

NGUYỄN HUY HOÀNG

NHÀ Ở CAO TẦNG TRONG ĐÔ THỊ

SỬ DỤNG - NHỮNG NGUY CƠ TIỀM ẨN - GIẢI PHÁP

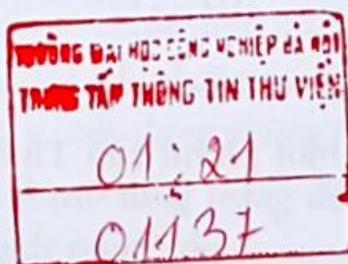


NHÀ XUẤT BẢN XÂY DỰNG

NGUYỄN HUY HOÀNG

NHÀ Ở CAO TẦNG TRONG ĐÔ THỊ

SỬ DỤNG - NHỮNG NGUY CƠ TIỀM ẨN - GIẢI PHÁP



NHÀ XUẤT BẢN XÂY DỰNG

NHÀ Ở CAO TẦNG TRONG ĐÔ THỊ - SỬ DỤNG - NHỮNG NGUY CƠ TIỀM ẨN - GIẢI PHÁP

Chịu trách nhiệm xuất bản:

Giám đốc - Tổng biên tập

NGÔ ĐỨC VINH

Biên tập: NGUYỄN THỊ BÌNH

Chế bản điện tử: NGUYỄN HỮU LONG

Sửa bản in: NGUYỄN THỊ BÌNH

Trình bày bìa: NGUYỄN NGỌC DŨNG

**Biên mục trên xuất bản phẩm của Thư viện Quốc gia
Việt Nam**

Nguyễn Huy Hoàng

Nhà ở cao tầng trong đô thị - sử dụng - những nguy cơ tiềm ẩn
- giải pháp / Nguyễn Huy Hoàng. - H. : Xây dựng, 2022. - 150
tr. ; 21 cm

ISBN 978-604-82-7050-6

1. Nhà cao tầng 2. Đô thị 3. Thiết kế xây dựng 4. Giải pháp
690.383 - dc23

XDM0012p-CIP

LỜI NÓI ĐẦU

Vấn đề nhà ở đô thị nói chung, nhà ở cao tầng trong đô thị được nhiều người quan tâm nghiên cứu trên những phương diện như: quy hoạch, kiến trúc, xã hội học, phòng cháy chữa cháy... những nguy cơ tiềm ẩn của những vấn đề khác như áp lực về giao thông đô thị, nhà ở cao tầng tác động đến hạ tầng kỹ thuật tại khu vực, không gian cộng đồng trong khối công trình nhà ở cao tầng, khai thác và cung cấp nước sạch cho nhà ở cao tầng, việc an toàn cháy nổ với buồng chống cháy - tầng chống cháy - thang máy cứu hỏa trong nhà ở cao tầng, đời sống của cư dân ở trên các tầng cao với những tác động về sức khỏe tâm thần, tâm lý (hiệu ứng hộp kín, phòng kín, lo sợ, cô đơn biệt lập, stress...), vấn đề không khí, thông gió, tiêu thụ năng lượng trong căn hộ trên tầng cao, tính trách nhiệm và sự minh bạch của thủ tục pháp lý - tiện ích sử dụng - dịch vụ phục vụ, an ninh - an toàn... từ chủ đầu tư xây dựng những tòa nhà ở cao tầng đó.

Cuốn sách "**Nhà ở cao tầng trong đô thị - sử dụng - những nguy cơ tiềm ẩn - giải pháp**" thuộc loại sách tham khảo viết để cập đến những vấn đề gắn liền với đời sống người ở tại nhà ở cao tầng đô thị, với mong muốn lấy con người làm trung tâm để phục vụ, nghiên cứu và hình thành cuộc sống phù hợp, tiện lợi, an toàn cho cư dân đô thị, xóa bỏ dần tâm lý "dị ứng" nhà ở chung cư, nhà ở cao tầng.

Đây là lần xuất bản đầu tiên nên tập sách sẽ không tránh khỏi những sơ xuất, sai sót trong việc biên tập. Rất mong nhận được những ý kiến đóng góp để lần xuất bản sau, cuốn sách được hoàn thiện hơn.

Tác giả

CHỮ VIẾT TẮT

Nhà ở cao tầng	NOCT
Thành phố	TP
Khu đô thị	KĐT
Khu đô thị mới	KĐTM
Đô thị mới	ĐTM
Quy chế đô thị mới	QCĐTM
Quy chuẩn xây dựng Việt Nam	QCXDVN
Chủ đầu tư	CĐT
Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam	TCXDVN
Quy chuẩn Việt Nam	QCVN
Phòng cháy chữa cháy	PCCC
Chung cư cao tầng	CCCT
Bộ xây dựng	BXD
Bộ y tế	BYT
Điều hòa không khí	ĐHKK
Mechanical and Electrical	M&E
Bê tông cốt thép	BTCT
Nội dung	ND
Hợp đồng mua bán	HĐMB
Trung tâm thương mại	TTTM
Tiêu chuẩn xây dựng	TCXD
Bất động sản	BĐS
Trách nhiệm hữu hạn	TNHH

PHẦN MỞ ĐẦU

Việc xây dựng nhà ở cao tầng tại những đô thị trên thế giới cũng như ở Việt Nam với nhiều mục đích như phát triển hình thái đô thị theo chiều dọc, cân bằng nhu cầu nhà ở với sự phát triển về số lượng dân số đô thị, phát triển thị trường bất động sản nhà ở, sử dụng hợp lý-tiết kiệm quỹ đất đô thị, giải quyết vấn đề cây xanh-mặt nước-sân chơi tại đô thị theo hướng phát triển...

Bên cạnh đó nhà ở cao tầng có thể có những tác động mạnh và sâu rộng đến không gian-môi trường xã hội, sức khỏe tâm lý-tâm thần con người và có thể để lại những hệ lụy kéo dài về sau này. (ví như hội chứng sợ phòng kín-không gian chật hẹp; sợ thang máy; sợ độ cao; nỗi lo sợ ám ảnh tâm trí về an ninh-an toàn bản thân; thiếu trầm trọng mối giao tiếp xã hội cũng như nhu cầu sống gần thiên nhiên...). Điều này được thể hiện qua những vấn đề như: Nhà ở cao tầng được quy hoạch-thiết kế kém hoặc thiết kế tồi có thể dẫn đến những tác động sai lệch “các mối quan hệ xã hội của con người sống trong đó, ranh giới xã hội và mạng lưới đô thị” đẩy nhanh quá trình cổ phần hóa và tư nhân hóa các khu dân cư hiện có, và gây áp lực đáng kể lên công chúng hiện có cơ sở hạ tầng và dịch vụ địa phương. Sự an toàn, an ninh và bảo trì lâu dài của tòa nhà cao tầng v.v... Có những sự cố đã xảy ra trên thực tế như – thảm họa cháy nổ

tại căn hộ, tại một tầng hoặc cả tòa nhà nhà bị cháy (thảm họa cháy toàn bộ tòa chung cư Grenfell, cao 24 tầng, thuộc diện nhà ở xã hội tại Bắc Kensington, thành phố London nước Anh năm 2017 là một ví dụ như vậy). Mặt khác trên bình diện thế giới, tại những đô thị, tòa nhà cao tầng được biết đến với tỷ lệ tội phạm cao hơn, bao gồm ma túy, trộm cắp và ăn trộm hơn tại khu vực nhà thấp tầng.

ĐẶT VẤN ĐỀ

Trong số các vấn đề của đô thị liên quan đến nhà cao tầng thì rõ ràng nhất và đáng quan tâm nhất ta có thể thấy, đó là an toàn cháy nổ và an ninh trật tự. Mặc dù số liệu quan sát trong thời gian gần đây như số người thiệt mạng do hỏa hoạn, tai nạn hoặc bị tấn công cướp của v.v... cho thấy không cao, nhưng như vậy (có người tử vong) đã là vấn đề nghiêm trọng mang tính báo động đối với cư dân cũng như người hay đơn vị quản lý nhà ở cao tầng cần phải lưu ý và có những biện pháp để phòng. Từ những mối đe dọa liên tục của hỏa hoạn sẽ buộc các chủ sở hữu cao tầng phải bỏ ra những khoản tiền lớn để lắp đặt những thiết bị giám sát thang máy và thiết lập đường dây điện thoại khẩn cấp 24/24.

Khi nói đến các tòa nhà cao tầng, an ninh tiếp tục là một vấn đề lớn đối với cư dân. Một số công ty quản lý bất động sản cho biết có sự bất đồng về những thỏa thuận cho những chi phí an ninh, dẫn đến tranh chấp vì các thành viên ban quản trị chung cư, chủ sở hữu và người thuê không muốn chi thêm tiền cho bảo vệ, hệ thống phân mềm và vận hành camera quan sát. Tương tự vậy, những vấn đề khác trong đô thị không chỉ ở Việt Nam mà còn nhiều nơi trên thế giới, liên quan đến an ninh, an toàn của cư dân nhà ở cao tầng (NOCT) hay vẫn thường được gọi là chung cư cao tầng; đó là tỷ lệ tội phạm cao hơn, bao gồm ma túy, trộm cắp và ăn trộm.

Những vấn đề gặp phải khi ở nhà cao tầng:

1) Các vấn đề về an toàn cháy nổ. ...

2) Vấn đề Bảo mật ...

MỤC LỤC

Lời nói đầu.....	3
Phần mở đầu	5
Đặt vấn đề	7
1. Thực trạng về nhà ở ở cao tầng tại đô thị.....	8
1.1. Những vấn đề về quy hoạch và đầu tư xây dựng.....	9
1.2. Thiết kế tổ chức không gian cảnh quan và những mặt tồn tại	24
1.3. Lựa chọn hệ thống kỹ thuật của công trình	55
2. Quá trình vận hành, sử dụng và những nguy cơ tiềm ẩn	107
2.1. Những vấn đề liên quan đến việc bán hàng hợp đồng mua bán căn hộ (HĐMB) của đơn vị CĐT đối với người mua căn hộ nhà ở cao tầng (khách hàng)	114
2.2. Cộng đồng dân cư tòa nhà – ban quản trị tòa nhà	118
2.3. Những vấn đề dịch vụ y tế cho cư dân sống trong nhà ở cao tầng	131
3. Những kết luận và khuyến nghị đối với con người sống tại nhà ở cao tầng	140
3.1. Kết luận.....	140
3.2. Khuyến nghị.....	141
4. Tài liệu văn bản pháp lý, quy định trong thiết kế, xây dựng nhà ở cao tầng	145

In 1400 cuốn khổ 15×21cm, tại Xưởng in Nhà Xuất bản Xây dựng, số 10 Hoa Lư, Hà Nội. Số xác nhận đăng ký xuất bản: 4014-2022/CXBIPH/02-376/XD ngày 08/11/2022. Mã số sách:12XD259XD22. Mã số ISBN: 978-604-82-7050-6. Quyết định xuất bản số 226-2022/QĐ-XBXD ngày 25/11/2022. In xong và nộp lưu chiểu Quý IV năm 2022.

NHÀ Ở 10 TẦNG TRONG ĐÔ THỊ

SỬ DỤNG - NHỮNG NGUY CƠ TIỀM ẨN - GIẢI PHÁP



TRƯỜNG ĐẠI HỌC CÔNG NGHỆ
TRUNG TÂM THÔNG TIN TH



Mã sách: 012101137

QUÉT MÃ QR



ĐỂ NHẬN NHIỀU ƯU ĐÃI
TỪ HỆ THỐNG CỦA CHÚNG TÔI

NHÀ XUẤT BẢN XÂY DỰNG

Trụ sở: 37 Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội

Tel: 024. 39780753/ 024.39741791 Hotline: 0888.080.290

Email: banhang@nxbxaydung.com.vn

SÁCH NHÀ NƯỚC ĐẶT HÀNG

ISBN: 978-604-82-7050-6



► www.nxbxaydung.com.vn