

CÔNG NGHỆ TÁI PHÂN LÔ - NÓT NHẠC "TRẦM" TRONG CHƯƠNG TRÌNH CHỈNH TRANG ĐÔ THỊ.

TS.KTS Phạm Tứ

1. Hệ thống sông - kênh rạch và chỗ ở thích hợp của một bộ phận dân cư đô thị.

Với tổng chiều dài 975km sông và kênh rạch, trong đó ở nội thành là 68,5km (~7%), ngoại thành 906,5km (~93%). Tổng diện tích mặt nước chiếm gần 20% diện tích đất tự nhiên. Những khoảng trống do mặt nước mang lại tạo những giá trị cảnh quan đặc trưng cho đô thị được giữ gìn và phát triển. Bên cạnh đó hệ thống sông và kênh rạch TP. Hồ Chí Minh có những đặc điểm khác:

Chế độ thủy triều: và điều hòa

Chế độ thủy văn: Đa dạng (mặn - lợ - ngọt)

Chế độ nội thủy: Lưu thông liên hoàn

Chế độ ngoại thủy: thuận lợi với cửa biển Cần Giờ.

Và có những giá trị to lớn về môi trường:

Hạ nhiệt độ không khí

Giảm bớt giao động nhiệt

Điều hòa độ ẩm, hút bụi, giữ bụi

Hòa tan một số chất độc hại

Giảm chua rửa mặn tự nhiên

Với những đặc điểm nổi trội và hấp dẫn như trên, giai đoạn đầu của quá trình đô thị hóa, hiện tượng nhà ở trên kênh rạch tại TP. Hồ Chí Minh cũng như các đô thị khác có yếu tố sông nước là hình thành những khu ở sinh thái ngay trung tâm đô thị, hay ven đô hoặc vùng ngoại vi với cảnh sắc "trên bến, dưới thuyền". Một quá khứ đẹp và mộng mơ như vậy!

Còn hôm nay sau nhiều trăm năm người dân ở đây gắn bó với nơi "đầu sóng ngọn gió", những dãy nhà ở tạm của họ, ngày càng xuất hiện tầng tầng lớp lớp, phủ kín trên những dải đất hẹp ven sông, ven kênh, tràn xuống cả mặt nước, đến mức ra đời thuật ngữ nhà ổ chuột trên kênh rạch. Những khu ở trên kênh rạch ngày càng ảnh hưởng không nhỏ đến cảnh quan đô thị, vệ sinh môi trường, trật tự xã hội và ảnh hưởng trực tiếp đến môi trường sống, sức khỏe người dân đô thị. Thực tế là như vậy, nhưng hãy bình tĩnh và có cái nhìn thiện cảm hơn với hiện tượng nhà ở trên kênh rạch để tìm những giải pháp thích hợp cho đô thị và người dân đang cư trú ở đây.

2. Công nghệ tái phân lô - tính nhân văn của thành phố văn minh - hiện đại - nghĩa tình

Công nghệ tái phân lô được áp dụng rất sớm ở đô thị châu Âu như Đức, Úc, Canada và phổ biến rộng rãi ở các nước đang phát triển như Đài Loan, Philippine, Thái Lan. Giải pháp này để cải tạo một số khu ở dạng "lõm" quần cư tự phát, hay những khu ở trên hệ thống sông và kênh rạch, mà chủ nhân của những khu ở này chủ yếu là người nghèo, người có thu nhập thấp trong đô thị. Hiện trạng các khu ở có kỹ thuật hạ tầng yếu kém không thể nâng cấp được, nhà ở chủ yếu là nhà tạm và dưới mức tạm. Giải pháp cải tạo theo công nghệ tái phân lô không phải chỉ phân chia lại các lô đất thích hợp cho căn hộ mới về diện tích, về vị trí mà còn bố trí đường giao thông và không gian sinh hoạt cộng đồng hoặc không gian bán công cộng, và hạ tầng đô thị hiện đại cho khu ở.

Giải pháp quy hoạch theo công nghệ tái phân lô là mô hình quy hoạch khu ở có tham dự của cộng đồng hướng đến mục tiêu là ổn định nơi ở cũ đã quen thuộc, nhưng có điều kiện xây dựng mới ngôi nhà và môi trường ở thông qua một phương án quy hoạch lại khu ở. Quy trình thực hiện giải pháp quy hoạch có tham dự của người dân đô thị cho nên đã loại bỏ hoàn toàn "tư tưởng" áp đặt của chính quyền và các nhà làm quy hoạch. Đồng thời giải pháp này còn góp phần phát huy tính tự chủ của người dân đã mai một bởi lối sống khép kín của đô thị. Tính chất đặc biệt của giải pháp này là bỏ qua hình dáng và quyền sở hữu những lô đất riêng lẻ ban đầu để thực hiện phương án quy hoạch khu ở mới vừa đáp ứng nhu cầu cư trú tại chỗ vừa tính đến sự phát triển của đô thị trước mắt cũng như trong tương lai. Sự hợp tác giữa đô thị và người dân đang sống trên kênh rạch để hình thành phương án quy hoạch chung, có sự phân chia trách nhiệm:

- **Trách nhiệm của chính quyền đô thị:**
 - + Phổ biến chủ trương về việc quy hoạch lại khu ở trên kênh rạch.
 - + Định hướng quy hoạch từ những lô đất riêng lẻ thành những khu đất theo quy hoạch mới (quy trình và chọn hình thức chuyển đổi các lô đất riêng lẻ).
 - + Lập nhiệm vụ thiết kế quy hoạch.
 - + Xây dựng các phương án quy hoạch.
 - + Trình bày phương án quy hoạch theo công nghệ tái phân lô.
- **Nhiệm vụ của người dân đô thị:** Tham gia trong quá trình quy hoạch từ những lô đất riêng lẻ thành những khu đất quy hoạch mới bao gồm:
 - + Tham gia xây dựng nội dung định hướng quy hoạch khu ở và thực hiện việc chuyển đổi các lô đất riêng lẻ ban đầu.
 - + Tham gia quá trình xây dựng nhiệm vụ thiết kế quy hoạch.
 - + Tham gia góp ý cho phương án quy hoạch và chọn phương án khả thi.

Công nghệ tái phân lô đã làm thay đổi giá trị đất tại các khu ở trên kênh rạch, đặc biệt là những khu ở có vị trí thuận lợi trong đô thị và tạo ra quỹ đất phục vụ cho các nhu cầu khác của cộng đồng như đất để xây dựng đường giao thông, đất cây xanh và đất dùng cho sinh hoạt công cộng và đặc biệt là lô đất "tài chính" có ý nghĩa tạo vốn cho dự án. Quy mô của lô đất tài chính phụ thuộc vào giai đoạn lập nhiệm vụ thiết kế và xây dựng các phương án quy hoạch phân lô đất ở.

Trong điều kiện kinh tế của TP. Hồ Chí Minh hiện nay, những chương trình nhà ở cho người dân trên kênh rạch còn nhiều khó khăn về vốn đầu tư xây dựng thì việc chọn phương án quy hoạch theo công nghệ tái phân lô là thích hợp. Việc đề xuất một tiêu chuẩn "tạm thời" để tăng mật độ xây dựng đối với các khu ở trong diện cải tạo theo công nghệ tái phân lô có tác động lớn đến việc bố trí số người dân tái định cư của dự án, điều này rất cần thiết trong giai đoạn phát triển quá độ hiện nay.

3. Chỉnh trang đô thị - cơ hội tìm lại nét đẹp Sài Gòn xưa

Kinh nghiệm của các nước trên thế giới cho thấy quá trình phát triển đô thị, hoạt động chỉnh trang là tất yếu song giải pháp di dời giải tỏa "trắng" một khu ở nào đó thường là một lựa chọn "không thích hợp", vì vừa tốn kém về tài chính vừa phá vỡ môi trường sống quen thuộc (ở và công ăn việc làm) của một bộ phận dân cư mà chủ yếu là người nghèo và người có thu nhập thấp trong đô thị. Đối với TP. Hồ Chí Minh chương trình chỉnh trang đô thị còn là cơ hội "ngàn vàng" tìm lại "... lối xưa xe ngựa hồn thu thảo..." một cảnh quan đặc biệt của phố thị Sài Gòn, như một "di sản văn hóa đô thị" xin được trân trọng giữ gìn!

Các đô thị đi trước đã minh chứng cho sự thành công của công nghệ "tái phân lô" trong quá trình chỉnh trang đô thị. Đô thị được chỉnh trang đẹp hơn, khang trang hơn, mặt nước của các dòng sông - kênh rạch được "giải phóng" lại xanh trong hơn. Kết quả của giải pháp

công nghệ tái phân lô là hai bên dòng sông, dòng kênh nào đó sẽ có những khu ở đầy đủ cơ sở hạ tầng trong lòng một đô thị hiện đại. Thật tuyệt! Tuyệt hơn cả là chủ nhân của khu ở này, không phải những "đại gia" lạ lẫm mà là những con người quen thuộc, chân chất, bao thế hệ gia đình họ đã lam lũ gắn bó với sông nước và kênh rạch Sài Gòn xưa, TP. Hồ Chí Minh hôm nay.

Sông và kênh rạch TP. HCM tuy đã mai một theo thời gian nhưng vẫn là yếu tố cảnh quan đặc trưng của một đô thị sông nước. Trong 68,5km chiều dài mặt nước nội thành hiện hữu, hãy quy hoạch một số khu ở thấp tầng, mật độ xây dựng cao nhưng sinh thái và hiện đại cho người dân đang sinh sống ở đó mà chủ yếu là người nghèo và người thu nhập thấp trong đô thị. Tôi tin rằng những khu ở này sẽ là điểm đến cho du khách trong nước và quốc tế, một cảnh quan đặc biệt của TP. Hồ Chí Minh - văn minh - hiện đại - nghĩa tình.

Xin hãy bắt đầu công nghệ tái phân lô từ bờ nam kênh Đôi quận 8 được không?



Ảnh 01: Sài Gòn xưa từng có thời trên bến dưới thuyền



Ảnh 2: Chính trang đô thị - là cơ hội tìm lại nét đẹp Sài Gòn xưa (Ảnh: TL KTĐS)