

Quá trình thực thi quy hoạch phân khu dọc kênh rạch trên địa bàn quận 8 thành phố Hồ Chí Minh

Ths.KTS Phạm Văn Phước
KTS Võ Tấn Lập
Viện Quy hoạch xây dựng

1. Quận 8

Quận 8 là quận nội thành nằm ở phía Tây Nam của Thành phố Hồ Chí Minh, kéo dài theo hướng Đông Bắc – Tây Nam, có một phần thuộc khu đô thị mới thành phố địa hình bị chia cắt bởi nhiều kênh rạch chằng chịt.

2. Hệ thống kênh rạch trên địa bàn quận 8:

Đặc trưng của hệ thống kênh rạch này vừa là giao thông thủy vừa là hệ thống tiêu thoát nước chính của quận 8 và khu vực thành phố Hồ Chí Minh. Các tuyến kênh chính đều có các đường giao thông bộ chạy song hành, do giao thông khá thuận lợi, trên bến dưới thuyền nên nơi đây từ lâu đã hình thành các điểm dân cư, các khu dân cư sinh sống ngày càng đông đúc.



3. Hiện trạng nhà ở ven kênh rạch

Đây cũng là thực trạng về nhà ở ven kênh rạch của quận 8 nói riêng và khu vực nội thành thành phố Hồ Chí Minh nói chung. Toàn thành phố hiện có khoảng 22 nghìn căn nhà ở ven kênh rạch, riêng địa bàn quận 8 còn khoảng 9.500 căn, tập trung chủ yếu dọc các tuyến kênh Tàu Hủ - Lò Gốm, Kênh Đôi... Trong đó,

có 1.100 căn nhà nằm hoàn toàn trên kênh, rạch, 8.400 căn nhà ven kênh. Riêng khu vực kênh Đồi đã có hơn 5.300 căn với hơn 32 nghìn nhân khẩu.

Hầu hết nhà trên và ven kênh, rạch xây dựng không hợp pháp, chủ yếu là nhà lụp xụp, kết cấu tạm bợ, chắp vá. Những căn nhà loại này đều thiếu tiện nghi cơ bản, một số hộ không có đồng hồ điện riêng, phải cầu nhờ nguồn điện, thiếu nhà vệ sinh, nước thải sinh hoạt xả trực tiếp xuống rạch làm mức độ nhiễm bẩn ngày càng tăng, gây ngập úng, thiếu cơ sở hạ tầng, không bảo đảm điều kiện sống, sinh hoạt cho người dân trong khu vực.

Mặc dù hình thành khá lâu nhưng đa số người dân sinh sống ở đây là dân lao động nghèo, ít học, dân nhập cư, chỉ biết lao động chân tay, buôn gánh bán bưng, nhặt nhạnh ve chai để sống qua ngày.

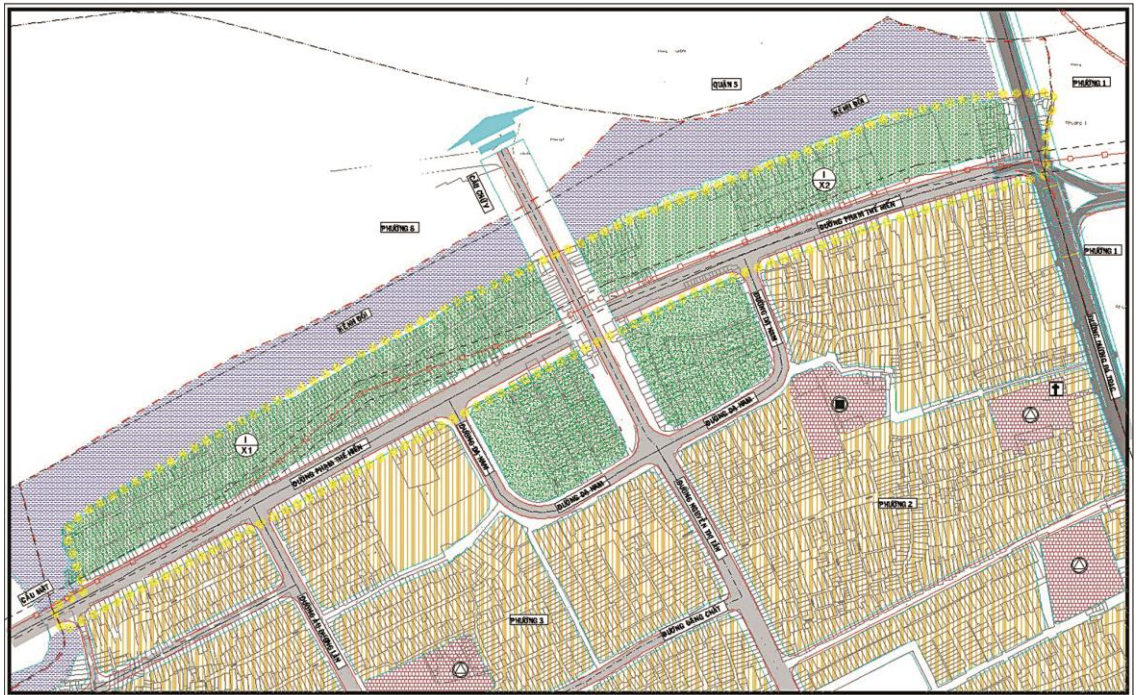
4. Quan điểm về quy hoạch khu vực dọc kênh rạch

Việc chỉnh trang đô thị cho khu vực nhà ở trên và ven kênh rạch này cần phải có quá trình chuẩn bị cụ thể của chính quyền địa phương và chính sách hỗ trợ phù hợp cho người dân thì mới mong đạt được hiệu quả.

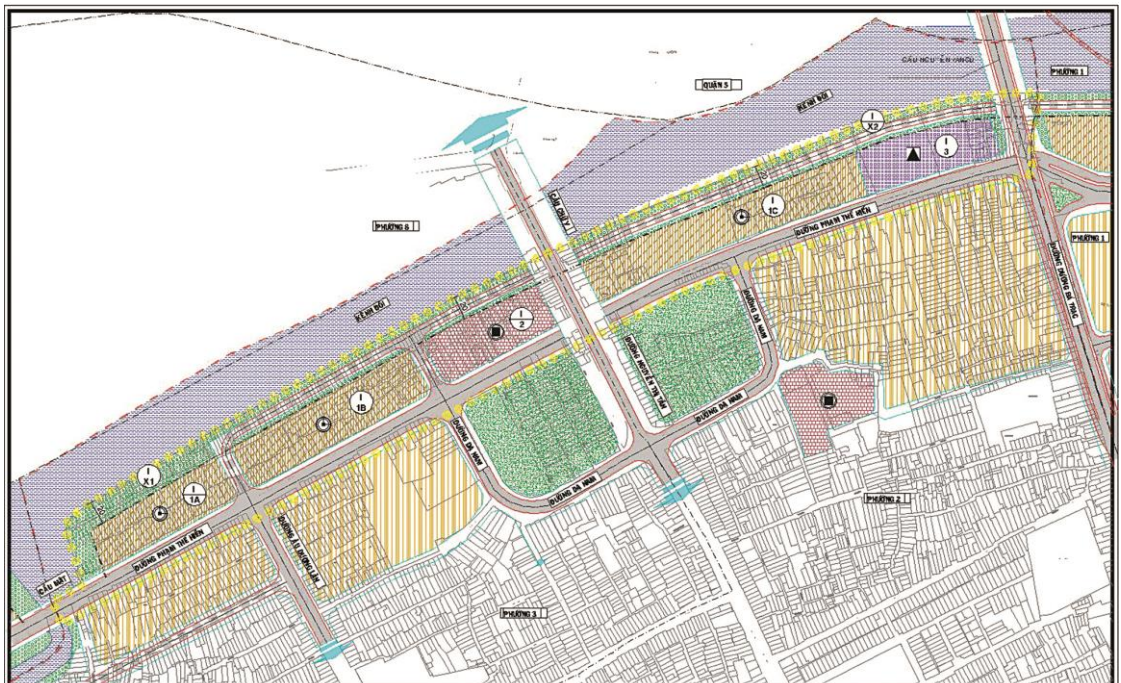
Tuy nhiên trước đây quan điểm quy hoạch về khu vực dọc các kênh rạch này, các nhà chuyên môn, các nhà quản lý chưa đưa lên là vấn đề trọng tâm để quy hoạch, chính vì như vậy nên từ quy hoạch chung quận 8 phê duyệt năm 1998 đến điều chỉnh quy hoạch năm 2010, các khu dân cư hiện hữu dọc theo các tuyến kênh rạch đều được xác định là mảng xanh, bao gồm hành lang bảo vệ kênh rạch (theo Quyết định 150/2004/QĐ-UBND ngày 9/06/2004 của UBND Thành phố về quản lý, sử dụng hành lang trên bờ sông, kênh, rạch thuộc địa bàn thành phố Hồ Chí Minh) và công viên cây xanh TDDT (đối với những khu vực có dây đất rộng hơn).

Thực thi theo quy hoạch chung là các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 trước đây và các quy hoạch phân khu sau này cũng đều xác định là mảng cây xanh công viên và hành lang bảo vệ kênh rạch. Các mảng xanh này góp phần đảm bảo về chỉ tiêu cho các đồ án quy hoạch vừa giải quyết được vấn đề cảnh quan đô thị với cây xanh, mặt nước, cải tạo vi khí hậu....

Việc áp dụng các quy chuẩn, quy định, các chỉ tiêu quy hoạch còn cứng nhắc, chưa linh động... nên thực tế công tác quản lý sau quy hoạch còn nhiều khó khăn. Một số quan điểm quy hoạch lạc hậu, thiếu tầm nhìn dài hạn, giải quyết vấn đề mang tính tình thế (nhu cầu trước mắt đến đâu phát triển đến đó) chưa đi vào thực tế, nhu cầu của xã hội.



Trích bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất khu vực điều chỉnh cục bộ 1/2000 (được phê duyệt theo Quyết định số 7931/QĐ-UBND ngày 05/07/2010 của UBND quận 8)



Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất khu vực sau khi điều chỉnh cục bộ 1/2000

5. Quá trình thực thi

Chính vì vậy việc thực thi quy hoạch có được như chúng ta mong muốn!? Qua vài lần điều chỉnh quy hoạch các mảng xanh vẫn chỉ nằm trên bản đồ, thực tế dân cư vẫn ngày càng tập trung và phát triển đông đúc, vẫn đến chất lượng sống ngày càng đi xuống.

Công tác thực thi và quản lý theo quy hoạch của chúng ta có lẽ chưa quyết liệt và còn nhiều hạn chế, chính quyền địa phương và các cơ quan quản lý chưa đưa ra được kế hoạch cụ thể để tái định cư cho khu vực dân cư này đến nơi ở mới, hoặc cũng không đưa ra được giải pháp cụ thể để hạn chế hay khống chế sự phát triển của các khu vực dân cư này.

Các chính sách, chủ trương để động viên khuyến khích người dân cũng chưa đến nơi đến chốn, chưa tạo được sự an tâm, tin tưởng cho người dân, chính quyền chưa đảm bảo được cuộc sống ổn định cho người dân.

Việc tổ chức đầu tư xây dựng theo quy hoạch còn dàn trải, các dự án động lực, có vị trí đẹp, hiệu quả kinh tế cao được các nhà đầu tư ưu tiên trước, còn lại các khu vực ít hấp dẫn hơn thì tiến độ thực thi quy hoạch kéo dài hoặc chưa được đầu tư nên chưa phát huy hết tác động tích cực của quy hoạch làm động lực thúc đẩy phát triển đồng bộ về kinh tế - xã hội.

Hiệu quả quản lý nhà nước vẫn còn hạn chế, các cơ quan quản lý nhà nước phần lớn chỉ mới xem các đề án quy hoạch được duyệt là căn cứ pháp lý để thỏa thuận địa điểm, cấp phép xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch, nhưng chưa có kế hoạch tổ chức triển khai toàn diện, đầy đủ các nội dung quy hoạch, nên giá trị của các đề án quy hoạch chưa được quản lý, khai thác, phát huy một cách hiệu quả.

Bên cạnh đó, việc thực hiện quy hoạch còn có những khó khăn đặc thù riêng do các quy hoạch thường mang định hướng, do vậy khi có một sự thay đổi đột biến sẽ làm phá vỡ quy hoạch. Quy mô đầu tư và địa điểm đầu tư do nhà đầu tư lựa chọn, nên có sự khác biệt giữa quy hoạch và thực tế, đầu tư không đồng bộ dẫn tới hiệu quả chưa cao.

Nhu cầu vốn thực hiện quy hoạch quá lớn, trong khi đó nguồn lực của địa phương có hạn, các giải pháp huy động vốn chỉ mang tính chất chung chung, ít có tính khả thi dẫn tới hiện tượng nhiều quy hoạch được lập nhưng không có khả năng thực hiện.

Chưa có kế hoạch toàn diện, tổ chức triển khai thực hiện đầy đủ nội dung của các đề án quy hoạch đã được duyệt để có cơ sở xem xét, đánh giá việc thực thi các nội dung của đề án quy hoạch một cách khoa học nhằm điều chỉnh, sửa đổi mang tính khả thi hơn, đồng thời đảm bảo hiệu lực thời gian rà soát, điều chỉnh quy hoạch theo quy định.

Chưa phê duyệt kế hoạch phân kỳ xây dựng để tổ chức hoặc kêu gọi đầu tư xây dựng hiệu quả, đồng thời cũng là cơ sở pháp lý để từ chối các nhà đầu tư xin thỏa thuận địa điểm thực hiện dự án khi không phù hợp kế hoạch triển khai thực hiện đã được cấp thẩm quyền duyệt.

Tuy vậy, đã đến lúc cần phải có một tầm nhìn mới, một giải pháp cụ thể cho quá trình thực thi quy vốn đã đi theo lối mòn bấy lâu. Công tác chỉnh trang đô thị, di dời và tái định cư, cải thiện điều kiện sống cho các hộ dân sống trên và ven Kênh Đồi địa bàn quận 8 là một ví dụ:

- + Chủ trương đúng đắn và sự quyết liệt của chính quyền thành phố về việc chỉnh trang đô thị cho khu vực ven kênh rạch.

- + Sự phối hợp nhịp nhàng, đồng bộ của các Sở ngành.

- + Giám kiến nghị sửa đổi một số quy định trước đây đến nay không còn phù hợp.

- + Thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch, nâng cao giá trị sử dụng đất, hấp các nhà đầu tư.

- + Có chính sách, chủ trương hợp lý, đạt được sự đồng thuận cao của người dân.

- + Có kế hoạch cụ thể cho việc tái định cư trước mắt và lâu dài cũng như tạo việc làm và cuộc sống ổn định cho người dân.

Như vậy mặc dù chưa hình thành ngoài thực tế nhưng với cách nhìn và cách làm mới, hy vọng công tác thực thi theo quy hoạch trên địa bàn quận 8 là bước đột phá cho công tác chỉnh trang đô thị

6. Tồn tại

Phải có sự phối hợp giữa các ngành, các cấp một cách chặt chẽ có trách nhiệm rõ ràng, không đổ lỗi cho nhau. Phải tuyên truyền giáo dục nâng cao trình độ dân trí, tổ chức để cộng đồng dân cư tham gia công tác quy hoạch, công bố công khai quy hoạch cho mọi người hiểu rõ quy hoạch để thực hiện.

Phải tìm cho được vốn đầu tư và có nhà đầu tư đích thực. Phải xác định được nội dung, biện pháp các bước triển khai thực hiện các đề án quy hoạch xây dựng đô thị một cách khoa học phù hợp với thực tiễn.

Phải coi việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư như là một tiêu chí quan trọng của công tác lập và thực thi quy hoạch, có như vậy mới nâng cao tính hiệu quả của dự án thông qua việc trao đổi ý kiến với những người được hưởng lợi trong suốt quá trình lập kế hoạch cũng như sự tham gia của họ trong công tác quản lý, thực hiện và điều hành dự án.