

Tái kiến thiết nhà ở thành phố bằng phương pháp tự túc

B.A PORTNOV.

Những biến đổi sâu sắc về điều kiện kinh tế xã hội (chuyển sang nền kinh tế thị trường, giảm khả năng của nhà nước trong việc thực hiện chương trình nhà ở và các chương trình khác, tư nhân hóa các khu vực dịch vụ và sản xuất) đòi hỏi phải bàn định lại những nội dung cơ bản của chính sách nhà ở. Một trong những phương pháp khả quan để khắc phục cuộc khủng hoảng nhà ở là phương pháp tự túc. Phương pháp này dựa trên sự lôi cuốn rộng rãi dân cư vào việc xây dựng và hiện đại hóa nhà ở của mình. Theo đánh giá của ủy ban các vấn đề nhà ở, xây dựng và kiến thiết thành phố thì điều này đảm bảo cho việc thực hiện thành công các chương trình nhà ở, vì dân cư chủ yếu quan tâm tới mục đích được đóng góp lao động của mình vào việc xây dựng nhà riêng. Ngoài ra phương pháp này còn cho phép sử dụng có hiệu quả các nguồn tài chính tư nhân cũng như các loại vật liệu xây dựng hầu như được sản xuất ở khắp nơi. Một điều không kém phần quan trọng nữa là các dự án được thực hiện theo phương pháp tự túc đều có ảnh hưởng tích cực tới cán cân thanh toán của đất nước. Nhờ có sự phân bổ thu nhập công bằng hơn trên cấp độ nền kinh tế vĩ mô nên chúng cũng tạo điều kiện làm tăng thu nhập quốc dân và phát triển nền kinh tế.

Tiếc rằng ở nước Nga hiện nay vẫn còn có quá ít kinh nghiệm trong việc áp dụng phương pháp tự túc và thực hiện các chương trình nhà ở. Vì vậy kết quả của các nghiên cứu do tác giả bài viết này chỉ đạo trong khuôn khổ dự án “Điều chỉnh việc tái kiến thiết các khu nhà cổ” với tài trợ của quỹ quốc tế “Sáng kiến văn hóa”, cũng dành được sự quan tâm nhất định.

Mục đích của dự án là khôi phục môi trường lịch sử của các quận có nhà cổ ở thành phố Kraxnôiarxk trên cơ sở kích thích tính tích cực xã hội của cư dân tại thành phố.

Tiền đề cho việc soạn thảo dự án này là các dữ liệu thu thập được qua cuộc hỏi bằng an kết tiến hành trong dân cư các quận có nhà cổ¹. Nghiên cứu cụ thể cho thấy rằng có hơn 80% số người được hỏi không muốn rời bỏ khu phố của mình và nếu có khả năng lắp đặt các mạng lưới công trình phụ (ống dẫn nước, hệ thống thoát nước v.v....) thì họ sẵn sàng đồng ý tự tu sửa ngôi nhà của mình theo thột thiết kế được ấn định, còn trong trường hợp không có khả năng đó thì họ đồng ý giảm bớt diện tích đất của mình để xây dựng mới và

¹ Cuộc hỏi do các cán bộ phòng nghiên cứu các vấn đề xây dựng thành phố thuộc Viện thiết kế xây dựng Kraxnoiarsk tiến hành vào mùa hè 1990 với 507 người được hỏi đại diện cho các nhóm nhân khẩu xã hội trong dân cư các quận nói trên.

tham gia tích cực vào việc tiện nghi hóa nhà ở.

Kết quả điều tra cho phép xây dựng khái niệm "tái kiến thiết điều chỉnh" đối với các khu vực nhà cũ, mà đi đôi với nó là việc nâng cao điều kiện sống trong các khu này do nhà nước tiến hành (nâng cao mức độ phục vụ, tiện nghi và các trạng thiết bị công trình trong các nhà), có thể sẽ được dùng làm động cơ để điều chỉnh việc sử dụng đất đai, bảo quản và hiện đại hóa các ngôi nhà hiện có bằng chính tài lực của cư dân ở đó mà không cần sự tham gia của tổ chức và vốn đầu tư xây dựng quốc doanh.

Quá trình tái kiến thiết có thể được tiến hành theo nhiều giai đoạn. Giai đoạn một là tiến hành phá dỡ các công trình cũ nát và hư hỏng nặng cũng như các ngôi nhà mà chủ của chúng không muốn hoặc chỉ đơn giản là không có tiền để tu sửa và hiện đại hóa. Những người dân này phải được bảo đảm sẽ nhận được những căn hộ tiện nghi ở các quận khác trong thành phố, còn nhà và đất của họ sẽ được chuyển cho các chủ xây dựng tư nhân đang chờ được đấu thầu. Sau đó sẽ tiến hành xây dựng tổng thể các mạng lưới công trình cần thiết. Trong giai đoạn hoàn thiện tái kiến thiết có thể bắt đầu việc bố trí sít sao thêm các khu nhà hiện có bằng cách xây thêm các ngôi nhà ít tầng mới vào các chỗ đã tháo dỡ và các khu đất trống v.v.

Ba nguyên tắc chủ đạo nền tảng của việc tái kiến thiết là tự nguyện, quan điểm cá nhân và sự quan tâm về kinh tế.

Nguyên tắc thứ nhất có nghĩa là các dạng tham gia các quá trình tái kiến thiết (chuyển tới nhà mới, hiện đại hóa nhà ở cũ, v.v.) đều do người dân tự lựa chọn theo sáng kiến riêng. Bất kỳ dạng nào áp lực hoặc ép buộc nào cũng đều bị loại trừ.

Nguyên tắc thứ hai thể hiện sự tác động qua lại giữa nhóm tiến hành dự án với từng người dân (từng gia đình) riêng lẻ.

Nguyên tắc thứ ba thể hiện mối quan hệ qua lại đôi bên cùng có lợi giữa dân cư và chủ xây dựng. Với dân cư, những người khôi phục lại căn nhà của mình theo dạng nguyên thủy của nó (bằng lao động và tiết kiệm của riêng mình) thì yếu tố kích thích là khả năng sẽ nhận được tất cả các dạng tiện nghi công trình hiện đại, còn với các tổ chức đang xây dựng các căn hộ cho "những người chuyển nhà", các mạng lưới cấp, thoát nước thì yếu tố kích thích kinh tế là khá nhưng sẽ có được các khoảng đất để xây dựng các nhà ít tầng mới được các điều kiện xây dựng đô thị tiện nghi (gần trung tâm thành phố và các nguồn đảm bảo thiết kế phụ v.v.). Thêm vào đó, dân cư ở các quận tái kiến thiết cần hiểu rằng họ sẽ có thể trông cậy vào sự giúp đỡ và hỗ trợ chứ không phải vào lòng từ thiện.

Để kiểm tra trên thực tế khái niệm được đưa ra và các nguyên tắc tái kiến thiết điều chỉnh, người ta đã chọn làm thí điểm ở 4 cụm phố ở vùng ngoại ô Pocrov của Kraxnoiarsk.

Trong văn bản được đưa ra cho cư dân ở các cụm phố tái kiến thiết này có 3 phương án về khả năng tham gia vào quá trình tái kiến thiết để họ có thể chọn ra 1 cái hợp ý nhất:

A- Chuyển cả gia đình sang một ngôi nhà mới nhiều căn hộ và đầy đủ tiện nghi sau khi đã giao quyền sở hữu nơi ở cũ và phần đất quanh nhà cho chủ xây dựng¹.

B- Sửa chữa cơ bản hoặc xây lại ngôi nhà của mình (bắt buộc phải thống nhất với chủ xây dựng về kế hoạch xây lại), cũng như đền bù cho chủ xây dựng mọi chi phí cần thiết để lắp đặt mạng lưới kiến thiết phụ trong nhà.

¹. Sự chỉ đạo xây dựng cơ bản của ủy ban hành chính thành phố Kraxnoiarsk kết hợp với liên hiệp xây dựng tổng hợp tư nhân thành phố

C- Giảm bớt diện tích đất để xây dựng mới hoặc thay đổi hình dạng miếng đất mà vẫn giữ nguyên diện tích và không phải trả tiền điều chỉnh.

Bản "Hợp đồng" (có chứng thực của đại diện Ủy ban hành chính thành phố) sẽ bắt đầu có hiệu lực pháp luật sau khi có chữ ký của chủ sở hữu ngôi nhà.

Kết quả phân tích cho thấy trong số 94 gia đình sống ở khu vực tái kiến thiết có 35,1% đồng ý chuyển sang nhà mới nhiều căn hộ; 40,4% muốn tham gia vào việc tái kiến thiết khu vực của mình và đền bù cho chủ xây dựng phí tổn lắp đặt mạng lưới công trình phụ vào nhà; 4,3% đồng ý giảm diện tích đất để xây mới; 20,2% không đồng ý tham gia vào quá trình tái kiến thiết ở bất kỳ dạng nào. Để di chuyển những người đã đồng ý sang nhà mới cần có 38 căn hộ¹ gồm 34% là căn hộ 1 phòng, 50% hai phòng và 16% - ba phòng.

Như vậy giả thiết về khả năng lôi cuốn cư dân vào việc tái kiến thiết các khu nhà với biện pháp sử dụng sự điều chỉnh nhà ở và cơ sở hạ tầng đã được khẳng định. Có khoảng 80% số gia đình bày tỏ mong muốn được tham gia vào các dạng tái kiến thiết khác nhau. Sau khi chuyển phần dân cư ở các khu vực tái kiến thiết sang nhà mới nhiều căn hộ đã giải phóng được 1,4ha mặt bằng để xây dựng mới. Chừng đó đủ để phân bố 50 ngôi nhà có sức chứa một hộ gia đình cộng với một khoảng đất nhỏ. Ngoài ra, để lắp đặt mạng lưới công trình phụ có thể thu hút nguồn vốn từ 42 gia đình với tổng số 250 - 270 ngàn rúp (6-7 ngàn rúp một gia đình)²

Có thể tiếp tục tiến hành dự án theo hai hướng:

1. Dỡ bỏ nhà của "những người chuyển nhà" và xây dựng những ngôi nhà ít tầng trên các khu đất được giải phóng.

2. Giao nhà của "những người chuyển nhà" cho các chủ xây dựng tư nhân để sửa chữa cơ bản các chỗ ở còn lại.

Rõ ràng phương án đầu có lợi hơn vì nó tạo điều kiện để sử dụng có hiệu quả các diện tích, còn phương án thứ hai sẽ đảm bảo được tiện nghi cao cho sinh hoạt (diện tích đất sát nhà lớn, nhiều cây xanh, tách biệt với các nhà xung quanh v.v).

Ngoài hiệu quả kinh tế thu được qua việc thu hút các nguồn tài chính trong dân cư, chiến lược điều chỉnh tái kiến thiết các khu vực nhà ở tạo điều kiện để giải quyết một loạt các bài toán thẩm mỹ học, sinh thái học và xã hội. Trong đó có cả việc giảm dãy xếp hàng chờ phân nhà ở đô thị, việc đảm bảo các điều kiện thuận lợi cho việc làm thoáng mặt bằng đô thị; bảo tồn các thiết kế có giá trị lịch sử và các đoạn bố cục trang trí trên các tòa nhà, bảo tồn cảnh quan thiên nhiên.

Vấn đề khả năng phát huy phương pháp tự túc ở các khu vực nhà ở có dạng khác nhau - xây dựng nhà có số tầng trung bình, biệt thự v.v - là vấn đề hợp qui luật.

Các nghiên cứu khẳng định rằng đây là vấn đề khả thi. Chỉ còn việc thay đổi các nguyên tắc điều chỉnh, đền bù, các yếu tố kích thích và các dạng tham gia của dân cư và các tổ chức chủ xây dựng vào quá trình tái kiến thiết (xem bảng).

Chúng ta sẽ xem xét tính lô gích, nhất quán trong việc thực hiện các biện pháp tái kiến thiết ở các khu vực nhà ở khác nhau.

1. Các khu vực nhà có số tầng trung bình xây vào những năm 40 - 50. Giai đoạn đầu của việc tái kiến thiết điều chỉnh gắn liền với việc di chuyển bộ phận dân cư tự

¹. Sự khác nhau giữa số căn hộ và số gia đình đồng ý chuyển đi là bởi các gia đình của cha mẹ và con cái muốn được sống riêng ra.

². Số liệu năm 1991.

nguyên chuyển sang nhà mới nhiều căn hộ được xây bằng vốn của tổ chức chủ xây dựng.

Những căn hộ giải phóng được có thể dùng cho việc di chuyển tạm thời hoặc lâu dài một phần các gia đình không muốn thay đổi khu vực ở. Yếu tố kích thích cho các cuộc trao đổi này có thể chính là sự cho phép thay đổi tầng ở hoặc nâng cao (giảm bớt tiền đền bù) diện tích căn hộ, và mục đích của những trao đổi đó là giải phóng hoàn toàn các tòa nhà riêng biệt để tiến hành công việc xây dựng. Bên cạnh đó, việc khai thác bổ sung mặt bằng các cụm phố trong giai đoạn tái kiến thiết tiếp theo có thể tiến hành bằng cách xây cao thêm lên trên những kết cấu hiện có; mở rộng các căn hộ tầng một bằng cách sử dụng các mặt bằng xung quanh nhà, xây dựng các nhà ít tầng mới vào chỗ các nhà phụ trong các cụm phố (giữa v.v) mà việc thu hồi chúng có thể sẽ được đền bù có tính tới các nhà phụ đó khi quy hoạch lại và mở rộng các căn hộ.

2. Các khu vực nhà 5 tầng xây vào những năm 80 và đầu những năm 70.

Do các khu vực này có mật độ dân cư cao nên cần phải sử dụng "quỹ di động" để chuyển toàn bộ dân trong thời kỳ tiến hành các công việc xây dựng. Sự tham gia của tổ chức chủ xây dựng vào quá trình hiện đại hóa các ngôi nhà có tác dụng điều chỉnh khả năng "bổ trí lấp đầy" các điểm xây dựng bằng cách xây cao thêm lên trên các tòa nhà, xây các đoạn bổ sung và các nhà phụ đa dạng, sự tham gia của cư dân vào quá trình tái kiến thiết, ngoài việc quy hoạch lại các căn hộ tư và việc tiện nghi hóa các diện tích, có thể gồm cả việc phát triển rộng các căn hộ tầng 1 và tầng trên cùng, xây dựng các biệt thự ở các khoảng đất trống gần nhà (kết hợp với tổ chức chủ xây dựng).

3. Mặt bằng diện tích của các tổ hợp làm vườn, rau quả, các vườn tập thể ở ngoại và thành phố.

Do nằm gần thành phố lớn và không tránh khỏi sự giảm sút môi trường sinh thái nên với nhiều chủ các nhà vườn thì các khu vườn tập thể này đã mất đi sự cuốn hút của những điểm nghỉ ngơi cuối tuần, đồng thời nó lôi cuốn họ vào việc bố trí lại các nhà an dưỡng. Trong điều kiện đó, việc tái kiến thiết điều chỉnh được dự định ở dạng tập trung theo từng giai đoạn đối với các mảnh đất riêng lẻ của các vườn tập thể thuộc sở hữu của các đối tượng muốn trang thiết bị lại nhà nghỉ theo mùa của mình thành nhà điều dưỡng. Để làm việc này có thể tiến hành các trao đổi ngang bằng trong phạm vi từng tổ hợp làm vườn hoặc giữa các tổ hợp làm vườn ở các khu vực khác nhau. Việc tập trung các chủ xây dựng tư nhân vào mặt bằng diện tích đất gọn cho phép nâng cao hiệu quả kinh tế của việc tái kiến thiết, đảm bảo sự quan tâm chú ý của các tổ chức chủ xây dựng vào việc lắp đặt các mạng dưới công trình hạ tầng cũng như việc phát triển hạ tầng xã hội, vì các khoản đền bù đặt ra có thể điều chỉnh nhờ việc bố trí thêm các biệt thự bằng cách tăng cường các công trình xây dựng hiện có (nguyên tắc cùng quan tâm về mặt kinh tế).

Việc ấn hành tái kiến thiết điều chỉnh đòi hỏi một chương trình hoạt động chặt chẽ. Nó cần bao gồm các giai đoạn như sau:

- Khảo sát xã hội học sâu theo hướng nghiên cứu các điều kiện cụ thể và các dạng tham gia của dân cư vào quá trình tái kiến thiết. Cần xác định rõ cư dân nào trong các khu vực tái kiến thiết đồng ý chuyển tới các căn hộ mới đầy đủ tiện nghi và cư dân nào đồng ý ở lại càng tham ra tái kiến thiết v.v.

- Thành lập ngân hàng dữ liệu về các kết quả nghiên cứu cũng như sự đánh giá sơ bộ về hiệu quả của các phương án tái kiến thiết khác nhau.

**Sự tham gia của cư dân các khu vực khác nhau trong thành phố và các tổ chức chủ xây dựng
vào quá trình tái kiến thiết điều chỉnh**

Loại hình công trình xây dựng (1)	Nguyên tắc điều chỉnh (2)	Dân cư đang sinh sống (3)		Tổ chức chủ xây dựng (4)	
		Yếu tố kích thích (3.1)	Dạng tham gia (3.2)	Yếu tố kích thích (4.1)	Dạng tham gia (4.2)
A. Nhà ít tầng có đất vườn	- Hạ tầng kiến trúc	- Khả năng nâng cao độ tiện nghi sinh hoạt bằng cách lắp đặt vào nhà mạng lưới công trình phụ hoặc nhận nơi ở mới có đầy đủ tiện nghi.	I. Tự nguyện giảm bớt diện tích đất gần nhà ở để xây dựng mới. II. Chuyển sang nơi ở mới đầy đủ tiện nghi đồng thời giao quyền sở hữu nhà cho tổ chức chủ xây dựng. III. Cải tạo cơ bản và xây lại nhà ở của mình có đền bù chi phí cho chủ xây dựng điều chỉnh về việc lắp đặt vào nhà mạng lưới công trình phụ. IV. Hoàn thiện công việc tiện nghi hóa giữa các cụm phố trong khu vực và việc xây dựng các tổ chức dịch vụ	- Được nhận phần đất để xây dựng trong điều kiện thuận lợi (gần trung tâm thành phố) giảm thiểu chi phí cho việc phát triển giao thông và các kiến thiết hạ tầng)	I. Lắp đặt mạng lưới công trình phụ, tiến hành việc tiện nghi hóa khu vực. II. Xây dựng nhà ở nhiều tầng cao “những người chuyển nhà”. III. Xây biệt thự nhỏ trên các khu đất được giải phóng. IV. Phát triển khu vực dịch vụ.
B. Nhà có số tầng trung bình xây trong	Mặt bằng khu vực	Thay việc di dân từng đợt chung bằng việc di chuyển	I. Mở rộng căn hộ hoặc xây dựng ở riêng ở diện tích đất cạnh nhà.	- Nhận các căn hộ và các khu đất để xây dựng với chi phí	I. Xây dựng nhà nhiều căn hộ cho “những người chuyển nhà”.

(1)	(2)	(3.1)	(3.2)	(4.1)	(4.2)
những năm 40-50		từng hộ gia đình nâng cao diện tích và nâng cấp thiết kế căn hộ.	II. Chuyển sang nơi ở mới đầy đủ tiện nghi và trao đổi sử dụng căn hộ của mình cho tổ chức chủ xây dựng. III. Đổi căn hộ hiện có lấy căn hộ có diện tích bằng hoặc lớn hơn trong cùng ngôi nhà.	tối thiểu cho việc phát triển xã hội cũng như kiến trúc hạ tầng và giao thông.	II. Xây cao thêm hoặc xây các khối nhà ở mới ốp vào các ngôi nhà hiện có. III. Tiến hành công việc tiện nghi hóa khu vực.
C. Nhà 5 tầng xây vào những năm 60 và đầu những năm 70.	Nguồn dự trữ	Tăng diện tích và nâng cấp thiết kế căn hộ	Như trên	Như trên	1. Cấp “quĩ di động” cho việc tạm thời di chuyển dân cư. II. xây cao thêm hoặc xây hoàn thiện hơn các nhà hiện có III. Tiến hành việc tiện nghi hóa khu vực và việc phát triển khu vực dịch vụ.
D. Các ngôi nhà nhỏ của các tổ hợp làm vườn.	Nhà ở	Khả năng xây dựng các ngôi nhà đầy đủ tiện nghi trên các mảnh đất vườn.	I. Trao đổi ngang bằng trong phạm vi tổ hợp làm vườn với mục đích tập trung gọn mặt bằng của chủ xây dựng tư nhân. II. Xây dựng nhà ở trên các mảnh đất của mình hoặc các mảnh đất đã được giải phóng.	Nhận được các khu đất để xây nhà ít tầng ở ven thành phố.	I. Lắp đặt mạng lưới công trình phụ tiến hành tiện nghi hóa khu vực và việc phát triển khu vực dịch vụ. II. Xây dựng các biệt thự nhỏ bằng cách bố trí lấp đầy sót lại công trình xây dựng hiện có. III. Xây dựng các tổ chức dịch vụ.

- Soạn thảo thiết kế thực hiện phương án có hiệu quả nhất.
- Tiến hành công tác giáo dục tư tưởng trong dân cư (trung bày các thiết kế), chiếu phim video hoặc phim đèn chiếu về kinh nghiệm.
- Chấn chỉnh và hiện đại hóa các cụm nhà ở trong đô thị cổ.
- Thành lập nhóm sáng kiến trong cư dân khu vực và các nhóm tự quản theo vùng.
- Tu chỉnh các thiết kế với sự tham gia của cư dân; thành lập chương trình thực hiện. Tìm kiếm và lôi cuốn các bộ phận tích cực trong số những xí nghiệp và những tổ chức quan tâm tới việc xây dựng mới khu vực.
- Ký kết các hợp đồng trách nhiệm giữa cư dân đang sống trong khu vực và tổ chức chủ xây dựng.
- Tổ chức những cuộc tiếp xúc giữ các cụm dân mới và dân cư cũ của khu vực. Nhiệm vụ chính là ngăn chặn các tình huống đụng độ có thể xảy ra giữa cư dân với chủ xây dựng trong quá trình xây dựng mới.
- Quản lý quá trình thực hiện.

Các học giả Mỹ nhận thấy rằng ngay từ năm 1918 thì mỗi công dân Liên Xô (cũ) đã có thể có một diện tích ở lớn hơn so với đa số cư dân ở Mỹ. Thế nhưng do nhà nước khi đó đã giữ độc quyền trong xây dựng và phân phối nhà ở nên điều đó đã không xảy ra. Sự lôi cuốn rộng rãi dân cư vào quá trình khôi phục và hiện đại hóa quỹ nhà ở vốn không đủ sức đảm bảo được cho phương pháp tái kiến thiết điều chỉnh sẽ tạo điều kiện cho việc khắc phục các hiện tượng khủng hoảng nhà ở cũng cũng việc hồi sinh các giá trị chân chính của kiến trúc dân tộc.

Người dịch: ĐINH PHƯƠNG THẢO

Nguồn: Tạp chí "Các nghiên cứu xã hội học" (tiếng Nga)

N^o8 - 1992

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Nhà ở năm 2000. Tài liệu và văn kiện lần thứ IV của Liên đoàn kiến trúc Liên Xô. M; 1988.
2. Terrar T. Richards D. Solving the housing problem: a not on the comparison of U. S. and soviet housing statics for the period 1913 to 1990 / Housing Scienne. 1989, V. 13, N^o – 2 - P. 87 -108.