

CÓ NÊN DUY TRÌ QUYẾT ĐỊNH 150/2004/QĐ-UB CỦA UBND THÀNH PHỐ VỀ QUẢN LÝ HÀNH LANG SÔNG RẠCH?

TS.KTS NGUYỄN THIÊM

1) Đặt vấn đề

Quyết định 150/2004/QĐ-UB ngày 09/06/2004 của UBND TP. Hồ Chí Minh về quy định quản lý hành lang trên bờ sông kênh rạch thuộc địa bàn thành phố đã có tác động lớn trong việc quản lý và xây dựng các công trình kiến trúc, hạ tầng ven sông, rạch. Trên cơ sở quyết định này các quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết thực hiện trên phần lớn diện tích của thành phố. đã xác định cụ thể việc sử dụng các hành lang trên sông, rạch trong từng đồ án. Các đồ án quy hoạch trên đã được các cấp thẩm quyền phê duyệt trong đó tuân thủ Quyết định 150/2004/QĐ-UB của thành phố. Như vậy vai trò của Quyết định 150/2004/QĐ-UB có thể chấm dứt vì công tác quản lý theo định hướng chung chung đang chuyển sang công tác quản lý theo các đồ án quy hoạch cụ thể đã được phê duyệt¹.

Bên cạnh các tính chất như tiêu thoát nước, thủy lợi, giao thông thủy... sông, rạch có ý nghĩa rất quan trọng trong tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của thành phố đặc biệt là tại các sông, rạch, kênh lớn trong khu vực nội thành. Hành lang được xác định trong Quyết định 150/2004/QĐ-UB là không gian vừa tạo cảnh quan vừa là động lực tạo nên các khu “đất vàng” cho thành phố. Với ý nghĩa đó bài viết này sẽ tập trung vào các giải pháp quy hoạch cho đoạn kênh Đôi trên đường Phạm Thế Hiển, quận 8.

Theo điều chỉnh quy hoạch chung quận 8 đến năm 2020 và các quy hoạch phân khu được thực hiện gần đây khu vực ven Kênh Đôi đường Phạm Thế Hiển sẽ là hành lang giao thông -cây xanh phục vụ nhu cầu sinh hoạt của người dân quận 8. Đánh giá phương án này như thế nào?

- Đứng ở góc độ cảnh quan, phương án này khá đơn điệu vì chỉ có cây xanh hay mảng xanh suốt chiều dài kênh. Các công trình kiến trúc thấp thoáng đâu đó sau nhiều lớp cây xanh.
- Ở góc độ kinh tế, phương án này phi kinh tế do việc đầu tư quá lớn mà chỉ mang lại không đáng kể về hiệu quả xã hội là người dân có chỗ vui chơi giải trí.
- Về tính hiện thực: phương án không khả thi .

Gần đây, UBND thành phố đã giao cho nhiều sở ngành và quận 8 nghiên cứu đề xuất điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 trong đó xác định lại các chỉ tiêu quy hoạch. Quyết định này đang mở ra các hướng nghiên cứu và đề xuất khác nhau.

2) Các nước giàu giải quyết vấn đề này như thế nào?

Nhật Bản, cường quốc kinh tế, phân phối ODA cho nhiều nước trên thế giới nhưng họ lại làm khác ta. Bên cạnh những đoạn sông, rạch có hành lang giao thông, cây xanh hai bên, nhưng cũng có nhiều đoạn không có hành lang này. Hình 1 và 2- Ngay tại trung tâm Tokyo 1 đoạn rạch với các thuyền nhỏ đậu san sát cùng các nhà cao tầng mà hành lang sông, rạch bằng 0 (không). Các dự án hai bên chỉ dành 1 đường đi đủ cho những người sử dụng tàu thuyền lên xuống và đi lại. Tầng trệt các nhà cao tầng là không gian chuyển tiếp giữa sông, rạch và không gian đường phố xung quanh.

Hình 3 với 1 đoạn kênh dài, không có hành lang, các công trình kiến trúc hai bên kênh sử dụng mặt kênh như là không gian mở- không gian tạo ra tiền cho chủ đầu tư và chính quyền đô thị.

Tại các sông lớn, mặt tiền sông được khai thác cho các công trình lớn, đầu tư với các công trình đắt tiền. Hình 4 ghi lại hình ảnh các công trình cao tầng xây dựng sát bờ sông chỉ để một hành lang nội bộ khoảng 10m cho các hoạt động dịch vụ của công trình gắn với sông như bến thuyền, nhà hàng...

Thủ đô Luân Đôn của nước Anh được xem là kinh đô thế giới với sông Thame nổi tiếng về quy hoạch và kiến trúc cảnh quan. Nước Anh không quy định hành lang dọc sông mà cho phép sử dụng tối đa các chỉ tiêu quy hoạch nhằm nén

mật độ xây dựng , tầng tầng cao công trình nhằm sử dụng không gian mặt nước có hiệu quả nhất đối với các không gian dịch vụ, không gian ở...

Hình 5 và 6 là nhiều công trình rất cao tầng tầng, để công trình sát ra bờ sông. để phát triển các dịch vụ, các không gian tầng trên đều thụ hưởng mặt tiền sông.

Hình 7 là công trình cao trên 50 tầng xây dựng ngay sát bờ sông. Giá trị của công trình tăng rất nhiều lần do cảnh quan ven sông đem lại.

Hình 8 một số công trình dịch vụ giải trí nổi tiếng của nước Anh như “London eye” đưa cả ra ngoài bờ sông.

Không cần lấy thêm các ví dụ khác, tuy nhiên có thể thấy rằng chưa thấy nước nào quy định về hành lang sông, rạch, đất hai bên sông, rạch là các khu đất vàng được khai thác với lợi ích của chính quyền và nhà đầu tư. Duy trì hành lang sông, rạch vừa làm lãng phí đất đai và làm giảm giá trị kiến trúc và giá trị sử dụng của công trình.

New York: Bên cạnh khai thác cảnh quan sông, rạch như London, New York còn cho phép xây dựng công trình bên ngoài bờ sông. Một khu thuộc trung tâm Manhattan đối diện World Trade Center với chiều dài trên 1,5km với gần 30 công trình cao tầng là nằm ngoài bờ sông (hình 9). Hình 10 là điển hình cho nhiều cụm công trình được xây dựng bên ngoài bờ sông tại New York.

Một số nước khác: Nhìn sang một số nước quanh ta như Singapore, Thái Lan cũng không quy định hành lang sông, rạch. Hình 10 ghi lại một đoạn kênh gần khu tập trung của Singapore công trình xây dựng nằm sát bờ kênh hoặc sử dụng đất ven kênh như là đường nội bộ của nhóm nhà ở.

Tại Bangkok - Thái Lan với con sông Chaopraya lớn hơn sông Sài Gòn nhưng khó mà phát hiện được đoạn nào có hành lang ven sông. Hình 11 ghi lại một đoạn sông dài trên 1km trên sông Chaopraya ngay khu trung tâm nhưng không có đường và cây xanh ven sông. Người Thái cho phép khai thác công trình xây dựng tận mép sông và khai thác kiến trúc công trình kết hợp với mặt nước.

3) Đề xuất các chỉ tiêu quy hoạch cho khu dân cư ven kênh đôi đường Phạm Thế Hiển

Giải đất ven kênh Đồi đường Phạm Thế Hiển có chiều rộng hiện tại từ 30-70m với lòng kênh rộng từ 50-70m. Thuận lợi của khu dân cư ven kênh là có đường Phạm Thế Hiển là đường liên khu vực nối liền các quận của TP. Hồ Chí Minh. Dân cư ven kênh chỉ cần mất 1-5 phút là có thể tiếp cận đường đối ngoại này. Với điều kiện địa lý như vậy, có thể nói đây là khu đất chỉ cần cơ chế và chính sách thoáng mở của thành phố về “hành lang”, các chỉ tiêu kiến trúc về dân số, mật độ, tầng cao xây dựng... nhiều nhà đầu tư có thể tìm kiếm cơ hội để cùng thành phố giải bài toán làm đẹp và làm hiệu quả sử dụng đất kênh Đồi.

Một số đề xuất về chỉ tiêu quy hoạch và kiến trúc như sau:

- **Dân số trong khu quy hoạch:** cho phép tăng từ 3-4 lần theo mô hình đô thị nén, sẽ tăng cường giao thông công cộng. Dành các khu đất tái định cư để xây dựng các công trình công cộng trong đó có các loại trường học mẫu giáo và phổ thông... giải pháp này sẽ tăng tính hấp dẫn của nhà đầu tư.
- **Lộ giới đường Phạm Thế Hiển:** Theo quy hoạch chung TP. Hồ Chí Minh, song song với đường Phạm Thế Hiển có các đường Võ Văn Kiệt, đường Nguyễn Văn Linh là các trục đường chính thành phố, đường Phạm Thế Hiển là đường chính khu vực có lộ giới theo tiêu chuẩn quy phạm từ 22-35m. Tuy nhiên do dân cư một bên đường mỏng nên kiến nghị đường này có lộ giới 30m cho 6 làn xe (22m), hè mỗi bên 4m trong đó có 1,5 m cho một làn đi xe đạp. Như vậy mỗi bên đường Phạm Thế Hiển sẽ mở rộng thêm...m.
- **Có hành lang ven kênh Đồi không?** Do khoảng cách từ mép bờ kênh Đồi tới đường Phạm Thế Hiển chỉ còn 20-55m nên không cần thiết phải có đường ven hành lang vì theo QCVN 01: 2008/BXD đường nhỏ nhất trong quy hoạch phân khu là đường phân khu vực có khoảng cách từ 150-250m. Như vậy từ các đường nội bộ có thể ra trực tiếp tới đường Phạm Thế Hiển. Để hạn chế các nút giao thông trên đường Phạm Thế Hiển kiến nghị trang các quy hoạch chi tiết sẽ quy hoạch các đường nhóm nhà ở cách nhau từ 70-120m để ra đường Phạm Thế Hiển.
- **Tính chất công trình xây dựng:** Theo hiện trạng hiện nay, dãy đất ven kênh này được sử dụng chủ yếu là nhà ở, một số công trình dịch vụ, công trình công cộng và số ít công trình tôn giáo. Dự kiến quy hoạch, các công trình trong khu vực này cũng sẽ là nhà ở, công trình công cộng, đặc biệt là phát

triển nhiều loại công trình dịch vụ đô thị- thương mại, nhà hàng, dịch vụ giải trí trên sông, nước...

- **Sử dụng mặt nước:** Cho phép thuê mặt nước tới 20m trên bờ kênh Đôi để làm dịch vụ bến bãi, neo đậu tàu thuyền và ăn uống giải trí.
- **Công viên cây xanh:** Đất công viên cây xanh đơn vị ở tính $3\text{m}^2/\text{người}$ so với tiêu chuẩn quy phạm $4\text{m}^2/\text{người}$ trong đó cây xanh đường phố $2\text{m}^2/\text{người}$ và cây xanh vườn hoa tập trung $1\text{m}^2/\text{người}$ (do tính thêm diện tích mặt nước). Nhà đầu tư sẽ được lợi trong tỷ lệ này. Quy định khoảng 200-250m có hành lang cây xanh được tính trong đất cây xanh đơn vị ở từ đường Phạm Thế Hiển tới bờ kênh Đôi nhằm tạo không gian cộng đồng cho cư dân khu vực và cư dân xung quanh.

4) Phương án tổ chức không gian

- **Tầng cao xây dựng:** Khu vực quận 8 không bị ảnh hưởng của phễu bay cũng như các vấn đề quốc phòng an ninh do đó không nên giới hạn tầng cao xây dựng. Tuy nhiên để khai thác cảnh quan mặt nước của kênh Đôi nên quy định các nhà xây dựng trên 10 tầng phải dành 50% diện tích trống của tầng trệt không sử dụng.
- **Mật độ xây dựng:** nén theo dạng xây dựng tổ hợp, tăng 5-10% theo các quy định hiện hành. Riêng đối với khu nhà tái định cư cho phép tăng từ 15-20% về mật độ xây dựng.
- **Chiều dài ngôi nhà song song với bờ kênh Đôi:** 80-100m nhằm tạo các khoảng mở từ đường Phạm Thế Hiển vào kênh Đôi.
- **Hệ số sử dụng đất:** 10-12 lần.
- **Giải pháp tái định cư:** trả tiền hoặc tái định cư trong các chung cư.

5) Kết luận

- Sau khi phủ kín các đề án quy hoạch phân khu trên địa bàn thành phố không cần thiết phải tồn tại Quyết định 150/2004/QĐ-UB của UBND TP. Hồ Chí Minh. Nếu tiếp tục thực hiện quyết định này sẽ không có các đột phá nhằm giải quyết các vấn đề nhà ở trên kênh rạch TP. Hồ Chí Minh, dẫn tới các quy hoạch treo không thể thực hiện.
- Các quy hoạch phân khu của thành phố cần điều chỉnh theo hướng khu vực sông, rạch nào cần có hành lang và khu vực nào không cần có hành lang.

Những đoạn sông, rạch nào không nằm trong khu vực trung tâm thành phố có đường chính đô thị hoặc đường liên khu vực đi song song cách bờ 30-300m thì không cần có hành lang giao thông ven sông, rạch. Các đoạn này nên cho phép khai thác mặt tiền sông, rạch trong tổ chức không gian kiến trúc công trình hoặc cụm công trình nhằm mang lại hiệu quả sử dụng đất tốt nhất.

- Để phát huy giao thông công cộng thành phố, chống ùn tắc, kẹt xe, đồng thời tiết kiệm đất xây dựng, chống ngập nên điều chỉnh mô hình dân cư mật độ thấp thành mô hình nén, mật độ cao cho các quận nội thành trong đó các khu ven sông, rạch là nơi lý tưởng nhất.
- Đối với giải đất ven đường Phạm Thế Hiển quận 8 kiến nghị thay đổi nhiều chỉ tiêu quy hoạch nhằm kêu gọi các nhà đầu tư giúp thành phố giải quyết tốt chương trình nhà ở ven sông, rạch.

¹*Quản lý theo đồ án quy hoạch theo tinh thần luật quy hoạch và các pháp lý hiện hành có thể được điều chỉnh khi thực tiễn yêu cầu. Tuy nhiên khi vẫn tồn tại song song quyết định mang tính chất chung, các quyết định về điều chỉnh quy hoạch rất khó thực hiện. Ví dụ vừa qua, UBND TP. Hồ Chí Minh có quyết định điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch cho một số đồ án quy hoạch phân khu tuy nhiên vẫn tồn tại quyết định 150/2004/QĐ-UB sẽ rất khó điều chỉnh.*



