

Chính nhiều dự án nhà cao tầng đang 'lái' quy hoạch!

19:07 | Thứ tư, 27/12/2017 0

“Các nước phát triển họ cũng đều có dày đặc nhà cao tầng ở trung tâm vì đó là xu hướng của đô thị hiện đại.... Một bất cập khác trong chính sách, quy định của Chính phủ đối với quy hoạch Hà Nội là việc "hạn chế phát triển nhà cao tầng khu trung tâm nội đô". Ông Nguyễn Trần Nam (Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, nguyên Thứ trưởng Bộ Xây dựng) khẳng định hoàn toàn không tán thành điều đó (*), bởi nó đi ngược với xu hướng phát triển chung của thế giới.

Trước ý kiến của ông Nam có thể “gây sốc” với phần lớn giới nghiên cứu đô thị về tình trạng “xây chông chát nhà cao tầng” tại khu vực trung tâm đô thị Hà Nội, TP.HCM đã và đang và gây nhiều hậu quả xấu, đặc biệt về giao thông đô thị, chúng tôi đã có cuộc trao đổi nhanh với TS. Phạm Sỹ Liêm, nguyên Thứ trưởng Bộ Xây dựng và TS-KTS. Nguyễn Hoàng Minh, giảng viên Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội.

Thưa ông Phạm sỹ Liêm, động lực chủ yếu nào khiến, dù việc xây dựng nhà cao tầng trong nội đô bị ngăn chặn từ quy hoạch đến các văn bản quy định của Chính phủ, nhưng các khối nhà cao tầng vẫn mọc lên ngay tại các khu trung tâm Hà Nội và TP.HCM?



Theo TS. Phạm Sỹ Liêm: "Chính các dự án đang điều khiển quy hoạch, chứ không phải quy hoạch điều khiển dự án."

các công trình nhà ở cao tầng, mà không dành một tỷ lệ diện tích đất phù hợp cho việc mở rộng đường giao thông, cải thiện hệ thống cơ sở hạ tầng và không gian công cộng. Điều này khiến cho nhiều khu vực xung quanh các tòa nhà cao tầng xuất hiện thêm nhiều điểm ùn tắc giao thông mới, gây rất nhiều khó khăn cho việc đi lại của người dân đô thị.

Có một thực tế rất rõ ràng là trong khi một số cơ quan hành chính, nhà máy, xí nghiệp bắt đầu khởi động việc di dời ra khỏi thành phố nhằm hạn chế tình trạng quá tải và ùn tắc giao thông tại khu vực nội đô, thì Hà Nội đã ngày càng xuất hiện nhiều những tòa nhà cao tầng ở ngay trung tâm thành phố.

Không những thế, tại những khu vực này, các chủ đầu tư còn tận dụng quá nhiều diện tích để xây dựng

Động lực ư, chính lợi nhuận đã thôi thúc các nhà kinh doanh bất động sản đầu tư xây dựng phát triển các nhà cao tầng trong khu vực trung tâm. Bởi tại khu vực này, họ dễ đạt lợi nhuận cao vì dễ

bán căn hộ và giá bán cao, trong khi họ lại không phải chi phí đầu tư vào hạ tầng xã hội do các khu vực đó đã có sẵn trường học, nhà trẻ, trạm y tế...

Tuy nhiên, các nhà đầu tư lại thường (có ý) quên mất một điểm, là đất đô thị phải có hạ tầng (đặc biệt là giao thông). Hạ tầng thì vẫn giữ nguyên mà mật độ dân số tăng lên - mâu thuẫn này ai cũng có thể nhận thấy và không ai có thể chấp nhận được.

Và hiển nhiên là dân số tăng, trong khi hạ tầng giao thông đô thị vẫn giữ nguyên thì tất yếu sẽ dẫn đến tình trạng quá tải hạ tầng, ùn tắc giao thông tại khu vực có các tòa nhà cao tầng và các khu vực xung quanh nó.

Ngoài những ảnh hưởng đến chất lượng cuộc sống của người dân đô thị, sự xuất hiện các tòa nhà cao tầng ở khu vực trung tâm thành phố còn có thể phá vỡ kiến trúc cảnh quan tại nơi đó - thường là nơi được biết đến với nhiều công trình kiến trúc có lịch sử lâu đời.

Tóm lại tôi cho rằng xây nhà cao tầng ở vùng trung tâm đô thị thì dễ (kiếm tiền, sinh lời) nhưng mở thêm đường giao thông tại đó thì cực khó. Bởi vậy cần có chính sách nghiêm khắc buộc các chủ đầu tư muốn xây cao tầng nơi đó phải cải tạo hạ tầng, mở rộng đường giao thông cho thành phố. Nếu không, Hà Nội, TP.HCM sẽ càng xuất hiện thêm nhiều điểm ùn tắc giao thông mới khi có thêm nhiều tòa nhà cao tầng mọc lên.

Với tình hình hiện nay, có thể nói rằng: Chính các dự án đang điều khiển quy hoạch, chứ không phải quy hoạch điều khiển dự án.



Nhà cao tầng đua nhau mọc lên ở nội đô Hà Nội. Trong ảnh: Khu vực các quận Thanh Xuân, Cầu Giấy, Nam Từ Liêm nhìn từ trên cao. Ảnh: Zing.vn

Thưa TS. Nguyễn Hoàng Minh, hiện nay công tác quản lý nhà cao tầng được dựa trên những tiêu chí nào, và nếu so với một số nước trên thế giới thì tiêu chí kiểm soát nhà cao tầng của Việt Nam đã hợp lý chưa?

Công tác kiểm soát nhà cao tầng tại Việt Nam đang có một số bất cập, từ công tác quy hoạch đến thực tiễn triển khai có một khoảng chênh về kiểm soát các chỉ tiêu sử dụng đất và dự báo dân số. Cụ thể, trên thực tế công tác quản lý chỉ tiêu hệ số sử dụng đất (*là tổng diện tích sàn xây dựng được phép cho một ô đất cụ thể*) từ quy hoạch đến triển khai dự án đang thiếu một cơ chế quản lý thống nhất về quy mô và chức năng sàn xây dựng.

Thí dụ, theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN01/2008 chỉ tiêu xây dựng công trình xây dựng cao tầng hỗn hợp và chung cư cao tầng dựa vào kiểm soát hai chỉ tiêu là mật độ xây dựng và tầng cao dưới 15 tầng (<46m) dựa trên quy mô đất đai, do vậy đối với các công trình >46m là chưa có kiểm soát tối ưu.

Giai đoạn trước, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 1997 khống chế hệ số sử dụng đất tối đa là 5 lần và khu vực nội đô là 3 lần đã tạo nên cơ chế chặt chẽ trong quản lý đô thị, tuy nhiên giai đoạn này chưa có sự phát triển mạnh của các công trình cao tầng quy mô lớn.

Trong giai đoạn tới, QCVN01/2017 sẽ điều chỉnh kiểm soát hệ số sử dụng đất tối đa (*được hiểu là tổng diện tích sàn xây dựng được phép bao gồm cả sàn xây dựng ngầm và sàn xây dựng phía trên mặt đất cho một ô đất cụ thể*) đối với công trình cao tầng >46m nhằm khắc phục thực tiễn nhiều dự án cao tầng hiện nay có hệ số sử dụng đất thuần (netto) lớn, vượt quá 10 lần.

Tại một số quốc gia, vùng lãnh thổ khác như Mỹ, Nhật Bản, Hồng Kông.. đặc biệt chú trọng tới việc kiểm soát tổng diện tích sàn (*chỉ tiêu hệ số sử dụng đất-FAR*) trong việc quản lý và lồng ghép các định hướng phát triển đô thị.

Ví dụ tại Nhật Bản, FAR tại các công trình thương mại được quy định tối đa là 13 lần, trong khi tại các khu vực phát triển cũ của Hồng Kông xác định FAR tối đa là 10 lần và các khu vực phát triển mới cũng chỉ quy định tối đa 6,5 lần. Tức là chỉ số đó của họ thấp hơn nhiều so với một số dự án công trình cao tầng trên địa bàn Hà Nội.

Thưa TS. Nguyễn Hoàng Minh, có ý kiến cho rằng, việc "Hạn chế phát triển nhà cao tầng khu trung tâm nội đô là một trong những bất cập trong chính sách, quy định của Chính phủ đối với quy hoạch Hà Nội". Vậy, xin ông cho biết quan điểm của mình về vấn đề này?

Trong chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2025, tỷ lệ công trình nhà ở cao tầng trong khu vực phát triển đô thị chiếm tới 80%. Đây là chính sách lớn cần được thực hiện với nhiều giải pháp cụ thể nhằm hỗ trợ các chính sách nhà ở cho người dân thuộc mọi tầng lớp, đặc biệt là nhu cầu ở "thực sự" của người dân đô thị Hà Nội.

Các giải pháp cụ thể từ hạn chế phát triển nhà ở thấp tầng quy mô nhỏ (xem xét điều chỉnh chính sách về chỉ tiêu đất tối thiểu 30m² của TP. Hà Nội) đến các chính sách tạo quỹ đất sạch phát triển nhà ở cao tầng, hạn chế đầu cơ, xây dựng các cơ chế ưu đãi đầu tư phát triển, nâng cao môi trường sống, phù hợp với cấu trúc đô thị hiện đại, hạ tầng vận chuyển khối lượng lớn MRT, BRT... Để các lợi ích của các công trình cao tầng thật sự được phát huy, như là có khả năng đáp ứng nhu cầu ở mà có thể giảm mật độ chiếm đất trên bề mặt đất, tăng thêm diện tích không gian xanh, không gian công cộng cho người dân, bổ sung quỹ đất hạ tầng cho đô thị

Tôi cho rằng việc phát triển đô thị theo mô hình đa trung tâm, theo định hướng quy hoạch chung đã xác định là cần thiết (*chứ không phải như vết dầu loang - PV*). Đặc biệt, cần nghiên cứu tái thiết, nâng cao hiệu quả đất đai khu vực trung tâm thành phố nhằm giảm thiểu các nguy cơ dài hạn và xây dựng các động lực phát triển mới.

Tuy nhiên, cần phát triển các công trình cao tầng khu vực trung tâm có định hướng, xác định rõ mục đích sử dụng của các tòa nhà đó là làm văn phòng hay các dự án nhà ở, và đặc biệt phải đánh giá hiệu quả tích cực đối với sự phát triển của đô thị như bổ sung hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng, công viên, vườn hoa theo các cơ chế chia sẻ do *chủ đầu tư quản lý vận hành - người dân đô thị có quyền sử dụng*.

Đồng thời, dựa trên cơ chế kiểm soát minh bạch về tổng diện tích sàn xây dựng sẽ có thể lồng ghép các chính sách phát triển đô thị như công trình xanh, đô thị xanh (kinh nghiệm Singapore, Nhật, Mỹ) hay các cơ chế ưu đãi dựa trên việc chia sẻ lợi ích với cộng đồng giữa người dân đô thị với chủ đầu tư.



Ùn tắc giao thông ở Hà Nội. Ảnh: TL

Nhưng thưa TS. Nguyễn Hoàng Minh, chúng ta đều đã nói đến một trong những hậu quả xấu của phát triển nhà cao tầng trong khu trung tâm là gây tắc nghẽn giao thông, ô nhiễm... Nhưng dường như ngành giao thông lại chưa có tiếng nói trong câu chuyện này?

Đúng là về quản lý nhà nước cần xác định rõ vai trò và trách nhiệm kiểm soát của sở Giao thông vận tải các địa phương trong giai đoạn cấp giấy phép xây dựng dự án cho các công trình xây nhà ở cao tầng. Tiến tới cần đưa quy định đánh giá tác động giao thông của dự án là một yêu cầu bắt buộc trong nội dung cấp giấy phép xây dựng, tùy theo mức độ chất tải hạ tầng của dự án đối với đô thị.

Theo tôi, trước khi thực hiện dự án, cần phải thực hiện đánh giá tác động giao thông đối với dự án dựa trên năng lực đáp ứng giao thông của hệ thống giao thông hiện có. Từ các kết quả này dẫn tới việc cho chủ đầu tư chỉ được phép có tổng diện tích sàn xây dựng tương ứng, hoặc chủ đầu tư phải có phương án đầu tư, xây dựng thêm hệ thống giao thông nhằm đáp ứng yêu cầu đánh giá tác động giao thông nói riêng và sự phát triển đô thị nói chung.

Hy vọng với các định chế từ ngành giao thông sẽ góp phần ngăn chặn tình trạng hiện nay hầu hết các chủ đầu tư đều chỉ tập trung vào việc đầu tư xây dựng các nhà cao tầng mà chưa thực sự có trách nhiệm với kết nối và bổ sung cho hệ tầng giao thông của của thành phố.

Lê Minh thực hiện

(Ông Nguyễn Trần Nam phát biểu điều đó tại một hội thảo về phát triển thị trường bất động sản và việc tạo lập không gian sống ở Hà Nội, do Viện nghiên cứu phát triển kinh tế - xã hội Hà Nội và báo Kinh tế và Đô thị tổ chức cuối tuần qua.*