

Tổ chức không gian chuyển tiếp trong kiến trúc chung cư cao tầng tại Thành phố Hồ Chí Minh

Trần Quang Huy¹, Phan Hữu Toàn^{1,2*}

¹ Khoa Kiến trúc, Trường Đại học Kiến Trúc TP. Hồ Chí Minh

² Khoa Kiến trúc - Mỹ thuật, Trường Đại học Công Nghệ TP. Hồ Chí Minh

TỪ KHOẢ

Không gian chuyển tiếp
Chung cư cao tầng
Tổ chức không gian
Thiết kế kiến trúc
Đời sống đô thị

TÓM TẮT

Nhà cao tầng là giải pháp hiệu quả cho đô thị mật độ cao, góp phần cải thiện cảnh quan và phát triển kinh tế. Tuy nhiên, nhiều chung cư thiếu không gian chuyển tiếp hợp lý, hạn chế giao tiếp xã hội. Không gian này đóng vai trò quan trọng trong kết nối, tiếp cận và thích ứng với môi trường đô thị, đồng thời thúc đẩy sự gắn kết cộng đồng. Dù quan trọng, nghiên cứu về tổ chức không gian chuyển tiếp trong chung cư cao tầng tại Việt Nam vẫn còn hạn chế. Nghiên cứu này nhằm (1) làm rõ vai trò của không gian chuyển tiếp và (2) đánh giá tác động của chúng đến tương tác xã hội và chất lượng sống. Kết quả đóng góp vào phát triển đô thị bền vững và nâng cao trải nghiệm sống tại chung cư cao tầng.

KEYWORDS

Transition Spaces
High-rise Apartment
Spatial Organization
Architectural Design
Urban Living

ABSTRACT

High-rise buildings are an effective solution for high-density urban areas, contributing to cityscape improvement and economic development. However, many apartment complexes lack well-designed transitional spaces, limiting social interaction. These spaces play a crucial role in connectivity, accessibility, and adaptation to the urban environment while also fostering community engagement. Despite their importance, research on the organization of transitional spaces in high-rise apartments in Vietnam remains limited. This study aims to (1) clarify the role of transitional spaces and (2) evaluate their impact on social interaction and quality of life. The findings contribute to sustainable urban development and enhance the living experience in high-rise residential buildings.

1. Đặt vấn đề

Trong bối cảnh phát triển đô thị nhanh chóng, chung cư cao tầng (CCCT) được xem là giải pháp hiệu quả để đáp ứng nhu cầu nhà ở tại các thành phố có mật độ dân số cao như TP.HCM. Tuy nhiên, nhiều công trình chung cư hiện nay chưa chú trọng đến không gian giao tiếp chung, khiến cư dân gặp khó khăn trong việc tương tác xã hội, làm suy giảm chất lượng sống [4]. Không gian chuyển tiếp (KGCT) đóng vai trò quan trọng trong việc kết nối cộng đồng, tạo điều kiện giao lưu, thư giãn và nâng cao sự gắn kết giữa các cư dân.

Đặc biệt, sau đại dịch COVID-19, nhu cầu về không gian sống linh hoạt, gần gũi với thiên nhiên ngày càng tăng. Các nghiên cứu cho thấy KGCT như sảnh chung, hành lang, khu vườn trên mái không chỉ giúp xóa bỏ rào cản vật lý mà còn cải thiện tinh thần và sức khỏe cư dân, đặc biệt là người cao tuổi. Tuy nhiên, tại TP.HCM, sự thiếu hụt KGCT trong các chung cư vẫn là vấn đề lớn, do nhiều chủ đầu tư ưu tiên tối đa hóa diện tích căn hộ thay vì không gian công cộng [1].

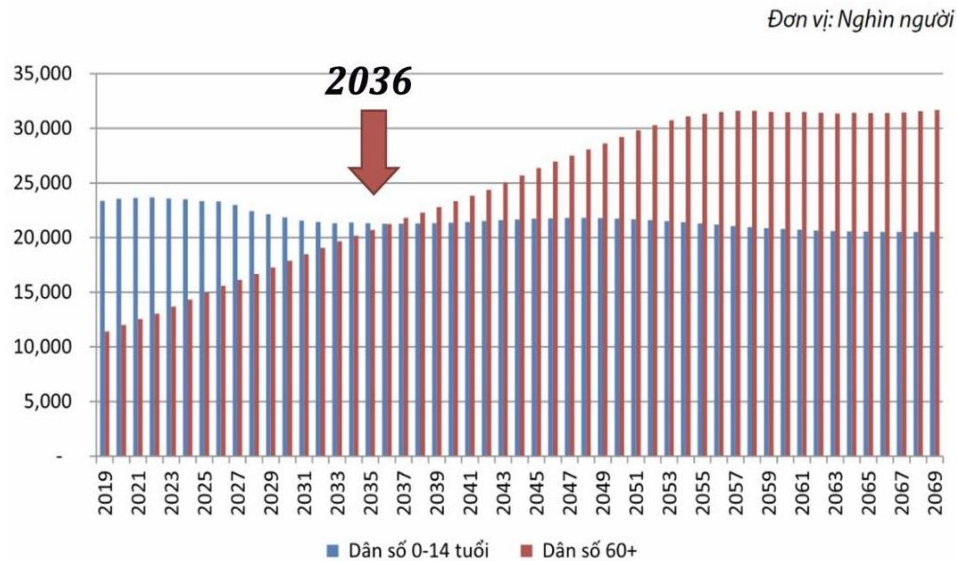
Tại Việt Nam, tốc độ già hóa dân số đang diễn ra nhanh chóng, thuộc nhóm cao nhất thế giới và dự báo sẽ tiếp tục gia tăng trong những thập kỷ tới (Hình 1, Hình 2). Theo thống kê, năm 2019, tỷ lệ dân số trên 60 tuổi chiếm 11,9% và dự kiến sẽ vượt 25% vào năm 2050 [3]. Sự thay đổi này đặt ra thách thức lớn trong việc thiết kế và quản lý không gian sống đô thị, đặc biệt là trong các chung cư cao tầng. Người cao tuổi không chỉ cần một môi trường sống an toàn, tiện nghi mà còn rất cần các không gian giao tiếp xã hội để giảm cảm giác cô lập, nâng cao sức khỏe tinh thần và thể chất [7]. Các không gian chuyển tiếp như sảnh chung, hành lang, vườn trên mái có thể đóng vai trò quan trọng trong việc tạo điều kiện cho người cao tuổi gặp gỡ, giao lưu và hình thành các mối quan hệ cộng đồng, từ đó nâng cao chất lượng cuộc sống và sự gắn kết xã hội trong đô thị.

Vì vậy, nghiên cứu này tập trung vào việc làm rõ vai trò, đánh giá tác động và đề xuất giải pháp tổ chức KGCT trong kiến trúc CCCT tại TP.HCM. Kết quả nghiên cứu nhằm hướng đến phát triển đô thị bền vững và nâng cao trải nghiệm sống cho cư dân.

*Liên hệ tác giả: toan.phanhuu@uah.edu.vn

Nhận ngày 25/03/2025, sửa xong ngày 21/04/2025, chấp nhận đăng ngày 22/04/2025

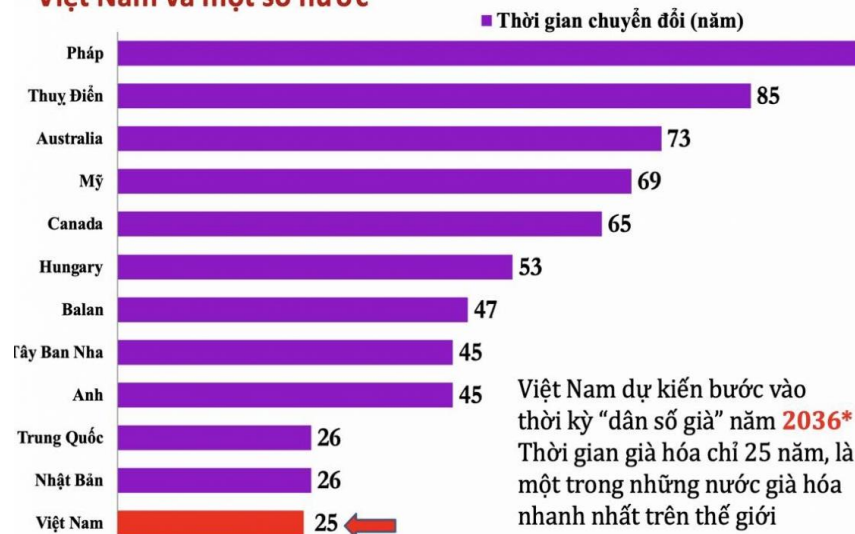
Link DOI: <https://doi.org/10.54772/jomc.02.2025.877>



Đến năm 2036, số NCT 60+ sẽ bằng số trẻ em và sau đó là vượt lên

Hình 1. Dân số từ 0-14 tuổi và từ 60 tuổi trở lên, 2019 - 2069 theo kịch bản dân số trung bình - [Nguồn: Tổng cục Thống kê].

Thời gian chuyển đổi từ "già hoá dân số" sang "dân số già" của Việt Nam và một số nước



Hình 2. Thời gian chuyển đổi từ "già hóa dân số" sang "dân số già" của Việt Nam và một số nước - [Nguồn: Tổng cục Thống kê].

2. Tổng quan về không gian chuyển tiếp

2.1. Khái niệm không gian chuyển tiếp

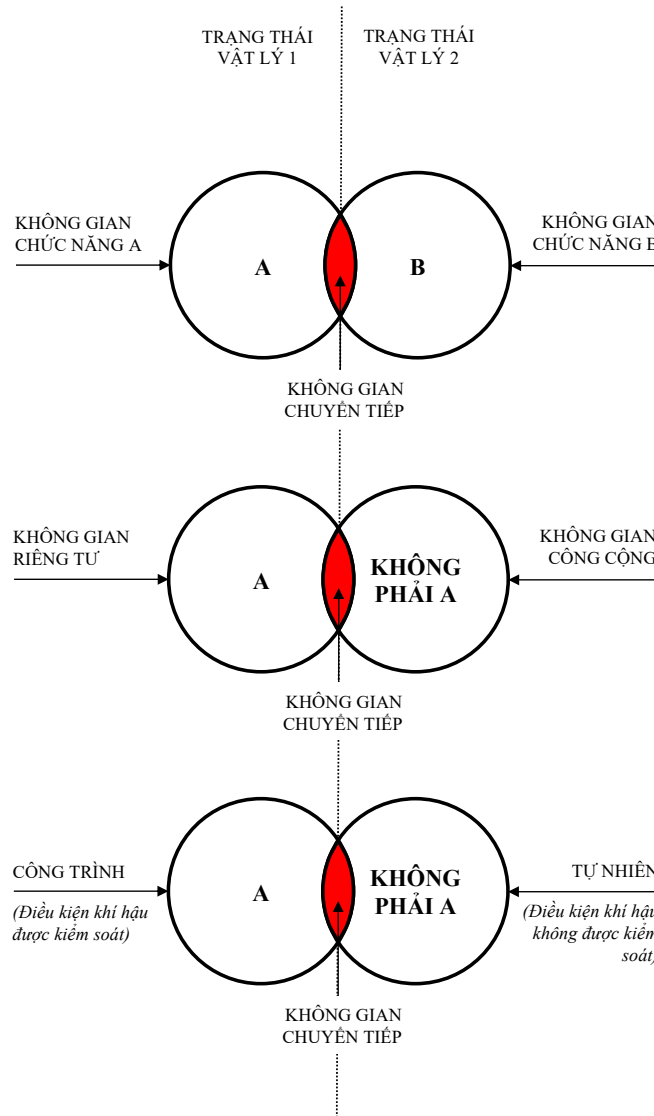
"Không gian chuyển tiếp" (transition space) là khu vực trung gian, nơi diễn ra sự chuyển đổi giữa các trạng thái hoặc khu vực khác nhau. Lịch sử cho thấy khái niệm này manh nha từ thời La Mã cổ đại, khi các vùng đệm (sân trong, tiền sảnh) đóng vai trò kết nối giữa không gian công cộng và không gian riêng tư [5].

Trong bối cảnh kiến trúc và thiết kế đô thị, KGCT được xem là vùng trung gian quan trọng, thường là tiền sảnh, hành lang, sân trong hoặc lối

vào, góp phần tăng cường giao thông và thúc đẩy tương tác xã hội [10]. Theo Pierre Von-Meiss, KGCT có thể được ví như một "Ngưỡng" liên kết những hiện tượng đối lập [9]. Peter Eisenman cũng nhấn mạnh tính "trung gian" của không gian này, không được định hình sẵn mà tạo thành từ loạt chuyển tiếp [15, 16]. Một số nhà nghiên cứu khác gọi KGCT là "không gian thứ ba" hoặc "không gian trung gian", đóng vai trò vùng đệm thể chất giữa bên trong và bên ngoài [6, 12, 14, 17].

Như vậy, dựa trên các định nghĩa và quan điểm từ các tác giả đã đề cập, có thể hiểu "Không gian chuyển tiếp" là không gian trung gian giữa hai hoặc nhiều khu vực riêng biệt, đóng vai trò như một ngưỡng hoặc vùng đệm, kết nối và điều hòa sự chuyển đổi giữa các không gian. Trong kiến trúc và thiết kế đô thị, KGCT không chỉ đảm bảo sự liên tục vật lý mà còn chuyển đổi giữa các trạng thái không gian khác nhau, có

thể là giữa trong/ngoài, công cộng/riêng tư, hoặc giữa các địa điểm có chức năng và môi trường khác nhau. Các không gian này có thể thúc đẩy tương tác xã hội, cải thiện chức năng tổng thể của môi trường sống và đóng góp vào cảm nhận không gian qua sự đan xen giữa các yếu tố đối lập hoặc mâu thuẫn (Hình 3).



Hình 3. Định vị không gian chuyển tiếp.

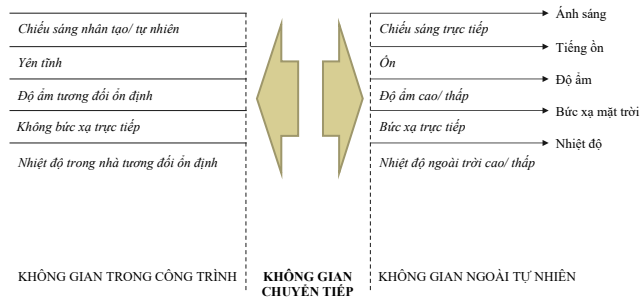
2.2. Vai trò và chức năng của không gian chuyển tiếp

➤ Vai trò của không gian chuyển tiếp

Không gian chuyển tiếp (KGCT) giữ vai trò quan trọng trong kiến trúc, không chỉ là khu vực kết nối các không gian chính mà còn giúp trải nghiệm tổng thể trở nên mạch lạc và hài hòa hơn. KGCT hỗ trợ điều chỉnh sự thay đổi về chức năng, quy mô, cảm xúc, giúp hạn chế cảm giác đột ngột khi di chuyển qua những không gian khác nhau.

Bên cạnh đó, nghiên cứu của Adrian Pitts [13] nhấn mạnh KGCT

có tác động đáng kể đến vi khí hậu, đặc biệt là cảm giác nhiệt khi người dùng di chuyển qua các khu vực. KGCT còn điều chỉnh hiệu quả yếu tố môi trường như ánh sáng, âm thanh, hướng đi, bề mặt, độ cao và tầm nhìn, giúp không gian linh hoạt và tối ưu hơn (Hình 4). Đồng thời, KGCT tạo sự liên tục, mạch lạc và nâng cao giá trị thẩm mỹ của công trình; qua việc kết hợp ánh sáng, vật liệu, màu sắc... KGCT không chỉ hỗ trợ giao thông mà còn mang lại trải nghiệm thị giác ấn tượng, tăng sức hấp dẫn và bản sắc cho kiến trúc.



Hình 4. Sự thay đổi của các tính chất môi trường qua các không gian – [Nguồn: [2]].

➤ Chức năng của không gian chuyển tiếp

KGCT không chỉ là nơi kết nối những khu vực khác nhau trong kiến trúc, mà còn định hình cảm giác, trải nghiệm và tương tác của người sử dụng. Đây chính là khoảng lặng cần thiết, nơi con người có thể chậm lại, thích nghi với sự thay đổi của môi trường xung quanh, đồng thời tận hưởng những khoảnh khắc ngắn ngủi giữa các điểm đến.

- **Kết nối và điều hướng.** KGCT được ví như “sợi dây” liên kết các không gian, giúp người dùng định hướng và di chuyển một cách mạch lạc. Thiếu đi KGCT, công trình dù lớn cũng dễ trở nên rời rạc và kém thân thiện. Những hành lang, tiền sảnh, cầu thang... được thiết kế hợp lý sẽ tạo cảm giác chào đón, dẫn dắt người sử dụng tới từng khu vực một cách tự nhiên.

- **Điều tiết môi trường, chuyển đổi nhẹ nhàng.** Từ một con phố ồn ào bước vào công trình, KGCT đóng vai trò như lớp đệm trung gian, giúp người dùng dần thích nghi với thay đổi về âm thanh, ánh sáng, nhiệt độ... Nhờ đó, trải nghiệm không bị ngắt quãng đột ngột, tránh cảm giác choáng ngợp hay ngột ngạt.

- **Tạo trải nghiệm không gian, khơi gợi cảm xúc.** KGCT không chỉ là lối đi mà còn là “khung cảnh” để cảm nhận. Sự kết hợp giữa ánh sáng, chất liệu, màu sắc... có thể mang đến những cảm xúc độc đáo. Một hành lang tối hẹp khơi gợi bí ẩn, trong khi một giếng trời tràn ngập ánh sáng tự nhiên lại tạo cảm giác tươi mới, phấn khởi. Việc thiết kế khéo léo các yếu tố này làm giàu trải nghiệm của người di chuyển qua KGCT.

- **Chức năng xã hội, thúc đẩy tương tác.** Những khu vực như hành lang rộng, sảnh chờ hay góc nghỉ chân trong KGCT thường trở thành nơi giao lưu và trò chuyện. Không gian chuyển tiếp vì thế không chỉ dẫn lối mà còn mời gọi mọi người dừng chân, tương tác, hình thành sự gắn kết xã hội một cách tự nhiên.

- **Nâng cao giá trị thẩm mỹ, tạo bản sắc công trình.** KGCT cũng đóng vai trò quan trọng trong việc định hình vẻ đẹp tổng thể. Một hành lang lắp kính hướng ra vườn, một cầu thang xoắn ốc tạc tượng, hay một khoảng sân chan hòa ánh sáng đều làm tăng tính thẩm mỹ và trở thành dấu ấn riêng biệt của công trình.

2.3. Phân loại không gian chuyển tiếp

Trong kiến trúc, KGCT thường được phân loại theo mối quan hệ giữa các không gian, chức năng tạo sự chuyển tiếp và khả năng thích

ứng. Trên thực tế, có nhiều cách tiếp cận khác nhau như:

Adrian Pitts với “*Thermal Comfort in Transition Spaces*” [13], tập trung vào chức năng, chia KGCT thành: (1) Sảnh vào, (2) Không gian lưu thông, (3) Sân trong.

Roderick J. Lawrence và Bart Janssens trong “*Transition spaces and dwelling design*” [11], nhấn mạnh khía cạnh công cộng – riêng tư, xem KGCT như vùng đệm giữa phạm vi công cộng – riêng tư hoặc trong – ngoài.

Shanta Pragyan Dash và Shetty Akanksha trong “*Transitional Spaces as an Integrated Design Approach Enhancing Social Cohesion in High-Rise Dwelling*” [8], chú trọng tính động – tĩnh, phân loại KGCT làm vùng đệm giữa hai không gian riêng biệt, giữa hai không gian tĩnh, hoặc giữa không gian trong (công trình) và ngoài (tự nhiên).

Mỗi phương pháp trên có ưu và nhược điểm riêng, phụ thuộc vào bối cảnh và mục tiêu thiết kế. Trong kiến trúc CCCT, KGCT rất đa dạng và đòi hỏi một cái nhìn bao quát hơn. Do đó, tác giả ứng dụng “*phân loại theo nơi chốn*” của Szauter và Daniella, chia KGCT thành ba nhóm: (1) KGCT giữa bên trong – bên ngoài, (2) KGCT giữa bên trong – bên trong, (3) KGCT giữa môi trường tự nhiên – công trình (Hình 5).

2.4. Tính linh hoạt và tính tương tác của không gian chuyển tiếp trong kiến trúc chung cư cao tầng

➤ Tính linh hoạt

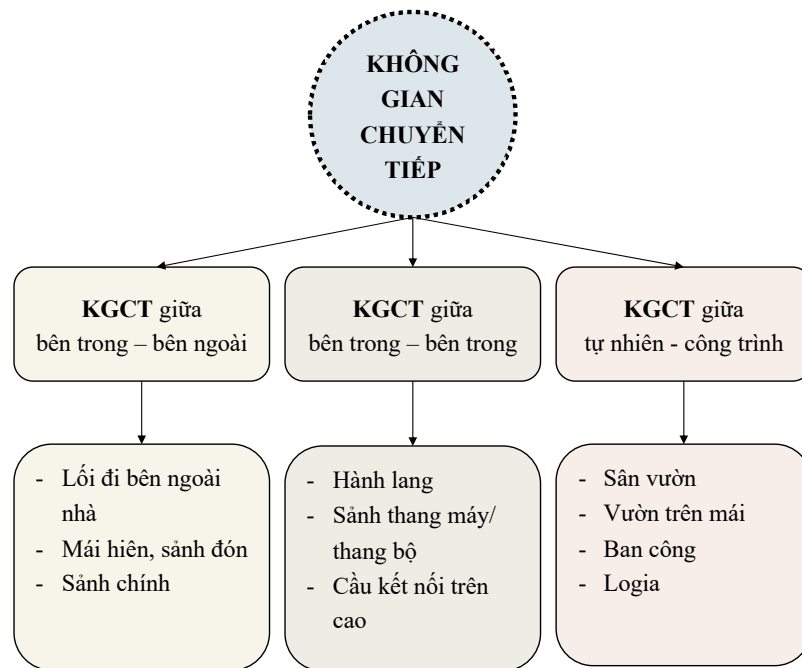
KGCT trong kiến trúc không hề cứng nhắc mà luôn linh hoạt, thích ứng với bối cảnh tổng thể. “Ở bầu thì tròn, ở ống thì dài” nhấn mạnh tính tùy biến: lúc là hành lang uốn lượn, lúc thành sảnh lớn thoáng đãng, đôi khi lại là sân vườn nhỏ giữa các tầng. Sự đa dạng này giúp công trình tránh đơn điệu, tạo nhịp điệu phong phú và mang lại trải nghiệm di chuyển thú vị.

Không chỉ thay đổi hình khối, KGCT còn biến hóa qua màu sắc, ánh sáng, vật liệu, đáp ứng nhiều nhu cầu sử dụng khác nhau. Nhờ đó, một khu vực có thể từ kín thành mở, từ riêng tư thành cộng đồng, từ chỗ di chuyển thành nơi sinh hoạt. Sự linh hoạt này biến KGCT thành một phần quan trọng của trải nghiệm sống, nơi cư dân có thể giao lưu, thư giãn, thậm chí tận hưởng không gian thiên nhiên ngay trong tòa nhà.

➤ Tính tương tác

KGCT thúc đẩy sự tương tác giữa con người với nhau cũng như với môi trường xung quanh. Trong chung cư cao tầng, sảnh chờ, hành lang, sảnh thang máy hay sân vườn trên cao không chỉ là nơi di chuyển mà còn là không gian để cư dân dừng lại, trò chuyện và tương tác. Những không gian này, với vai trò chuyển tiếp, dẫn dắt người ta từ bên ngoài vào không gian bên trong công trình, thông qua một khoảng “*chồng lán*” của thiên nhiên và công trình [2].

Về mặt thiết kế, KGCT có thể tương tác với con người qua ánh sáng, màu sắc, vật liệu và bố cục nội thất. Tadao Ando từng chia sẻ tại lễ trao giải Pritzker năm 1995: “*Kiến trúc nên giữ im lặng để thiên nhiên trong vỏ bọc của ánh sáng Mặt trời và gió lên tiếng.*” Ánh sáng tự nhiên xuyên qua giếng trời, sự thay đổi độ cao của sàn hay một góc nhìn mở ra khoảng thiên nhiên đều có thể kích thích cảm giác khám phá, giúp cư dân cảm nhận không gian một cách sinh động hơn.



Hình 5. Phân loại không gian chuyển tiếp.

3. Diễn biến và thực trạng không gian chuyển tiếp trong kiến trúc chung cư cao tầng tại Thành phố Hồ Chí Minh

3.1. Cơ sở pháp lý

Hành lang chung cư được quy định trong Thông tư 31/2016/TT-BXD, trong đó yêu cầu chiều rộng tối thiểu của hành lang căn hộ đối với chung cư hạng A là 1.8m, còn đối với chung cư hạng B là 1.5m. Cả hai loại chung cư này đều phải được trang bị hệ thống camera giám sát an ninh tại hành lang. Pháp luật không quy định giới hạn diện tích tối đa của hành lang, do đó, chủ đầu tư có thể linh hoạt thiết kế sao cho phù hợp với kết cấu chung của tòa nhà, miễn đảm bảo yêu cầu về chiều rộng tối thiểu.

Về thang máy và sảnh thang máy, theo Tiểu mục 2.4 của Thông tư 21/2019/TT-BXD, các chung cư hoặc chung cư hỗn hợp từ 5 tầng trở lên phải có ít nhất một thang máy, trong khi chung cư từ 10 tầng trở lên phải có tối thiểu hai thang máy để đảm bảo lưu lượng người sử dụng theo tiêu chuẩn áp dụng. Chiều rộng sảnh thang máy cũng phải được bố trí phù hợp với tiêu chuẩn lựa chọn áp dụng.

Về sảnh căn hộ, Thông tư 31/2016/TT-BXD có qui định đối với chung cư hạng A, sảnh chính phải được bố trí độc lập với lối vào khu vực để xe, khu vực dịch vụ, thương mại và các khu vực công cộng khác, đồng thời phải có quầy lễ tân và khu vực tiếp khách. Trong khi đó, chung cư hạng B cũng phải có sảnh chính được bố trí tách biệt với các khu vực trên nhưng không yêu cầu phải có quầy lễ tân hay khu vực tiếp khách.

Ban công và logia của chung cư được quy định trong Quy chuẩn QCVN 04:2019/BXD. Theo đó, ban công là phần không gian có lan can bảo vệ và nhô ra khỏi mặt tường bao của chung cư. Chiều cao tối thiểu của lan can ban công và logia, tính từ sàn đến mặt dưới lỗ cửa hoặc

bộ cửa sổ, không được nhỏ hơn 1,4m. Ban công từ tầng 3 trở lên phải được làm bằng vật liệu không cháy, trong khi các mảng kính lắp đặt tại ban công phải làm từ vật liệu cháy yếu hoặc không cháy.

Ngoài ra, theo QCVN 05:2008/BXD, lan can cầu thang trong chung cư cũng phải đảm bảo các tiêu chuẩn an toàn. Cụ thể, khu vực vế thang, chiều tới và chiều nghỉ phải có lan can bảo vệ tại các cạnh hở. Đối với những khu vực có trẻ em dưới 5 tuổi thường xuyên lui tới, lan can phải có khe hở không lọt quả cầu đường kính 0,1m và không có cấu tạo giúp trẻ dễ dàng trèo qua. Chiều cao tối thiểu của lan can cũng được quy định rõ ràng: đối với logia là 1,4m, sân thượng từ tầng 9 trở lên là 1,1m, vế thang là 0,9m và các vị trí khác là 1,1m. Đặc biệt, tại những nơi tập trung đông người, lan can phải có chiều cao tối thiểu 0,8m, ghế ngồi cố định cao 0,53m, vế thang cao 0,9m và các vị trí khác phải đạt tối thiểu 1,1 m để đảm bảo an toàn.

Như vậy, việc tổ chức KGCT trong kiến trúc CCCT không chỉ dựa trên những nguyên tắc về thẩm mỹ, chức năng, sự trải nghiệm của người sử dụng hay các lý thuyết kiến trúc hiện đại, mà còn cần phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định và tiêu chuẩn pháp lý hiện hành. Việc đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật về chiều rộng hành lang, an toàn lan can, bố trí hợp lý của sảnh vào, sảnh thang máy, và ban công/logia là điều kiện tiên quyết nhằm tạo ra không gian sống tiện nghi, an toàn, đồng thời góp phần nâng cao chất lượng sống và thúc đẩy tương tác xã hội giữa các cư dân trong môi trường đô thị ngày càng phát triển tại TP.HCM.

3.2. Các nhân tố ngoại kiến trúc tác động đến không gian chuyển tiếp

Kiến trúc chung cư cao tầng luôn chịu ảnh hưởng qua lại với các yếu tố tự nhiên, bao gồm địa hình, khí hậu và hướng nhìn. Việc nghiên

cứu sâu sắc điều kiện tự nhiên giúp tạo ra không gian sống bền vững, đảm bảo sức khỏe và tiện nghi cho cư dân. Tại TP.HCM, địa hình khu đất thường bằng phẳng hoặc dốc nhẹ, thuận lợi cho bố cục không gian linh hoạt, đồng thời có thể tận dụng chênh lệch cao độ (nếu có) để hình thành các khu vực bán ngoài trời kết nối con người với cảnh quan xung quanh. Khí hậu nhiệt đới ở miền Nam đặt ra yêu cầu xoay các không gian chức năng chính về hướng nam – đông nam để tận dụng tối đa nắng, gió có lợi; trong khi đó, những hướng bất lợi được xử lý bằng ban công, lô gia, lam che nắng hoặc vật liệu kính có chỉ số hấp thụ/truyền nhiệt phù hợp. Hướng nhìn ra sông nước, công viên hay mảng xanh cũng là một yếu tố quan trọng, giúp tăng giá trị thẩm mỹ, thương mại và mang lại trải nghiệm thư giãn, kết nối với thiên nhiên.

Mặt khác, sự đa dạng dân cư tại TP.HCM với nhiều thành phần xã hội, quá trình trẻ hóa nhóm mua nhà và tốc độ già hóa dân số đòi hỏi thiết kế không gian phải linh hoạt, đáp ứng nhu cầu tương tác xã hội của cả người trẻ lẫn người cao tuổi. Việc ứng dụng công nghệ số hóa trong mua sắm, giải trí khiến cư dân ít có cơ hội giao tiếp trực tiếp, làm giảm kết nối cộng đồng. Do đó, những không gian chuyển tiếp như sảnh chung, sân vườn, hành lang rộng rãi hay khu vực sinh hoạt cộng đồng trở nên cấp thiết, giúp cư dân gặp gỡ, giao lưu và bù đắp cho sự thiếu gắn kết trong môi trường đô thị mật độ cao. Đồng thời, người cao tuổi cũng cần được hỗ trợ về an toàn di chuyển và không gian sinh hoạt giao lưu, tránh cảm giác cô lập, góp phần xây dựng một cộng đồng đa

thể hệ đoàn kết, giàu tình thân tương trợ.

Điều kiện kinh tế là nhân tố quan trọng quyết định quy mô và chất lượng của các không gian chuyển tiếp. Tại một đô thị đang phát triển mạnh như TP.HCM, việc cân đối chi phí xây dựng và lợi ích lâu dài của các khu vực hành lang, ban công, sảnh chờ hay không gian xanh luôn là bài toán thách thức. Những dự án cao cấp thường có điều kiện đầu tư tốt, tạo ra các tiện ích hiện đại và giàu tính thẩm mỹ, trong khi các dự án ngân sách hạn chế buộc phải tiết giảm hoặc tối ưu hóa diện tích không gian chung, làm giảm chất lượng tiện nghi. Việc dung hòa giữa chi phí và hiệu quả sử dụng các không gian chuyển tiếp vì vậy trở thành một yếu tố quan trọng, ảnh hưởng lớn đến giá trị và tính bền vững của mỗi công trình.

3.3. Thực trạng không gian chuyển tiếp trong kiến trúc chung cư cao tầng tại Thành phố Hồ Chí Minh

Bài nghiên cứu sử dụng phương pháp khảo điền dã, đánh giá một số dự án CCCT đã được xây dựng và thiết kế tại TP.HCM, các công trình lựa chọn phân bố trên địa bàn quận 1, 2, 7, 8, 10, quận Tân Phú (Bảng 1), các công trình được thiết kế bởi các đơn vị trong và ngoài nước với quy mô khác nhau nhằm đánh giá thực tiễn việc tổ chức KGCT trong kiến trúc.

Bảng 1. Danh sách khảo sát hiện trạng một số CCCT tại TP.HCM.

STT	Tên dự án	Số tầng	Năm khởi công - bàn giao	Địa điểm
1	Masteri Thảo Điền	45	2014 - 2016	159 Xa Lộ Hà Nội, Thủ Đức, Tp.HCM
2	Diamond Lotus Riverside	22	2015 - 2017	49C Lê Quang Kim, Quận 8, Tp.HCM
3	D1 Mesnion	22	2017 - 2019	608 Võ Văn Kiệt, Quận 1, Tp. HCM
4	Sky89	35	2018 - 2020	89 Hoàng Quốc Việt, Quận 7, Tp.HCM
5	Kingdom 101	30	2018 - 2020	334 Tô Hiến Thành, Quận 10, Tp.HCM
6	ResGreen Tower	24	2018 - 2021	7A Thoại Ngọc Hầu, Quận Tân Phú, Tp.HCM
7	The MarQ	26	2018 - 2022	29b Nguyễn Đình Chiểu, Quận 1, Tp.HCM

Qua khảo sát thực tế tại một số CCCT tại TP.HCM các đặc điểm chung trong thiết kế, tổ chức KGCT và tác động của KGCT được nhận xét theo ba nhóm chính: không gian chuyển tiếp giữa bên trong - bên ngoài, không gian chuyển tiếp giữa bên trong - bên trong, và không gian chuyển tiếp giữa tự nhiên và công trình.

(1) Không gian chuyển tiếp giữa bên trong - bên ngoài

Sảnh chính là khu vực đầu tiên tiếp cận khi vào chung cư, đóng vai trò quan trọng trong việc tạo ấn tượng thị giác và tổ chức lưu thông. Hầu hết các chung cư đều có sảnh rộng, có quầy lễ tân, khu vực ngồi chờ, hòm thư, vật liệu sử dụng đá tự nhiên, kính cường lực, giúp nâng cao hình ảnh chung cư.

Mái hiên và sảnh đón tại các chung cư D1 Mension, Sky89, Masteri Thảo Điền có khoảng lùi lớn, kết hợp mảng xanh, tiểu cảnh, tạo vùng đệm giữa không gian ngoài trời và trong công trình. Tuy nhiên, tại ResGreen Tower, Diamond Lotus Riverside, khu vực này không có

khoảng lùi đáng kể, thiếu không gian đệm và điểm giao tiếp trước khi bước vào công trình.

Lối đi bên ngoài tòa nhà tại một số chung cư như Kingdom 101, D1 Mension, The Marq có sự quan tâm đến cảnh quan với cây xanh dọc lối đi, nhưng vẫn thiếu các khu vực ngồi nghỉ và không gian giao tiếp cộng đồng. Hầu hết các lối đi này không có mái che, khó khăn khi di chuyển trong điều kiện thời tiết bất lợi.

(2) Không gian chuyển tiếp giữa bên trong - bên trong

KGCT giữa không gian bên trong - bên trong chủ yếu bao gồm hành lang, sảnh thang máy/ thang bộ và cầu trên cao kết nối các khối nhà. Tuy nhiên, thực tế cho thấy các cầu trên cao rất ít được sử dụng trong thiết kế chung cư tại TP.HCM. Trường hợp Diamond Lotus Riverside có tích hợp cầu trên cao nhưng chưa được khai thác hiệu quả theo đúng thiết kế ban đầu.

Phần lớn các chung cư khảo sát lựa chọn thiết kế đơn nguyên

dạng tấm để tận dụng hướng nhìn và phù hợp với hình dáng khu đất. Điều này dẫn đến việc bố trí hành lang và sảnh thang máy ở giữa, khiến hành lang dài, thiếu kết nối trực tiếp với không gian bên ngoài, làm giảm khả năng chiếu sáng và thông gió tự nhiên. Hệ thống chiếu sáng nhân tạo trở thành phương án chính để đảm bảo ánh sáng cho không gian này. Tuy nhiên, một số chung cư như Kingdom 101, The Marq đã có giải pháp tận dụng ánh sáng tự nhiên thông qua giếng trời và cửa sổ ở khu vực hành lang.

Về tính tiện nghi, phần lớn các hành lang và sảnh thang máy chỉ phục vụ mục đích lưu thông, chưa được đầu tư về yếu tố xanh, trang trí hay các khu vực ngồi đợi.

(3) Không gian chuyển tiếp giữa tự nhiên và công trình

Không gian xanh trong các CCCT thường bị giới hạn do mật độ xây dựng cao, khiến nhiều dự án chưa quan tâm đến việc tổ chức sân vườn nội khu. Tuy nhiên, chung cư Kingdom 101, The Marq đã khai thác tốt các mảng xanh trong khuôn viên và lối đi nội bộ.

Một số chung cư hiện nay tích hợp vườn trên mái và hồ bơi trên cao để tăng không gian xanh và phục vụ nhu cầu sinh hoạt cộng đồng. Công trình như Sky89 có thiết kế tầng Long Môn để tạo không gian giao tiếp mở giữa các khối nhà, nâng cao chất lượng sống cho cư dân.

Ban công, logia là yếu tố phổ biến nhất trong thiết kế CCCT, giúp căn hộ tiếp cận với môi trường bên ngoài. Tuy nhiên, khảo sát cho thấy đa số ban công, logia chưa được khai thác hiệu quả về không gian xanh, chủ yếu được sử dụng làm nơi phơi đồ hoặc đặt dàn nóng máy lạnh. Điều này làm giảm đáng kể tiềm năng của ban công trong việc cải thiện chất lượng sống và tạo môi trường thư giãn cho cư dân.

4. Kết luận và Kiến nghị

4.1. Kết luận

(1) Không gian chuyển tiếp là thành phần kiến trúc quan trọng: Nghiên cứu cho thấy các không gian như sảnh chính, hành lang, lối vào, khoảng thông tầng, sân chung hay vườn trên cao đều đóng vai trò cầu nối giữa không gian công cộng và riêng tư. Những không gian này tạo khoảng đệm giúp cư dân chuyển từ môi trường đô thị bên ngoài vào không gian sống bên trong một cách tự nhiên, thoải mái.

(2) Ý nghĩa đô thị và chất lượng sống: Việc tổ chức tốt KGCT mang ý nghĩa tích cực đối với kiến trúc đô thị và nâng cao chất lượng sống của cư dân. KGCT thúc đẩy tương tác xã hội, giúp hàng xóm gặp gỡ, giao lưu, hình thành cộng đồng gắn kết hơn trong các tòa nhà CCCT vốn dễ bị tách biệt. Mặt khác, các khoảng không gian đệm như hành lang thông thoáng, sảnh chờ có cây xanh hoặc sân chơi chung giúp cư dân cảm thấy dễ chịu, an toàn và thân thiện hơn với môi trường sống của mình, giảm bớt cảm giác chật chội và cô lập thường thấy trong các khối nhà cao tầng.

(3) Nhấn mạnh yếu tố linh hoạt và tương tác: Sự linh hoạt và tính đa năng của KGCT là yếu tố then chốt. Những không gian này cần được thiết kế để có thể chuyển đổi công năng linh hoạt. Bên cạnh đó, KGCT nên khuyến khích sự tương tác – chẳng hạn bố trí ghế ngồi, cảnh quan thân thiện...v.v...– nhằm tạo cơ hội cho cư dân gặp gỡ và sử

dụng không gian một cách tích cực. Trải nghiệm của cư dân khi di chuyển qua các không gian này có ảnh hưởng lớn đến cảm nhận tổng thể về tòa nhà: một hành lang sáng sủa, nhiều ánh sáng và thông gió tốt sẽ tạo cảm giác thoải mái hơn so với hành lang tối và kín.

(4) Hiện trạng tại TP. HCM và hướng nghiên cứu tiếp: Thực tế khảo sát các chung cư cao tầng tại TP. HCM cho thấy KGCT hiện nay còn nhiều hạn chế. Nhiều công trình chỉ chú trọng diện tích ở mà bỏ qua hoặc thiết kế sơ sài các khoảng không gian này, dẫn đến hành lang chật hẹp, sảnh đơn điệu, ít cây xanh và thiếu điểm nhấn cho cư dân sinh hoạt. Điều này phần nào ảnh hưởng tiêu cực đến đời sống cộng đồng và môi trường vi khí hậu bên trong công trình. Tuy nhiên, cũng có những dự án mới bắt đầu quan tâm hơn đến việc tích hợp vườn trên cao, sân sinh hoạt chung, hành lang mở thông thoáng để cải thiện tình hình. Tổng quan hiện trạng đặt ra vấn đề rằng việc tổ chức KGCT hiệu quả trong chung cư cao tầng còn nhiều tiềm năng để cải thiện.

4.2. Kiến nghị

Từ những kết luận trên, bài nghiên cứu đề xuất một số kiến nghị nhằm nâng cao hiệu quả thiết kế và tổ chức không gian chuyển tiếp trong chung cư cao tầng tại TP. HCM:

Cải thiện thiết kế không gian chuyển tiếp: Các kiến trúc sư cần chú trọng đưa vào thiết kế những khoảng không gian chuyển tiếp đa chức năng và linh hoạt. Cụ thể, nên bố trí đủ diện tích cho sảnh và hành lang chung, kết hợp với mảng xanh và thông gió tự nhiên để tạo môi trường thoáng mát, gần gũi. Có thể áp dụng các giải pháp linh hoạt như sử dụng mô-đun nội thất di động trong không gian chung (ghế bàn di chuyển được, vách ngăn mở) để cư dân có thể tùy biến khu vực này thành nơi đọc sách, khu vực họp nhóm, khu vui chơi trẻ em hoặc không gian tổ chức sự kiện nhỏ. Thiết kế cần đảm bảo tính nhân văn và thích nghi: ví dụ, hành lang các tầng nên có điểm nghỉ chân, cửa sổ đón gió và ánh sáng, sảnh chính nên có chỗ ngồi chờ, bảo vệ và bảng tin để tăng tiện ích và sự tiện nghi cho người sử dụng.

Định hướng cho quy hoạch và phát triển dự án: Các nhà quy hoạch đô thị và chủ đầu tư dự án nên tích hợp không gian chuyển tiếp như một tiêu chí quan trọng ngay từ giai đoạn lập dự án. Việc quy hoạch tổng mặt bằng chung cư cần tính đến các khoảng đệm giữa tòa nhà và không gian đô thị xung quanh (ví dụ: khoảng sân trước tòa nhà, lối vào có mái che, sân chơi ngoài trời liên thông với sảnh...). Khi thiết kế chi tiết, kiến trúc sư và nhà phát triển cần phối hợp để đảm bảo không gian chuyển tiếp không bị cắt giảm bởi áp lực diện tích thương mại. Thay vào đó, hãy coi đây là một tiêu chí để tăng giá trị cho dự án: một tòa nhà có không gian chung chất lượng sẽ hấp dẫn người mua và giữ chân cư dân lâu dài. Chủ đầu tư nên được khuyến khích đầu tư vào sảnh đẹp, khu sinh hoạt chung, vườn trên mái, hành lang mở... như một phần của chiến lược phát triển bền vững và tạo dựng cộng đồng cư dân thân thiện.

Hướng nghiên cứu tiếp theo: Đề án đề xuất tiếp tục nghiên cứu sâu hơn nhằm hoàn thiện mô hình tổ chức không gian chuyển tiếp trong chung cư cao tầng. Các hướng nghiên cứu tiếp theo có thể bao gồm: (1)

Đánh giá định lượng tác động của không gian chuyển tiếp đến sự hài lòng, sức khỏe tâm lý và tương tác xã hội của cư dân (thông qua khảo sát người dùng, phân tích số liệu thực tế); (2) Nghiên cứu các mô hình thiết kế mới phù hợp với bối cảnh Việt Nam, như áp dụng công nghệ nhà thông minh để quản lý môi trường vi khí hậu hành lang, thiết kế không gian chuyển tiếp xanh (vườn treo, tường xanh) giúp tiết kiệm năng lượng và cải thiện vi khí hậu; (3) So sánh hiệu quả không gian chuyển tiếp giữa các mô hình chung cư khác nhau (thấp tầng, cao tầng, tái định cư, thương mại cao cấp...) để rút ra bài học thiết kế phù hợp cho từng loại hình; và (4) Đề xuất giải pháp quy hoạch đô thị vĩ mô nhằm tạo mạng lưới không gian chuyển tiếp liên thông giữa các tòa nhà và không gian công cộng đô thị, đóng góp vào việc xây dựng môi trường sống đô thị bền vững, hài hòa giữa con người và không gian kiến trúc.

Những kiến nghị trên đây hy vọng sẽ hỗ trợ các nhà quản lý, quy hoạch, kiến trúc sư và chủ đầu tư trong việc nâng cao chất lượng không gian chuyển tiếp, qua đó cải thiện trải nghiệm sống của cư dân chung cư cao tầng tại TP. HCM cả hiện tại và trong tương lai.

Tuyên bố tác giả

Nhóm tác giả không có xung đột lợi ích.

Tài liệu tham khảo

- [1]. Đỗ Trà Giang (2016), *Quá tải hạ tầng (B1): Tân Phú dày đặc chung cư*, Báo Sài Gòn giải phóng, <https://dttc.sggp.org.vn/qua-tai-ha-tang-b1-tan-phu-day-dac-chung-cu-post12299.html>.
- [2]. Vũ Thị Hồng Hạnh và Thái Hoàng Thông (2020), "*Đặc trưng không gian chuyển tiếp trong kiến trúc nhà ở riêng lẻ tại TP HCM (giai đoạn 1860 đến nay)*", Tạp chí Kiến trúc.Vol 8/2020.
- [3]. UNFPA Việt Nam (2024), *Già hóa dân số*, UNFPA Việt Nam, <https://vietnam.unfpa.org/vi/topics/gia-hoa-dan-so>.
- [4]. 4ND (2005), *Nhà chung cư: Rất cần những không gian giao tiếp*, phumyhung.vn, <https://phumyhung.vn/nha-chung-cu-rat-can-nhung-khong-gian-giao-tiep/>.
- [5]. Thái Hoàng Thông (2019), *Không gian chuyển tiếp trong kiến trúc nhà ở riêng lẻ tại Thành phố Hồ Chí Minh*, Đại học Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh.
- [6]. Xiangfei Chen (2012), *Study on the intermediary space of the high rise buildings*, Politecnico di Milano.
- [7]. Jane Murray Cramm và Anna P Nieboer (2015), "*Social cohesion and belonging predict the well-being of community-dwelling older people*", BMC Geriatr.Vol 15, tr. 30.
- [8]. Shanta Pragyash Dash và Shetty Akanksha (2022), "*Transitional Spaces as an Integrated Design Approach Enhancing Social Cohesion in High-Rise Dwellings*", Springer International, tr. 1-18.
- [9]. Fahmy (2009), *Geometric shape and orientation throughout transition spaces, case study: Local Art Museum*, MSc Thesis, Cairo University.
- [10]. Ray Hutchison (2010), *Encyclopedia of Urban Studies*, Thousand Oaks, California.
- [11]. Roderick J.Lawrence (1984), "*Transition spaces and dwelling design*", Journal of Architectural and Planning Research.Vol 1.
- [12]. Christian Kray và các cộng sự. (2013), "*Transitional Spaces: Between Indoor and Outdoor Spaces*", *Spatial Information Theory*, tr. 14-32.
- [13]. Adrian Pitts (2013), "*Thermal Comfort in Transition Spaces*", Buildings.Vol 3(1), tr. 122-142.
- [14]. Adrian Pitts và J bin Saleh (2006), *Transition spaces and thermal comfort—Opportunities for optimising energy use*, *Proceedings PLEA 2006–23rd International Conference on Passive and Low Energy Architecture*, tr. 1423-1428.
- [15]. Islam Sallam, Hosam Eng và Mohamad Salah El-Samaty (2013), "*Human Dimension as an Effective Aspect In the Perception of Transition Spaces*", Faculty of Engineering- Port Said University.
- [16]. Ashim Srivastava (2007), *Transition: A Spatial Translation*, University of Cincinnati.
- [17]. Shuyun Xue (2020), *Transitional space-Spaces of transition in urban environment*, Chalmers University of Technology.