn bó tên tuổi nhà kiến trúc sư người Pháp Le Corbusier. Ông có nhiều đóng góp và đề xuất mạnh mẽ về phương diện lý thuyết cũng như thực tiễn trong quy hoạch và kiến trúc. Trong các phương án của Le Corbusier nổi bật quan điểm sáng tác công trình quy mô lớn có tính tập thể cao. Về nội dung sử dụng công trình cũng như về tổng thể quy hoạch thành phố có sự phối hợp chặt chẽ, ví dụ :phương án cải tạo một phần trung tâm thành phố Paris 3 triệu dân được gọi là phương án quy hoạch VOISIN năm 1925 (hình 37). Trong phương án này Le Corbusier bố trí các công trình cao 66 tầng tập hợp thành cụm ở trung tâm nằm trong dải cây xanh lớn, xung quanh khu vực nhà nhiều tầng là

khu vực nhà ở ít tầng hơn (8 tầng) được tổ chức theo hình thức chuỗi không liên tục với mật độ 300 người/ha.

Mặc dù ý đồ không được thực hiện, Le Corbusier cũng đã cung cấp cho lý luận quy hoạch đô thị thế giới một tầm nhìn mới, đặc biệt là trong quy hoạch xây dựng các thành phố lớn.

CHƯƠNG 4

LÝ LUẬN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THEO ĐƠN VỊ Ở & QUY HOẠCH CHI TIẾT ĐƠN VỊ Ở

1. Một số lý luận cơ bản:

Khi nói đến hệ thống phát triển thành phố theo đơn vị thì chúng ta phải hiểu được tính chất quy mô của từng loại đơn vị. Đơn vị phát triển của thành phố có thể là một đơn vị cơ cấu chức năng hay một tế bào trong quy hoạch của thành phố. Nó cũng có thể là một đơn vị ở hoàn chỉnh hay một đơn vị đô thị. Các nhà lý luận đô thị nghiên cứu các đơn vị trong đô thị thường căn cứ trên một đơn vị xã hội tương đối hoàn chỉnh để nghiên cứu hệ thống phát triển cho thành phố. Một số các nhà lý luận khác xây dựng đơn vị trên cơ sở phân bố chức năng phục vụ hay sản xuất ở đô thị. Gần đây nhiều nhà quy hoạch có xu hướng đi tìm các đơn vị đô thị trong hệ thống phát triển dân cư của đô thị hay một chùm đô thị, hay còn gọi là đơn vị đô thị trong đô thị, trong hệ thống mạng lưới dân cư hay trong quy hoạch vùng.

Nguyên tắc cơ bản của lý luận phát triển thành phố theo đơn vị là nghiên cứu xây dựng các đơn vị ở tối ưu và trên cơ sở đó các đơn vị sẽ được nhân lên dần tùy theo quy mô và sự phát triển tương lai của thành phố.

1.1 Đơn vị ở lát giềng của Clarence Perry :

Quan niệm tổ chức khu ở thành phố theo các đơn vị ở được đề cập tới trong cuộc thi thiết kế quy hoạch ở Chicago năm 1916 và đã được Clarence Perry (người Mỹ) phát triển hoàn chỉnh hơn năm 1923.

Theo Perry, đơn vị ở láng giềng có quy mô đủ lớn để có thể đặt ở đó một trường học phổ thông cơ sở có quy mô khoảng 1.000 đến 1.200 học sinh với bán kính phục vụ không quá 1/4 dặm Anh (400m). Trường học là một thành phần quan trọng của việc giáo dục công cộng ở đơn vị ở láng giềng, bởi vì nó là yêu cầu phổ cập nhất đối với mọi gia đình trong đô thị. Không một gia đình nào lại không muốn cho con mình đến tuổi đi học được đến trường và cũng chẳng ai lo lắng hơn những người mẹ, người cha khi ở nơi làm việc đối với những đứa con mình ở nhà nếu không được bảo đảm chu đáo đến trường học. Không những họ chỉ nghĩ đến đứa con đến trường học mà thôi, mà còn phải nghĩ đến cả lối đi của nó từ nhà tới trường và từ trường về nhà có được an toàn không? Cái suy nghĩ tưởng tầm thường đó, nhưng lại rất hệ trọng đối với các nhà đô thị, cần thiết phải làm và tìm cách giải quyết thế nào cho người dân đô thị an tâm với cuộc sống và lao động hàng ngày.

Trên cơ sở đó Perry đã đề nghị xây dựng đô thị thành các đơn vị ở được coi là "đơn vị ở láng giềng". Perry quan niệm thành phố là tập hợp của nhiều đơn vị ở nhỏ và là đơn vị láng giềng được chọn đơn vị cơ sở. Mỗi một đơn vị ở là một cộng đồng dân cư nhỏ phù hợp với điều kiện và quan hệ xã hội, được trang bị đầy đủ các điều kiện phục vụ cho nhu cầu cuộc sống của người dân đô thị. Quy mô dân số của đơn vị ở xác định dựa vào quy hoạch của trường học phổ thông cấp cơ sở, có quy mô 1000 học sinh tương đương với 5000-6000 dân. Đường giao thông cơ giới không được tổ chức đi xuyên qua đơn vị ở để bảo đảm điều kiện nghỉ ngơi, giải trí và trẻ em đi lại an toàn. 1/10 diện tích đơn vị được dành để trồng cây xanh.

Quan niệm xây dựng thành phố theo đơn vị của C.Perry được phổ biến rộng rãi và ứng dụng ở nhiều nước trên thế giới. Thành phố Harlow ở Anh do kiến trúc sư F. Gibberd thiết kế và xây dựng năm 1944 theo quan điểm tổ chức thành các đơn vị tiểu khu nhà ở. Harlow là thành phố 80.000 dân, cách London 37km được tổ chức thành 4 đơn vị khu nhà ở, mỗi khu nhà ở có từ 2-4 tiểu khu nhà ở có số dân từ 4000 - 7000 được trang bị một trường học phổ thông và các cửa hàng phục vụ nhu cầu hàng ngày của người dân. Trường học được bố trí trong các khu cây xanh cùng với các sân bãi tập thể dục do tính chất tư hữu của chủ nghĩa tư bản, nhiều ý đồ thiết kế không thực hiện hoàn hảo .

1.2. Các xu hướng phát triển đô thị theo hệ thống quy hoạch đơn vị đô thị của E. Gloeden

Xu hướng phát triển quy hoạch thành phố theo các đơn vị có chức năng khác nhau đã được Gloeden đề cập đến năm 1923.

Sự thực mà nói, các đơn vị ở của thành phố trước đây xây dựng theo kiểu phân chia ra các lô đất. Nó không hình thành rõ là đơn vị nhưng trong cơ cấu không gian đây cũng là một đơn vị về đất đai, mặc dù chức năng của nó không được xác định rõ rệt.

Đơn vị ở của E.Gloeden được hình thành như một đơn vị có quy mô khoảng 800.000 dân phát triển theo hướng tâm. Trung tâm của đơn vị nằm trên đầu mỗi giao thông chính theo hệ tam giác. Sự cấu tạo của hệ thống này tương đối tự do. Các đơn vị tập hợp với nhau có thể theo dạng tuyến - chuỗi, cũng có thể theo dạng đi văng. Mỗi đơn vị được phát triển theo một chức năng phục vụ riêng. Nhìn qua về sơ đồ ta thấy cũng có những nét logic của nó trong cơ cấu

chức năng, nhưng với quy mô 100.000 dân một đơn vị và được thể hiện trong chi tiết một số bộ phận thì có vẻ không hiện thực trong quan hệ giữa các đơn vị cũng như giữa các đơn vị với các bộ phận khác, nhất là sản xuất công nghiệp với giao thông đường sắt.

Trong thực tế cơ cấu quy hoạch thành phố vườn của E.Howard cũng theo hình thức tổ chức các đơn vị (xem hình 24) nhưng các đơn vị của Howard nhỏ hơn và hiện thực hơn.

1.3 Ý niệm về thành phố phát triển theo đơn vị hình học :

Các thành phố của hệ thống giao thông. Ta có thể hệ thống hoá theo các dạng sau đây :

+ Dạng ô bàn cờ : Dạng này chủ yếu dựa theo hệ thống mạng lưới đường ô bàn cờ cách nhau 800-1200m hình thành các lô đất. Trong mỗi lô đất là một đơn vị ở bao gồm nhiều tiểu khu hợp lại có trung tâm phục vụ và vườn cây xanh riêng.

Chandigarh của Ấn Độ do Le Corbusier thiết kế là thành phố theo đơn vị ô bàn cờ, mỗi lô đất là một khu nhà ở, có trung tâm phục vụ ở bên trong.

+ Dạng phát triển đơn vị trên cơ sở hệ thống giao thông hình học lục lăng : Dạng này phát triển theo 2 hình thức khác nhau :

Hình thức thứ 1 : Mỗi đầu mỗi giao thông là một trung tâm phục vụ của một đơn vị phát triển theo một chức năng.

Hình thức thứ 2 : Các đơn vị ở bố trí dọc theo các trục giao thông, trung tâm phục vụ thương mại, bố trí dọc đường giao thông, trung tâm giáo dục và tổ

chức nghỉ ngơi bên trong theo từng đơn vị có vườn cây xanh. Điển hình của loại này là các phương án của W. Crerry và Zielinshe (Ba Lan).

+ Dạng phát triển theo hệ thống tam giác và tam giác lục lăng xen kẽ :
Dạng này cũng có 2 hướng rõ rệt :

Kiểu tập trung hướng tâm và phát triển theo tuyến dọc theo các đường nội bộ bên trong.

Hệ thống này có ưu điểm là các đơn vị đô thị có quy mô không lớn, khoảng 2 vạn dân, phát triển xen kẽ giữa vùng đô thị và nông thôn. Tùy theo điều kiện cụ thể của địa bàn có thể phát triển theo hướng tâm hoặc theo hệ thống chuỗi. Mỗi đơn vị là một tổng thể ở và sản xuất. Hệ thống giao thông tam giác đối ngoại và giao thông nhánh đối nội nối liền các đơn vị với nhau trong một cụm đô thị theo quan điểm đô thị bền vững.

Trong quá trình phát triển đô thị, xu hướng thành phố tĩnh đã chuyển sang xu hướng động và nửa tĩnh nửa động trên cơ sở xây dựng các đơn vị ở và đơn vị đô thị. Việc xác định hướng phát triển thành phố động trên cơ sở của sự phát triển các đơn vị đang là xu thế được nhiều người quan tâm.

2. Quy hoạch chi tiết đơn vị ở:

2.1 Khái niệm chung về đơn vị ở & khu ở trong đô thị:

- Đơn vị ở là một điểm dân cư trong đô thị: Điểm dân cư đô thị là một điểm dân cư tập trung phần lớn những người dân phi nông nghiệp, họ sống và làm việc theo kiểu thành thị.

- Đơn vị có các điều kiện thích nghi với một không gian và thời gian

- Đơn vị có các điều kiện thích nghi với chất lượng sống
- Đạt được mục tiêu tối thiểu khi xác định các tiêu chí
- Đơn vị ở đô thị hợp lý đảm bảo sự ổn định và tính chất toàn vẹn tổng thể từng cấu trúc đô thị hướng tới sự phát triển bền vững.

2.2 Các lý luận khác nhau về tổ chức đơn vị ở

2.2.1 Đơn vị lán giềng trong cấu trúc khu dân dụng

Theo quan điểm mới là đơn vị nhỏ nhất tương đương với một tổ chức dân phố hiện nay ở đô thị Việt Nam. Đơn vị ở lán giềng không có giới hạn của một lô phố hay một ngõ phố để xác định đơn vị ở lán giềng, nói một cách nôm na là quan hệ hàng xóm. Đơn vị lán giềng này không giống với đơn vị lán giềng của Perry trước đây và cũng không giống với đơn vị tiểu khu nhà ở hay nhóm nhà ở. Đất đai của đơn vị ở lán giềng chủ yếu là đất xây dựng nhà ở các loại. Ở đây chủ yếu là không gian cá thể và một số không gian xã hội nhỏ nhất trên đường phố hoặc lô phố, trong đó có thể tổ chức nhà trẻ kiểu tập thể hoặc gia đình, các quầy dịch vụ nhỏ, kiốt.. vườn cây, sân chơi nhỏ...

Qui mô của đơn vị lán giềng có khoảng từ 3 đến 4 ha được giới hạn bởi các đường nội bộ trong khu ở, khoảng cách giữa các đường khoảng cách từ 150 đến 200 m

2.2.2 Đơn vị ở lán giềng trong đơn vị ở cơ sở phường

Đơn vị ở phường có thể chia ra làm nhiều đơn vị nhà ở nhỏ hơn, có qui mô không lớn lắm, khoảng từ 300- 400 hộ gia đình các loại triền diện tích khoảng 4 - 5 ha .Qui mô này tương đương với một nhóm nhà ở trước đây, được coi là một đơn vị giao tiếp xã hội, nơi mà mọi người ở có thể quen biết nhau,

cùng chung mối quan tâm hàng ngày trong sinh hoạt ăn ở, trong mọi giao tiếp, đặc biệt là đối với người già và trẻ em.

Trong quản lý đô thị, đơn vị ở láng giềng có thể là đơn vị tổ dân phố, đường phố hoặc liên tổ. Việc phân lô đơn vị ở cơ sở thành các đơn vị ở láng giềng ở đây là một thực tế khách quan.

Vấn đề tổ chức không gien cứng như cơ cấu quy hoạch các khu ở đô thị theo các đơn vị ở sẽ tùy thuộc vào mô hình quy hoạch tổng thể của đơn vị đó quyết định. Có thể theo hệ ô bàn cờ, hệ tam giác, lục lăng hoặc hệ tự đô thị.

2.2.3 Sự khác nhau giữa đơn vị ở cơ sở - phường với tiểu khu nhà ở

Là quan điểm tổ chức xây dựng những đơn vị xã hội có sự gắn bó chắc chắn của nhiều đơn vị ở láng giềng với tập thể xã hội và quản lý hành chính đô thị. Mỗi đơn vị ở cơ sở có thể là một đơn vị hành chính cấp phường hoặc có thể vài Ban Kiểm soát đơn vị là một phường. Đơn vị ở phường được giới hạn bởi hệ thống đường phố nội bộ của khu ở với khoảng cách từ 400 đến 500 m, mỗi phường có diện tích đất đai khoảng từ 16 đến 25 ha hoặc có sự xê dịch một ít tùy theo địa hình cụ thể.

Tóm lại, Phường là một đơn vị xã hội ở đô thị, vừa là một đơn vị ở cơ sở trong quy hoạch xây dựng khu dân dụng thành phố, đồng thời cũng là đơn vị quản lý hành chính cơ sở của đô thị. Nó phù hợp với hệ thống quản lý hành chính, hiện nay ở đô thị Việt Nam (thành phố quận, phường, xã)

Trong cơ cấu quy hoạch xây dựng khu dân dụng, các tiểu khu trước đây dựa vào cấu trúc của hệ thống phục vụ kiểu tầng bậc bao cấp thường theo ba cấp :

T	Đơn vị ở	TT phục vụ	Bán kính	Công trình phục vụ hạt nhân
1	Nhóm nhà ở	Cấp I	200m	Nhà trẻ, cửa hàng ăn uống...
2	Tiểu khu nhà ở	Cấp II	500m	Trường học PTCS, cửa hàng bách hoá
3	KHu nhà ở	Cấp III	1000m	Trường học PTTH, BTVH, chợ

Ở Việt Nam hiện nay đô thị quá khứ để lại giới hạn quản lý hành chính của các phường không hợp lí, chông chéo không trùng với sự phân chia các lô đất quy hoạch và quản lý xây dựng đô thị .

Ngày nay theo cơ chế mới, các công trình dịch vụ phát triển dân dụng dạng phong phú cấu trúc đơn vị ở không thể dựa vào hệ thống phục vụ công cộng trước đây, mà nên dựa vào tổ chức xã hội nơi ở, tập quán và truyền thống dân tộc cũng như quản lý xã hội, để có được những giải pháp tốt.

- Đơn vị ở phường là đơn vị cơ sở trong cơ cấu quy hoạch khu dân dụng, xuất phát từ vấn đề tổ chức xã hội mới, ở đây vai trò cá nhân, vai trò tập thể và gia đình được phát huy một cách toàn diện. Mọi giao tiếp xã hội là giao tiếp của một cộng đồng dân cư hiện đại và phát triển. Mọi quan hệ giao tiếp xã hội và gia đình là cơ sở chính để tổ chức quy hoạch xây dựng đơn vị ở phù hợp với tính chất, qui mô vị trí và giới hạn khu đất được phép xây dựng.

Xã hội và gia đình là nền tảng của cấu trúc không gian đơn vị ở cơ sở, là hạt nhân của sự hình thành và phát triển các đơn vị. Đây chính là những yếu tố có tính chất quyết định cho sự bền vững của môi trường sống đô thị, yếu tố tập thể và cá thể.

Gia đình và ngôi nhà hay căn hộ gia đình là hạt nhân của xã hội. Gia đình nào cũng đều mong muốn cho mình có nơi ở tốt nhất. Cái tốt nhất đó cùng không có giới hạn cụ thể cho từng gia đình cho từng thành phần người ở. Vì vậy tập thể xã hội sẽ công cụ để điều phối và cân bằng cái nhu cầu tốt nhất và cái nhu cầu tối thiểu cho mỗi người trong các giai đoạn lịch sử phát triển xã hội và đô thị.

Đơn vị ở phường dựa trên yếu tố xã hội lấy mối quan hệ hữu cơ giữa gia đình và xã hội trong khu ở để phân tích là một quan điểm xã hội mang tính bền vững đối với cơ cấu quy hoạch xây dựng khu ở. Trong đơn vị ở không gian ở được xác định rõ và được coi như không gian cá thể của mọi gia đình hoặc tập thể, cộng đồng. Không gian xã hội là những nơi công cộng được xác định rõ trong quy hoạch bố cục không gian là nơi giao tiếp của người ở trong các sinh hoạt xã hội, có thể lấy câu lạc bộ bên cạnh trụ sở, UBND phường và trường học phổ thông làm hạt nhân cho mọi sinh hoạt. Ở đây có vườn cây xanh, sân tập TDTT và các trò vui chơi giải trí của thanh thiếu niên và người già. Bên cạnh các dịch vụ văn hóa xã hội, các dịch vụ kinh tế và sinh hoạt được tổ chức theo dạng chợ và các dịch vụ của tư nhân trong các lô phố.

2.3 Cơ sở khoa học của sự hình thành cấu trúc đơn vị ở, khu ở trong đô thị

- Vai trò cộng đồng trong đô thị
- Nguyện vọng của cộng đồng
- Cộng đồng và các hoạt động về đầu t xây dựng và quản lý quy hoạch các đơn vị ở
- Cấu trúc của đô thị
- Đơn vị ở phải đa dạng trong các khu đô thị mới

2.4 Thành phần đất đai xây dựng trong đơn vị ở

Dựa vào chức năng sử dụng, đất dân dụng được phân thành 4 loại có bản: đất ở, đất xây dựng công trình công cộng, đất cây xanh thể thao thể dục đất đường và quảng trường. Các thành phần đất đai có tỉ lệ tương quan với nhau đô thị điều kiện tự nhiên chi phối và chỉ tiêu lựa chọn

CHỈ TIÊU CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI KHU DÂN DỤNG

TT	Thành phần đất	Chỉ tiêu diện tích bình quân m ² /người	Tỉ lệ diện tích %
1	Đất ở thành phố	30-40	40-50
2	Đất công trình công cộng	10-15	15-20
3	Đất cây xanh và TTTD	8-12	10-15
4	Đất đường và quảng trường	10-15	15-20

2.5. Một số chỉ tiêu cơ bản trong thiết kế quy hoạch xây dựng đơn vị ở cơ sở - phường

Khi thiết kế quy hoạch xây dựng đơn vị ở cần phải dựa vào một số chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch bao gồm :

- Mật độ diện tích sàn nhà ở của đơn vị ở (mật độ Brutto) là diện tích sàn nhà ở tính bằng m² bình quân trên 1 ha đất của đơn vị ở ứng với một tiêu chuẩn diện tích nhà ở 12m²/ người.

Đơn vị tính m²/ha

Mật độ	Tầng cao					
	1	2	3	4	5	6
- Lớn nhất	2500	3200	4600	4800	5000	5200
- Nhỏ nhất	3300	4800	5700	6000	6300	6600
	1	2	3	4	5	6
- Lớn nhất	5400	5700	6000	6200	6400	6600
- Nhỏ nhất	6800	7000	7300	7600	7800	8000

(*) Chỉ tiêu thiết kế dựa vào tiêu chuẩn hiện hành của ngành về thiết kế xây dựng quy hoạch đô thị 20 TCN 82-81

- Mật độ diện tích sàn nhà ở và diện tích đất áp dụng để xây dựng các loại nhà ở có vườn riêng ứng với tiêu chuẩn 15m²/người.

Đơn vị tính m²/ha

Loại nhà ở	Đơn vị lán giềng		đơn vị cơ sở - Phường	
	Mật độ m ² /ha	m ² /người	Mật độ m ² /ha	m ² / người

* nhà 1 tầng				
+ 150m ² đất cho hộ 3 - 5 người	3300	45	2500	60
+ 200m ² đất cho hộ 6 - 8 người	4300	35	3000	50
* Nhà 2 tầng				
+ 120m ² đất cho hộ 3 - 5 người	4300	35	3000	50
+ 150m ² đất cho hộ 6 - 8 người	6000	25	3800	40

- Khoảng cách giữa các nhà ở và giữa nhà ở với công trình công cộng theo yêu cầu thông thoáng chiếu sáng, phòng hỏa, cần lưu ý đến phần nghệ thuật bố cục kiến trúc công trình để bố trí cho hợp lí. Về phòng hỏa khoảng cách giữa các công trình phụ thuộc vào bậc chịu lửa công trình.

Bảng 14

Bậc chịu lửa của công trình	Khoảng cách giữa các công trình			
	Bậc chịu lửa của các công trình			
	I và II	III	IV	V
I và II	6	8	10	10
III	8	8	10	10
IV	10	10	12	15
V	10	10	15	15

- Mật độ diện tích sàn nhà ở trung bình đơn vị ở khi xây dựng nhà ở có tầng cao khác nhau tính theo công thức :

$$M_{TB} = \frac{100}{\frac{X_1}{M_1} + \frac{X_2}{M_2} + \frac{X_3}{M_3} + \dots + \frac{X_i}{M_i}}$$

M_{TB} : mật độ diện tích sàn nhà ở trung bình của đơn vị ở

X_1, X_2, X_3, X_i : tỉ lệ phần trăm của nhà ở theo tầng nhà

M_1, M_2, M_3, M_i : mật độ diện tích sàn nhà ở của đơn vị ở tương ứng với tầng nhà

Ví dụ : Tỉ lệ % nhà ở theo tầng

- + 20% - 1tầng
- + 30% - 3tầng
- + 50% - 5tầng

$$M_{TB} = \frac{100}{\frac{20}{2500} + \frac{30}{3200} + \frac{50}{5000}} = \frac{100}{0,008 + 0,009 + 0,01} = 3703 \text{ m}^2/\text{ha} \text{ (Tối thiểu)}$$

2.6. Cơ cấu quy hoạch đơn vị ở:

Đất trong đơn vị ở thông thường được phân thành 4 loại chính :

- Đất ở
- Đất xây dựng các công trình công cộng
- Đất cây xanh và TDTT
- Đất đường

Các loại đất trên có chức năng khác nhau nhưng gắn bó chặt chẽ với nhau. Việc phân bố hợp lí vị trí tương quan của nó trong khu có ý nghĩa rất quan trọng.

Trong 4 loại đất trên đất ở chiếm vị trí lớn nhất và được phân ra từng nhóm nhà ở, gọi là đơn vị ở lán giếng. Các nhóm nhà ở thường được bố trí tập trung xung quanh khu vực trung tâm công cộng của đơn vị ở. Ranh giới giữa các nhóm nhà ở có thể là đường đi hoặc dải cây xanh.

Nhóm nhà hay đơn vị ở lán giếng có qui mô từ 400-1000 dân nếu là xây dựng nhà ở 1 - 2 tầng và từ 1500 - 2500 dân, nếu có tầng cao từ 3 - 5 tầng trở lên. Mỗi nhóm nhà có trung tâm phục vụ công cộng lấy nhà trẻ là chính, có bán kính phục vụ từ 100 đến 200m

Đất xây dựng các công trình công cộng của đơn vị ở phường có thể phân thành 2 loại chính bao gồm : khu vực phục vụ thương nghiệp và khu vực phục vụ giáo dục, văn hóa và xã hội .

Hệ thống công trình phục vụ gồm các công trình xây dựng ở trung tâm đơn vị ở và trong các nhóm nhà. Bán kính phục vụ của các công trình từ 250-400m (cá biệt có thể lên tới 500m)

Vị trí khối thương nghiệp nên bố trí gần về phía đường đi làm chính còn khối giáo dục, văn hóa, xã hội nên bố trí trung tâm xung quanh khu vực cây xanh ở bên trong, có thể bố trí kết hợp ở tầng 1 các nhà ở gia đình .

Đất cây xanh và khu vực thể thao thể dục được gọi là vườn trong khu ở bố trí tập trung vào một khu vực gần trường học, nhà trẻ, câu lạc bộ để tiện cho việc tổ chức vui chơi giải trí và nghỉ ngơi. Công trình trung tâm là sân tập .

Hệ thống đường sá trong đơn vị là sợi dây liên lạc bên trong gắn bó với hệ thống giao thông bên ngoài thành phố, đảm bảo phục vụ tốt cho việc đặc điểm lại nhanh chóng an toàn và thuận tiện.

Cơ cấu quy hoạch khu ở cần phân biệt rõ giữa lối đi bên trong với hệ thống đường đi ô tô từ ngoài vào. Hai hệ thống này không nên giao cắt nhau mà nên ở dạng song song hoặc cài răng lược để đảm bảo an toàn đi lại, trước tiên là cho trẻ em đến trường học. Đường đi ô tô đảm bảo phục vụ đến tất cả các công trình xây dựng, nhất là đến công trình phục vụ công cộng, đến các chỗ chứa rác và ga ra.

2.6.1. Bố trí nhà ở trong đơn vị ở

Nhà ở là bộ phận chủ yếu trong tổ chức không gian khu ở. Nhà ở phần lớn được xây dựng theo các thiết kế mẫu phù hợp với nhiệm vụ thiết kế, điều kiện tự nhiên và điều kiện kinh tế-kỹ thuật. Cần chú ý phân loại các kiểu nhà ở là loại nhà tư nhân theo các thiết kế đơn lẻ và các dãy nhà chung cư, từng lô đất để có bố cục hợp lý, khống chế các chiều cao, khối tích, màu sắc và chỉ giới xây dựng các công trình trong từng lô đất.

Nhà ở có thể phân thành một số loại sau đây :

- *a. Loại nhà ở ít tầng* : Là loại có từ 1 đến 2 tầng xây dựng khá phổ biến ở nhiều nơi đặc biệt là trong các đô thị nhỏ.

Nhà ở ít tầng bao gồm loại có vườn riêng và loại không có vườn riêng. Nói chung nhà ở gia đình ít tầng thì nên có vườn dù chỉ là một mảnh đất nhỏ, phải kiểm tra kỹ khi thiết kế và cho phép xây dựng.

Nhà ở ít tầng được bố trí theo nhiều hình thức bao gồm ở độc lập, nhà ghép đôi, nhà ghép theo từng dãy hoặc theo từng cụm.

b. Nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ : Là loại nhà ở chung cư được dùng rộng rãi trong quy hoạch các khu nhà ở. Loại nhà này được thiết kế theo nhiều kiểu khác nhau.

* Nhà ở gia đình theo kiểu đơn nguyên : Là loại phổ biến nhất, các đơn nguyên được thiết kế chung một cầu thang cho nhiều căn hộ. Tùy theo điều kiện từng nơi ở ta có thể ghép các đơn nguyên với nhau thành các dãy nhà khác nhau. Các đơn nguyên được thiết kế theo dãy hành lang giữa hoặc hành lang bên cho các hộ hoặc không có hành lang chung mà trực tiếp đến các căn hộ từ chiều nghỉ của cầu thang.

*. Nhà ở kiểu tháp : Là loại nhà theo hình thức đơn nguyên độc lập, thường cao trên 5 tầng, có sử dụng thang máy. Giao thông nội bộ chủ yếu theo chiều đứng công trình. Loại nhà này được sử dụng trong bố cục không gian khu ở để tạo các điểm nhấn và tầm nhìn.

* Nhà ở theo kiểu khách sạn : Là loại nhà ở tập thể dành cho cán bộ sống độc thân hoặc dùng làm kí túc xá cho sinh viên sống nội trú. Loại này thường là kiểu hành lang bên hoặc hành lang giữa, khu vệ sinh, buồng tắm, bếp tập trung hoặc theo từng cặp phòng ở.

* Nhà liên hợp : Là loại nhà thiết kế cho một số lượng người ở lớn và có bố trí khu vực công cộng trong nhà. Mỗi một công trình có thể chứa hàng nghìn người tương đương với một nhóm nhà ở hoặc lớn hơn.

Trong quy hoạch các khu nhà ở ngoài việc chọn loại nhà cho thích hợp với người ở trong bản thân ngôi nhà, việc bố trí sắp xếp các công trình đó trên khu đất xây dựng có ý nghĩa đặc biệt quan trọng. Bố trí nhà ở hợp lý tức là giải quyết tốt mối quan hệ giữa các công trình với mọi điều kiện tự nhiên, điều kiện kỹ thuật, nghệ thuật kiến trúc và tổ chức cuộc sống trong môi trường ở.

Việc lắp ghép các đơn nguyên và xây dựng các nhà ở phải chú ý đặc biệt đến điều kiện địa hình, không đặt công trình cắt ngang nhiều đường đồng mức hoặc thẳng góc với đường đồng mức

Về mặt khí hậu cần chú ý nhiều đến ảnh hưởng của nắng và gió, chú ý tạo điều kiện thông thoáng tự nhiên tốt nhất. Các công trình nên đặt theo hướng Nam và Đông Nam, có thể hơi chệch Tây Nam trong một số trường hợp. Không nên đặt nhà theo hướng Đông Tây và Tây Nam. Trường hợp bắt buộc thì phải chọn công trình có mặt bằng nhà thông thoáng và biện pháp chống nắng tốt.

Khoảng cách giữa các nhà ở tùy theo bố cục công trình, nhưng phải đảm bảo được yêu cầu vệ sinh, yêu cầu về thi công, yêu cầu chống ồn, chống cháy. Thông thường khoảng cách giữa các nhà lấy từ 1,5 - 2 lần chiều cao công trình.

Bố trí nhà ở có nhiều vấn đề khó khăn phức tạp vì hầu hết các công trình ở đây có thể đã được điển hình hóa. Người thiết kế phải hết sức khéo léo để có những giải pháp tốt trong cách chọn lọc các mẫu điển hình và lắp ghép các đơn

nguyên nhà ở cũng như bố cục hợp khối các công trình với nhau. Thường thường khi sắp xếp các công trình nhà ở ta tổ chức theo từng nhóm nhà trên từng lô đất đã xác định. Trong nhóm nhà đó có nhiều thể loại công trình khác nhau cần tìm cách bố cục sao cho mỗi nhóm nhà có được một không gian ở thích hợp cả bên trong lẫn bên ngoài hài hòa trong nội bộ đơn vị ở và với các đơn vị ở khác lân cận.

Nghệ thuật bố cục không gian kiến trúc trong quy hoạch khu nhà ở rất phong phú và có nhiều hình thức khác nhau :

* *Bố cục song song* : là hình thức phổ biến để phù hợp với địa hình và khí hậu, song dễ đơn điệu. Cần tạo nên những không gian khác nhau bằng cách rút ngắn chiều dài của một số công trình hoặc sắp xếp so le nhau để có thêm những không gian và những điểm nhìn phong phú.

* *Hình thức bố cục cụm* : Là tạo nên những không gian nhỏ, các công trình nhiều tầng hoặc ít tầng có xu hướng tập trung xung quanh một yếu tố không gian nào đó (có thể là nhánh đường cắt với chỗ quay xe hoặc một công trình kiến trúc nhỏ nào khác)

* *Hệ thống theo mảng hay thảm* : Đó là những tổ hợp công trình kiến trúc chủ yếu là ít tầng được sắp xếp theo diện thẳng, tạo nên những mảng lớn công trình trong như những tấm thảm.

* *Hệ thống bố cục theo dải hay chuỗi* : Là hình thức bố trí công trình kế tiếp nhau theo chiều dài dọc theo một trục giao thông hay sườn đồi. Trong các khu nhà ở thường dựa vào hệ thống đường xe cơ giới hoặc đi bộ để bố cục. Nói

chung trong các khu nhà ở người ta thường sử dụng tính linh hoạt hỗn hợp nhiều kiểu bố cục khác nhau để có những không gian ở sinh động thích hợp. Với nhiều đối tượng không nên chỉ dùng một vài loại nhà điển hình, kiến trúc đơn điệu như một số khu nhà ở ta đã xây dựng.

2.6.2. Bố trí công trình dịch vụ trong đơn vị ở

Các công trình dịch vụ công cộng bố trí trong đơn vị ở không nhất thiết phải theo một mô hình đồng nhất như trước đây trong quy hoạch xây dựng tiểu khu nhà ở. Cấu trúc mạng lưới dịch vụ công cộng là mô hình cơ bản áp dụng theo quy hoạch tiểu khu nhà ở. Cấu trúc giao tiếp xã hội, linh hoạt sáng tạo ứng xử là mô hình để tổ chức quy hoạch các đơn vị ở mới. Cũng vì vậy quan điểm xây dựng các công trình dịch vụ trong đơn vị ở đều phải hướng vào mục tiêu bảo đảm mối quan hệ xã hội lành mạnh thuận lợi và phát triển. Các hệ thống phục vụ đó phải linh hoạt và có khả năng biến đổi theo nhu cầu và sự phát triển xã hội hiện đại.

Công trình dịch vụ công cộng trong khu ở bao gồm các công trình phục vụ các nhu cầu thiết yếu hàng ngày của người ở về các lĩnh vực :

- Nuôi dưỡng, chăm sóc quản lí và giáo dục trẻ em
- Cung cấp các nhu yếu phẩm thông thường hàng ngày
- Ăn uống, giải khát và lương thực thực phẩm
- Sửa chữa đồ dùng gia đình, dịch vụ và vệ sinh thẩm mỹ, dịch vụ kỹ thuật đơn giản
- Y tế, bảo vệ sức khỏe, bảo hiểm xã hội

- Văn hóa, vui chơi giải trí cho trẻ em, người già.. TDTT
- Thông tin liên lạc, thông tin đi lại
- Quản lý xã hội, quản lý đô thị
- Chợ

Với một số lượng loại công trình dịch vụ rất dân dụng dạng cho một qui mô không lớn lắm của các đơn vị ở đô thị thì rất khó khăn có thể xác định và phân bố một cách cụ thể vị trí cho từng công trình.

Hình thức hợp khối tất cả các dịch vụ công cộng gần giống nhau và một công trình hay một cửa hàng là thích hợp song vẫn chưa hợp lí lắm vì bán kính phục vụ thường xa, mà người ở lại thích ở gần bên cạnh hoặc tại chỗ. Tuy vậy đây vẫn là một loại hình cần được nguyên cứu và phát huy. Nó thường là những công trình có đóng góp tích cực cho bố cục không gian kiến trúc trong khu ở đô thị.

Trong cơ chế thị trường có nhiều hệ thống phục vụ nhỏ của tư nhân ngay tại nơi ở đã làm thay đổi phương thức phục vụ công cộng trong khu ở theo kiểu tập trung trước đây. Các cửa hàng tư nhân và tập thể ở các dãy nhà ở tầng một cạnh các đường phố có thể bố trí các công trình phục vụ và kinh doanh các loại cho người ở. Hình thức này rất phổ biến trong các khu ở Việt Nam hiện nay với việc kết hợp giữa ở và sản xuất kinh doanh có tác dụng rất tốt với người ở. Cần lưu ý rằng trong các đơn vị ở không phải công trình phục vụ nào cũng có tư nhân hóa hoặc công trình nào cũng có thể kết hợp với công trình nhà ở. Vì vậy phải phân loại theo chức năng và tính chất dịch vụ để bố trí.

Công trình nhà trẻ và trường học, nên bố trí ở khu đất riêng biệt gần khu cây xanh trong đơn vị ở. Riêng chỗ giữ trẻ có thể phát triển hệ thống gửi trẻ gia đình có qui mô nhỏ từ 5 đến 10 trẻ em dưới 36 tháng.

Công trình dịch vụ xã hội, văn hóa như câu lạc bộ, y tế bảo hiểm xã hội cũng như quản lý xã hội có thể tập trung vào một khu vực, ở đó có cả dịch vụ giải khát, ăn uống, nơi giao tiếp xã hội của người ở trong các đơn vị lán giềng và đơn vị ở cơ sở.

Chợ là một loại hình dịch vụ kinh tế rất phổ biến ở đô thị Việt Nam, lâu nay chúng ta chỉ bố trí chợ ở những khu vực trung tâm quận hay khu nhà ở thành phố theo dạng "SUPER MARKET" - siêu thị kiểu dan tộc như chợ hàng Da, Chợ Hôm, chợ Ngã tư Vọng, chợ Đồng Xuân ở Hà Nội hay các chợ lớn khác chung cho toàn thành phố mà ở đô thị cũng gặp như chợ Sắt (Hải Phòng), chợ Lớn, chợ Bến Thành ở thành phố Hồ Chí Minh, chợ Cồn Đà Nẵng. Trong thực tế chợ đã mọc lên khắp nơi theo kiểu chợ đường cái. Chợ họp cả ngày và theo từng thời điểm trên các đường phố, quảng trường hoặc ở các khu đất trống trong các đơn vị ở. Để chấm dứt tình trạng họp chợ bừa bãi trong các khu ở, mỗi đơn vị ở cơ sở cần phải có một chợ nhỏ đô thị phường quản lý bên cạnh các dãy kinh doanh khách dọc đường phố nội bộ. Chợ nên bố trí ở gần các lối vào chính của đơn vị ở. Không bố trí chợ ngay sát dọc các đường phố chính của đô thị là ảnh hưởng đến giao thông và mỹ quan thành phố.

Các công trình khắc phục giao thông như ga-ra, sân bãi đỗ xe, chỗ chứa rác, sân phơi các đồ đạc công kênh ở các khu chung cư.. đều là những yếu tố rất

quan trọng mà người thiết kế phải luôn luôn suy nghĩ để bố trí hợp lý kết hợp với việc quy hoạch tổ chức giao thông trong đơn vị ở.

2.6.3. Bố trí cây xanh và sân bãi trong đơn vị ở

Khu vực cây xanh trong đơn vị ở ngoài tác dụng cải tạo về khí hậu còn là nơi vui chơi giải trí, nơi giao tiếp hàng ngày của mọi người đặc biệt cho trẻ em và người già.

Vườn đơn vị ở thường được bố trí ở bên trong và nối liền với các khoảng đất trống trong các nhóm nhà, các cụm nhà của đơn vị lán giềng thành một hệ thống cho toàn đơn vị ở. Vấn đề này hoàn toàn phụ thuộc vào cách bố trí sắp xếp quy hoạch xây dựng các công trình nhà ở trong từng đơn vị lán giềng (nhóm nhà ở) đặc biệt là các nhóm nhà chung cư cao tầng.

a. Sự liên kết giữa vườn đơn vị ở và nhóm nhà

b. Sự khéo léo trong bố cục có thể tạo nên những vườn trong nhóm nhà hay đơn vị lán giềng.

Trong vườn của đơn vị ở thường được bố trí một sân tập bóng đá cho trẻ em và các sân bóng chuyên bóng rổ... Chỉ tiêu đất cây xanh và TĐTT trong đơn vị ở là 2,5 - 3 m²/người.

2.6.4 Bố trí đường trong quy hoạch đơn vị ở:

Giao thông trong đơn vị ở thường được phân thành hai loại chính, đó là đường ô tô và đường đi bộ. Nguyên tắc cơ bản của việc bố trí đường trong các đơn vị ở là phải thuận lợi trong sử dụng ở cả hai loại đồng thời không chông

chéo lên nhau. Đường ô tô phải đảm bảo đi đến tận từng công trình được xây dựng trong đơn vị ở.

Có nhiều hình thức bố trí đường trong đơn vị ở :

- Hệ thống thông lọng : Đường ô tô đi vòng sâu vào trong đơn vị ở và từ đường vòng đó có các nhánh đường cụt vào các cụm nhà và các nhóm nhà.

- Hệ thống đường vòng chạy xung quanh đơn vị ở láng giềng

- Hệ thống cài răng lược xen kẽ nhau giữa đường ô tô và đi bộ

Đường ô tô trong các đơn vị ở cần đi đến tận các công trình ít nhất là đầu hồi nhà. Trong trường hợp không thể bố trí chỗ để xe con trong các nhà thì phải bố trí các nhà xe ở cuối các đoạn đường bên cạnh lối quay xe cuối đường trong đơn vị ở.

CHƯƠNG 5

CÁC GIAI ĐOẠN VÀ TỶ LỆ THIẾT KẾ QUY HOẠCH XÂY DỰNG

1. Các giai đoạn lập đề án QHĐT

1.1. Sơ đồ quy hoạch vùng :

1.1.1 Mục đích & nội dung nghiên cứu:

Xác lập phân bố các lực lượng sản xuất, hệ thống dân cư đô thị và nông thôn trên phạm vi không gian lãnh thổ của một miền, một tỉnh hay một vùng của đô thị lớn.

Ndung:

- Đánh giá tổng hợp thực trạng và các nguồn lực phát triển của vùng.

- Dự báo các khả năng tăng trưởng về các mặt kinh tế, dân số, đất đai, nhu cầu xã hội ... hình thành các phương án cân đối khả năng và nhu cầu.
- Xây dựng mục tiêu quan điểm phát triển vùng.
- Định hướng tổ chức không gian nhằm phân định các vùng chức năng, cơ sở hạ tầng và các biện pháp bảo vệ môi trường.
- Chọn các khu vực và đối tượng ưu tiên phát triển.
- Kiến nghị cơ chế và các chính sách quản lý phát triển vùng

1.1.2 Nguyên tắc cơ bản:

- Đảm bảo yêu cầu tiết kiệm LĐXH tối đa
- Đảm bảo yêu cầu phân bố SX đồng đều trong cả nước(phân công lao động lãnh thổ).
- Quy hoạch tổng thể(vĩ mô) và Phân tách (vi mô).

1.1.3 Phân loại theo chức năng:

- Quy hoạch vùng công nghiệp
- Quy hoạch vùng nông nghiệp
- Quy hoạch vùng công- nông nghiệp
- Quy hoạch vùng nông- công nghiệp
- Quy hoạch vùng du lịch - nghỉ ngơi
- Quy hoạch vùng phân bố dân cư đô thị và nông thôn
- Quy hoạch vùng ngoại thành các thành phố lớn.

1.1.4 Các cấp độ Quy hoạch phát triển không gian:

- Quy hoạch toàn quốc gia
- Quy hoạch miền

- Quy hoạch không gian từng vùng QH một
- Quy hoạch điểm dân c.

1.1.5 Mô hình cơ cấu định hướng phát triển vùng:

- Mô hình tuyến điểm.
- Mô hình tầng bậc.
- Mô hình chuỗi.
- Mô hình vùng đô thị hoá.

1.2 Quy hoạch chung đô thị:

Quy hoạch chung xây dựng đô thị xác định phương hướng cải tạo, xây dựng phát triển đô thị về tổ chức không gian và cơ cấu sử dụng đất đô thị, về cơ sở hạ tầng và mối quan hệ hữu cơ về các mặt bên trong và bên ngoài đô thị nhằm tạo lập môi trường và khung cảnh sống thích hợp cùng với các loại hoạt động phát triển kinh tế, văn hoá, xã hội khác.

Đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị được lập cho một đô thị riêng biệt hoặc một hệ thống đô thị và điểm dân cư thường xuyên có quan hệ chặt chẽ với nhau về lãnh thổ, kinh tế, xã hội, dịch vụ và các mặt khác. Đồ án quy hoạch chung được nghiên cứu theo từng giai đoạn 15 ÷ 20 năm cho dài hạn và 5 ÷ 10 năm cho ngắn hạn.

Nhiệm vụ chủ yếu của đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị là :

- Đánh giá tổng hợp điều kiện tự nhiên và hiện trạng của đô thị, xác định thế mạnh và động lực chính phát triển đô thị.
- Xác định tính chất quy mô, cơ sở kinh tế - kỹ thuật và các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng và phát triển đô thị.
- Định hướng phát triển không gian kiến trúc, môi trường và cơ sở hạ tầng đô thị.

- Quy hoạch xây dựng đợt đầu 5 ÷ 10 năm và hình thành các cơ sở để lập các đồ án quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng.

- Xác lập các căn cứ pháp lý để quản lý xây dựng đô thị.

1.3 Quy hoạch chi tiết:

1.3.1.Mục đích:

Quy hoạch chi tiết cụ thể hoá ý đồ của quy hoạch chung xây dựng đô thị. Đồ án quy hoạch chi tiết phân chia và quy định cụ thể chế độ sử dụng đất đai cho từng chức năng công cộng hoặc riêng lẻ, xác định chỉ giới xây dựng, phân rõ chức năng cụ thể và tỉ trọng xây dựng cho từng loại đất theo một cơ cấu thống nhất. Ngoài ra, nó còn nghiên cứu bố trí các hạng mục công trình xây dựng trong từng lô đất nhằm nêu rõ ý đồ về bố cục không gian kiến trúc quy hoạch.

1.3.2 Nội dung:

- Cụ thể hoá và làm các ý đồ và những qui định của quy hoạch chung

- Đánh giá thực trạng xây dựng, khả năng sử dụng và phát triển quỹ đất hiện có.

- Tập hợp và cân đối các yêu cầu xây dựng.

- Nghiên cứu đề xuất định hướng kiến trúc và bảo vệ cảnh quan môi trường đô thị.

- Quy hoạch mặt bằng sử dụng đất đai, phân chia các lô đất cho từng đối tượng sử dụng và lập chỉ giới xây dựng, xác định tầng cao khối tích và tỉ trọng xây dựng các loại công trình.

- Nghiên cứu đề xuất các giải pháp cải tạo xây dựng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Soạn thảo quy chế quản lý xây dựng.
- Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng thường được nghiên cứu ở tỉ lệ 1/2000; 1/1000 và 1/500 tùy theo quy mô và mức độ yêu cầu của nhiệm vụ đặt ra.

1.3.3 Các thiết kế QHCT chính:

- TKế QHCT khu ở
- TKế QHCT khu trung tâm đô thị
- TKế QHCT cây xanh, công viên vườn hoa:

1.4 Thiết kế xây dựng:

1.4.1.Mục đích:

- Cụ thể hoá & dự kiến XD một hoặc một nhóm công trình đợc QHCTiết xác định nhằm phục vụ trực tiếp cho yêu cầu thiết kế từng công trình.
- Chịu sự chỉ đạo & nguyên tắc của đề án QHCT nhằm xác lập phong án XD công trình, lập bản vẽ thi công.

1.4.2.Nội dung:

- Giải quyết vấn đề KTKThuật & Kiến trúc công trình.
- Cùng các chuyên gia thuộc các lĩnh vực chuyên ngành tham gia.

1.5 Thành Phần hồ sơ lập đồ án QHXD:

Thành phần hồ sơ chủ yếu của sơ đồ quy hoạch xây dựng vùng gồm:

- Sơ đồ vị trí và các quan hệ liên vùng (tỉ lệ lựa chọn theo quy mô của vùng nghiên cứu có tác động trực tiếp ảnh hưởng đến vùng quy hoạch).
- Bản đồ hiện trạng và đánh giá tổng hợp đất đai.
- Sơ đồ định hướng phát triển vùng (tổ chức không gian, bảo vệ môi trường, cơ sở hạ tầng)
- Sơ đồ quy hoạch xây dựng đợt đầu. (Tổ chức không gian, bảo vệ môi trường, cơ sở hạ tầng có kèm theo danh mục các dự án đầu tư sắp xếp theo thứ tự ưu tiên)

- Sơ đồ minh họa quy hoạch xây dựng các khu vực ưu tiên đầu tư (theo tỉ lệ thích hợp).

- Thuyết minh tóm tắt và tổng hợp, tờ trình và phục lục.

- Dự thảo văn bản quản lý xây dựng theo sơ đồ quy hoạch xây dựng vùng. Hồ sơ quy hoạch xây dựng vùng sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt phải được gửi đến các Bộ, Ngành và các tỉnh hoặc thành phố trực thuộc trung ương có liên quan để thực hiện.

Sơ đồ quy hoạch xây dựng vùng được lập trên các bản đồ địa hình có tỉ lệ được quy định đối với vùng có quy mô đến 30.000 km² thì áp dụng bản đồ có tỉ lệ 1/25.000 ÷ 1/100.000, đối với vùng có quy mô lớn hơn 30.000km² thì áp dụng bản đồ có tỉ lệ 1/100.000 ÷ 1/300.000.

Thành phần hồ sơ chủ yếu của các dự án quy hoạch chung xây dựng đô thị gồm:

- Sơ đồ liên hệ vùng (tỉ lệ A)

- Bản đồ hiện trạng và đánh giá tổng hợp đất xây dựng (tỉ lệ B)

- Sơ đồ định hướng phát triển không gian (tỉ lệ B)

- Sơ đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kĩ thuật (tỉ lệ B)

- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đai 5- 10 năm (tỉ lệ C)

- Bản đồ quy hoạch xây dựng hệ thống hạ tầng kĩ thuật và vệ sinh môi trường (tỉ lệ C).

- Sơ đồ tổng hợp các đường dây, đường ống kĩ thuật (tỉ lệ C)

- Hồ sơ các mặt cắt và chỉ giới đường đỏ các đường phố chính

- Tờ trình, thuyết minh tóm tắt.

- Thuyết minh tổng hợp

- Dự thảo " Điều lệ quản lý xây dựng đô thị theo quy hoạch"

Dự án quy hoạch chung xây dựng đô thị được lập trên bản đồ địa hình có tỉ lệ được quy định như sau:

Bảng 30

K.H.tỉ lệ	Nội dung	Loại đô thị theo QĐ 132/HĐBT		
		I, II	III	IV, V
A	Sơ đồ liên hệ vùng hoặc sơ đồ QHXD vùng	1/25.000 - 1/300.000		
B	Định hướng phát triển dài hạn	1/10.000- 1/25.000	1/10.000	1/5.000
C	Quy hoạch xây dựng đợt đầu	1/10.000- 1/5.000	1/5.000	1/2.000

Thành phần hồ sơ chủ yếu của các dự án quy hoạch chi tiết gồm:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất (trích lập từ bản đồ quy hoạch sử dụng đất đai của đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị hoặc đồ án quy hoạch chi tiết sử dụng đất đai nếu là đồ án quy hoạch chia lô).

- Bản đồ đánh giá hiện trạng và quỹ đất xây dựng.

- Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kĩ thuật.

- Sơ đồ cơ cấu quy hoạch (tối thiểu phải đề xuất 2 phương án để so sánh, lựa chọn)

- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đai hoặc bản đồ quy hoạch chia lô (đối với đồ án quy hoạch chia lô)

- Sơ đồ tổ chức không gian quy hoạch - kiến trúc và cảnh quan (mặt bằng và các mặt đứng triển khai).

- Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kĩ thuật (có kèm theo các bản vẽ thiết kế chi tiết).

- Bản đồ tổng hợp đường dây và đường ống kỹ thuật.
- Hồ sơ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.
- Tờ trình, thuyết minh tóm tắt và tổng hợp, phụ lục và các văn bản thỏa thuận của các cơ quan thẩm định hoặc xét duyệt đồ án.
- Dự thảo điều lệ quản lý xây dựng.

Các dự án quy hoạch chi tiết bao gồm: quy hoạch chi tiết sử dụng đất đai, được lập ở hai mức độ đối với khu đất có diện tích trên 200 ha áp dụng bản đồ tỉ lệ 1/200.000 ÷ 1/5000, nhằm cụ thể hoá và làm chính xác quy định của đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị về quản lý sử dụng đất; việc cải tạo và xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, định hướng về kiến trúc và bảo vệ cảnh quan thiên nhiên cho mỗi khu đất có quy mô 4 đến 20 ha, đối với khu đất từ 20 đến 200 ha áp dụng bản đồ 1/1000, 1/2000, nhằm cụ thể hoá và làm chính xác quy định của đồ án quy hoạch chung và đồ án quy hoạch chi tiết sử dụng đất có liên quan, đồng thời xác định rõ mục tiêu, chế độ quản lý sử dụng đất, các yêu cầu về bố cục quy hoạch - kiến trúc và các cơ sở hạ tầng, các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, vệ sinh môi trường....cho từng khu đất dành để xây dựng các cụm công trình hoặc công trình.

Quy hoạch chia lô được lập cho khu đất có diện tích dưới 20 ha trên bản đồ địa chính và bản đồ địa hình có tỉ lệ 1/200 - 1/500 nhằm quy định chế độ quản lý và sử dụng đất đai và các yêu cầu cải tạo hoặc xây dựng các công trình tại từng lô đất.

Tài liệu tham khảo:

- *Quy hoạch và Xây dựng Đô thị- GS TS Nguyễn Thế Bá-NXB Xây Dựng*

CHÚC CÁC BẠN THÀNH CÔNG!