

1) Quy hoạch đô thị TP HCM cần đột phá 2) Nhà cao tầng: “dễ thương” hay “dễ ghét”?

Hai bài phỏng vấn Phan Văn Trường JJR 64 trong thời báo Kinh Tế Sài Gòn

NDLR : ce qui suit est une série de 2 interviews récentes par le périodique « Kinh Tế Sài Gòn » (Economie Saigonnaise) de notre condisciple P V Truong, contributeur régulier au Good Morning.. Rappelons que Truong est ingénieur des Ponts et Chaussées, et qu'il enseigne bénévolement l'aménagement du territoire à l'Université de Saigon, Faculté d'Architecture. Longtemps directeur Asie du Sud-Est d'un groupe français très connu, il a été distingué récemment, recevant l'Ordre National de la Légion d'Honneur

Quy hoạch đô thị TP HCM cần đột phá

TPHCM đang nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đến năm 2025 vì đô thị này đã trở nên quá chật chội. Nhưng nếu quy hoạch không đúng hướng và kịp thời thì cơ hội phát triển đô thị trong thời gian tới sẽ bị bế tắc. TBKTSG đã trao đổi vấn đề này với GS. Phan Văn Trường, nguyên Giáo sư Đại học Paris-Sorbonne 1, hiện đang giảng dạy bộ môn quy hoạch vùng và kinh tế đô thị tại trường Đại học Kiến trúc TP HCM.

TBKTSG: Giảng dạy về kinh tế đô thị và quy hoạch đô thị, ông có nhận xét gì về đô thị TP HCM?

- Ông Phan Văn Trường: Năm 1997 tôi về TP HCM, từ sân bay Tân Sơn Nhất, ngồi taxi 15 phút là đến khách sạn Rex, nhưng bây giờ phải mất đến 45 phút, dù đường đã rộng hơn. Điều này cho thấy, TP HCM đã trở nên chật chội hơn rất nhiều. Tại sao mật độ xây dựng của TP HCM thấp hơn Singapore, Kuala Lumpur nhưng đô thị lại không thoáng bằng? Vì nhiều năm qua công tác quy hoạch và quản lý đô thị ở TP HCM chưa hiệu quả đã dẫn đến hệ lụy của ngày hôm nay - giao thông quá tải, xây dựng lộn xộn, môi trường ô nhiễm... tác động xấu đến sự phát triển kinh tế - xã hội. Vì thế, việc thành phố quy hoạch lại đô thị TP HCM cho phù hợp với yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới là yêu cầu tất yếu.



TBKTSG: Theo nhóm nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng TP HCM đến năm 2025 thì thành phố đang đứng trước bước ngoặt phát triển thành đô thị cực lớn - trên 10 triệu dân. Ông nghĩ thế nào về đô thị cực lớn?

- Để giải quyết các vấn đề tồn tại trong một đô thị cực lớn rất phức tạp và vô cùng tốn kém. Tokyo của Nhật Bản từng phải tốn rất nhiều tiền của để giải quyết các vấn đề về giao thông, nước sinh hoạt, môi trường, an ninh... Và gần hơn, Bangkok của Thái Lan cũng đang vật lộn trước các vấn đề tương tự. Tuy TP HCM chưa phải là đô thị cực lớn nhưng nhiều vấn đề nan giải cũng đã xuất hiện. Vì thế, không nên quy hoạch TP HCM thành đô thị cực lớn với tất cả những vấn đề nan giải của nó, khi còn chưa quá muộn.

TBKTSG: Hiện nay, chính quyền TP HCM đang cân nhắc việc cho xây nhà cao tầng trong khu trung tâm hay không. Ông thấy vấn đề này thế nào?

- Việc cho hay không cho xây nhà cao tầng trong khu trung tâm cần phải tính toán về mặt kinh tế. Có ý kiến cho rằng, nếu không cho xây thì sẽ không thu hút được đầu tư. Nói như thế, nếu xét trong một vài trường hợp cụ thể thì đúng nhưng nhìn tổng thể thì không hẳn thế. Khi cho xây nhà cao tầng trong khu trung tâm, mật độ dân số sẽ tăng cao, phải tốn nhiều tiền và công sức để nâng cấp hạ tầng, giải quyết các vấn đề phức tạp về an ninh xã hội, ô nhiễm môi trường... mà hậu quả khó có thể lường trước được. Đừng làm cho khu chật chội càng chật chội hơn.

Quy hoạch đô thị TPHCM cần phải nhìn tương lai trung và dài hạn, không thể nhìn cái lợi ngắn hạn. Tôi không ủng hộ chuyện đập nhà năm tầng để xây nhà 10 tầng, rồi đập và xây nhà 20 tầng... đập và xây 60 tầng. Việc đập nhà và xây mới cao hơn, đẹp hơn có thể có lợi cho nhà đầu tư, nhưng nhìn tổng thể, việc đập nhà là không có lợi cho kinh tế xã hội; đó là chưa nói đến chuyện đánh mất đi kỷ ức của đô thị, lịch sử quá trình tiến hóa của đô thị.

TBKTSG: Vậy, theo ông, quy hoạch lại đô thị TPHCM nên theo hướng nào?

- Bài toán kinh tế cần phải cân nhắc một cách kỹ lưỡng giữa chỉnh trang đô thị và phát triển đô thị mới. Theo tôi, chi phí nâng cấp đô thị cũ hiện nay cao gấp đôi chi phí xây dựng đô thị mới ở ngoại thành. Ví dụ, nếu chi 2,4 tỉ đô la Mỹ để chỉnh trang đô thị quận 5 thì chỉ cần 1,2 tỉ đô la Mỹ là có thể xây dựng được một đô thị mới ở Củ Chi với đầy đủ chức năng như đô thị quận 5. Như vậy, với 2,4 tỉ đô la Mỹ, nếu chỉnh trang chúng ta chỉ có một quận 5, nhưng nếu xây đô thị mới thì ngoài hai khu đô thị mới chúng ta vẫn còn quận 5.

Hiện nay, mật độ dân số khu vực nội thành quá cao nên hạ tầng đô thị bị quá tải. Nếu xây dựng đô thị mới ở ngoại thành, nó sẽ làm nhiệm vụ dẫn dân, giảm áp lực về nâng cấp hạ tầng cho khu vực nội thành. Nên đầu tư hạ tầng (xây dựng các tuyến metro nối khu nội thành với các khu đô thị mới) và các điều kiện về dân sinh cho các khu đô thị mới để “thu hút” người dân, sau đó việc chỉnh trang khu nội thành sẽ dễ dàng hơn. Nếu chúng ta tập trung vào chỉnh trang một tí, đầu tư vào khu đô thị mới một tí mà cái nào cũng không đến nơi đến chốn thì sẽ không giải quyết được vấn đề.

Theo tôi, xây các đô thị mới ở ngoại thành là câu trả lời trực tiếp cho vấn đề chính của nội thành: đông đúc quá, hỗn độn quá.

Nhà cao tầng: “dễ thương” hay “dễ ghét”?

Câu chuyện chính sách về nhà cao tầng trong khu trung tâm đang khiến chính quyền TPHCM băn khoăn, còn nhà đầu tư thì cứ phải chờ đợi. Bài viết sau của Giáo sư Phan Văn Trường, nguyên Giáo sư Đại học Paris-Sorbonne 1, cho thấy vấn đề không phải nằm ở chỗ “cao” hay “thấp”...

Nhà cao tầng “dễ thương”

Phải thừa nhận rằng, trong tương lai gần, nhiều thành phố của Việt Nam sẽ cần có nhiều nhà cao tầng vì nó có những chức năng khác so với nhà thấp tầng trong mặt đô thị.

Trước hết, nói về văn phòng làm việc. Nhiều công ty cần chỗ cho nhân viên; đôi khi mấy trăm người phải làm cùng một nơi, nên chọn một cao ốc để đặt văn phòng có phần thuận lợi hơn. Thứ nhì là có nhiều công ty cần “sống có nhau” nên ở chung trong một cao ốc cũng rất tiện. Thứ ba là cao ốc sẽ giúp tập trung dịch vụ cho nhiều công ty, ví dụ ngân hàng, dịch vụ du lịch, văn phòng luật sư...



Chung cư cao tầng cũng là một chuyện tốt! Đầu tiên là cho phép các căn hộ chung nhau cơ sở hạ tầng. Kế đến, đời sống mới bắt buộc mọi người trong gia đình đi làm, đi học cả hai buổi nên nhà ở chung cư cao tầng được đảm bảo an ninh tốt hơn vì có người quản lý. Thứ ba là việc bố trí những nhu cầu phục vụ đời sống hàng ngày như nước, điện, gas... rất dễ dàng.

Về mặt quy hoạch, khi có nhiều nhà cao tầng tụ lại với nhau, cho phép nghĩ tới chuyện xây những công trình công cộng như metro, siêu thị... Nhiều kiến trúc sư nổi tiếng trên thế giới muốn phổ biến ý kiến

nên mở rộng thêm đô thị chiều cao thay vì đô thị bề ngang rải rác mặt bằng. Họ gọi đó là một nền văn minh mới, ở và làm việc chung trong những tòa nhà rất cao.

Cũng đừng quên trong đô thị chiều cao có cái hay là không có nạn kẹt xe, vì ai cũng đi thang máy và đi bộ. Không có ô tô, không có xe gắn máy. Văn minh nhà cao tầng còn cho được cảnh quan từ trên cao, rất ấn tượng. Và cuối cùng, nhà cao tầng đem lại cho sự êm lảng, không ồn ào như ngoài đường phố.

Tránh cái “đáng ghét” ở nhà cao tầng...

Những ưu điểm của nhà cao tầng cho ta thấy nó rất “dễ thương” đấy chứ! Nhưng chúng ta cũng không thể cứ xây nhà cao tầng mà không nghĩ đến trường hợp đất lún hoặc động đất chẳng hạn. Hơn nữa, xây nhà cao tầng thì phải cầu kỳ hơn và tất nhiên đắt hơn. Vì thế, xây nhà cao tầng rất cần có sự quy hoạch hợp lý về kinh tế lẫn không gian đô thị. Không nên xây hỗn độn và rải rác như đã từng diễn ra ở TPHCM. Đừng quên một nhà cao tầng, tự thân nó, là một dự án đầu tư rất lớn. Bỏ vốn lớn để xây nhà cao tầng hỗn độn là rất phi lý. Thực tế từ các nước đi trước như Nhật, Mỹ, Malaysia... cho thấy xây nhà cao tầng chỉ có lợi (cho xã hội) khi tập trung được nhiều chức năng vào với nhau một cách trật tự, có lẽ lối và tổ chức.

Ngày nay, nhiều đô thị không có chính sách rõ ràng về nhà cao tầng. Chẳng hạn, ở Bangkok, Jakarta, Quảng Châu, Hà Nội... và cả TPHCM, chúng ta thấy đường chân trời (skyline) lổm đổm nóc nhà cao tầng, trông rất lộn xộn. Thực tế chỉ ra rằng, nhà cao tầng và nhà thấp tầng khó sống cạnh nhau. Ví dụ hồ Hoàn Kiếm có một vài góc cạnh nhìn rất xấu xí vì có tòa nhà cao xây quá gần bờ hồ. Nhà thờ Đức Bà tại TPHCM cũng vậy, không nên có nhà cao tầng ở quá gần một kiến trúc cổ cần được bảo tồn như vậy. Tại Paris có rất nhiều khu nhà cao năm, sáu tầng rất đồng đều, đẹp mắt do thời ông Baron Haussman để lại được bảo tồn tuyệt đối là một ví dụ. Hay tại Mỹ có rất nhiều vùng ở ngoại ô với những ngôi nhà trệt hoặc hai tầng thật duyên dáng, tuyệt nhiên không có nhà cao tầng chung quanh.

Xin đừng quên là một tòa nhà cao tầng, một cao ốc văn phòng sẽ phát sinh nhiều nhu cầu nan giải cho đô thị. Buổi sáng hàng ngàn người đổ tới đi làm cùng một chỗ, vào công sở chung một giờ, xe đậu rải rác ngập đường phố chung quanh, đến giờ tan sở lại cũng vậy, rất nặng tải cho hạ tầng của mạng đô thị cũ, nơi mà người xưa xây cất lúc chưa biết xe ô tô là gì. Trong khi đó, cao ốc xây riêng lẻ sẽ không cho phép xây metro - vì metro là một hạ tầng rất đắt và chuyên chở được hàng triệu người mỗi ngày, cao ốc lẻ sẽ không cung cấp đủ “khách hàng” cho metro! Nói một cách khác, xây metro sẽ lỗ và lãng phí.

Nếu TPHCM tiếp tục chính sách cho xây nhà cao tầng lẻ tẻ thì không những đô thị sẽ xấu mà càng khó hoàn thiện các vấn đề về hạ tầng khác. Có lẽ, điều thành phố nên làm là chọn một nơi đất rộng và dành riêng cho việc tổ chức văn minh cao tầng như Manhattan tại New York, La Défense tại Paris, Phố Đông tại Thượng Hải. Tập trung các cao ốc lại với nhau cho phép chúng ta có được một vùng kiến trúc hài hòa, tân tiến và cho phép quản lý, bảo quản tốt, nhất là xây dựng một nếp sống đô thị hiện đại.

Nếu làm được như vậy thì những cơ quan quy hoạch hoặc cấp giấy phép xây dựng sẽ dễ dàng hơn trong quản lý - vừa rõ ràng vừa hợp lý. Người ta gọi những khu đô thị cao tầng mới được xây ở ngoại thành như thế là “trung tâm ngoại thành”, vừa đẹp, hài hòa, thuận lợi và cuối cùng là rẻ (so với nội thành).

