

Làm đô thị vớ tình - không quá khó

Viết bởi Tuệ Tr

Thứ ba, 25 Tháng 5 2010 21:50

Nghèo, không có hạ tầng giao thông kết nối... có phải là những lý do cản trở khi các khu đô thị mới của TP.HCM chuyển từ mãi vẫn chỉ là thành hình hài? Xin giới thiệu những kiến nghị khác từ góc nhìn của các kiến trúc sư.

Cho rằng xây dựng đô thị vớ tình không quá khó nếu có những pháp quy hoạch và quản lý phù hợp, tiến sĩ - kiến trúc sư Ngô Viết Nam Sơn cho biết ông đã từng đề xuất mô hình phát triển các khu đô thị vớ tình cho TP.HCM trong một hội thảo quốc tế năm 1996.

Thường lờ mờ với nhà đầu tư



Những công trình mang tính công ích như trường học, bệnh viện... thường đem lại ít lợi nhuận hơn việc bán nhà, cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại, nên nhà đầu tư không quan tâm. Chính vì vậy, dĩ nhiên yêu cầu của các khu đô thị vớ tình là các sở hạ tầng và công trình phúc lợi công cộng. Gần với mô hình đô thị vớ tình nhất có khu đô thị Nam Sài Gòn, song khu này vẫn chỉ là hoàn chỉnh do thiếu hạ tầng, nhà hát, rạp chiếu phim và các công trình công cộng khác phục vụ cho nhu cầu người dân sống ở đây.

- *nh bên* : Hình ảnh khu dân cư mới An Phú vẫn đang (ảnh: T.T.D.)

Làm đô thị và tỉnh - không quá khó

Viết bởi Tuấn Trí

Thứ ba, 25 Tháng 5 2010 21:50

Những năm qua chúng ta cần thu hút đầu tư nên cần có những chính sách ưu đãi cho nhà đầu tư. Nay phải đổi mới pháp luật để khuyến khích phát triển các khu đô thị và tỉnh song hành phát triển dịch vụ và phúc lợi công cộng. Trước khi cấp giấy phép đầu tư hoặc kinh doanh, chính quyền nên yêu cầu nhà đầu tư cam kết chia sẻ lợi nhuận với dân bằng cách xây dựng công viên, trường học. Mọi cam kết đầu tư phải công khai công khai. Chính quyền nên lấy 100 đầu tư thì góp 20 đầu tư vào quỹ xây dựng hạ tầng và công trình công cộng cho địa phương. Điều này có lợi cho công nhân viên dân làm nhà đầu tư. Vì khi đầu tư nhà và y tế thì giá trị địa phương sẽ tăng lên, nhà đầu tư có lợi nhuận nhiều hơn. Nếu không đổi mới các điều kiện hoặc không thúc đẩy thì nhà đầu tư sẽ bỏ đi. Chính quyền phải đổi mới và phía dân địa phương nên ưu tiên nhà đầu tư.

Cho thị trường cao đi hạ tầng

Đảm bảo sự ổn định quy định rõ ràng: khu vực quy hoạch 10 năm, nhà đầu tư xây đúng thì việc xin phép

Lâu nay Nhà nước thị trường giao đất cho chủ đầu tư rồi coi như xong, thực tế có chủ đầu tư đã thu hồi vốn chỉ trong 5-10 năm trong khi dự kiến 25-30 năm mới hoàn vốn. Cũng có tình trạng Nhà nước làm hạ tầng khi giá đất tăng hai bên thị trường tăng lên nhưng “bỏ quên”, không khai thác quỹ đất này để các nhà đầu tư chuyển vào hạ tầng lợi. Lẽ ra phải dùng quỹ đất này để đầu tư giá, sẽ tiến thu được đầu tư vào các công trình dịch vụ công ích, phúc lợi công cộng.

Không nên nghĩ khi đất nhà đầu tư đi đầu tư rồi bán thì nhà đầu tư bỏ đi. Vốn đầu là cần có, chính sách hỗ trợ nhà đầu tư trong giai đoạn đầu cũng như hình thức chia sẻ lợi nhuận khi dự án có lãi. Thị trường nên có thể khi nhà đầu tư thu lợi nhuận hơn ít hơn một chút nhưng chắc chắn sẽ được lợi dài hạn giúp nhiều hơn: công ty có thị trường hiện tại, được danh tiếng là đóng góp cho công cộng. Lâu nay chúng ta chỉ quan tâm đến nội dung quy hoạch kiến trúc, ít quan tâm đến thị trường nên nhà đầu tư bỏ đi trong khi bối cảnh này rất quan trọng.

Tầm nhìn ít nhất 50 năm

Quy hoạch khu đô thị và tỉnh đầu tư hạ tầng, kết nối với khu vực là cách làm hoàn thiện những chi phí đầu tư hạ tầng rất cao. Tiền đầu tư các tuyến đường sẽ có để xây dựng khu đô thị và tỉnh sẽ thúc đẩy đô thị phát triển nhanh hơn. Tuy nhiên, không nên xây dựng các khu trung tâm đô thị bám các tuyến đường cao tốc mà nên nằm trên các đường rời chính (exit) của đường cao tốc. Cần có tầm nhìn ít nhất 50 năm khi xây dựng đường cao tốc để đảm bảo khả năng mở rộng mà không cần gia tăng hoặc gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông.

Làm đô thị vớ tình - không quá khó

Viết bởi Tuệ Tr

Thứ ba, 25 Tháng 5 2010 21:50

Khi TP.HCM bắt đầu xây dựng hệ thống metro, nên đừng quên xây dựng các khu đô thị vớ tình đợc hệ thống này. Trong bán kính 800m tớ các trạm metro nên ưu tiên xây dựng các khu đô thị cao tầng. Cách làm này có lợi nhuận : khuyến khích người dân tham gia loại hình giao thông này, giảm kẹt xe, đừng quên khai thác hiệu quả quỹ đất đợc các tuyến metro. Chi phí đầu tư các tuyến metro rất lớn, chi phí vận hành các tuyến metro khá tốn kém. Nếu lấy giá mợc thì dân sẽ không đi, lấy giá rẻ Nhà nước phải bù lợi nhuận, vì vậy càng nhiều người dân tham gia thì số tiền bù lỗ của Nhà nước sẽ bớt đi. Quy mô các khu đô thị ra sao tùy theo địa điểm hệ thống, nhu cầu nhà ở của thị trường...

Hiện tại metro do ngành giao thông vận tải làm, quy hoạch thì do ngành quy hoạch thực hiện. Hai “ông” này ít khi nói chuyện phải hợp cùng làm nên có nguy cơ là ráp bôn đợ metro và bôn đợ phát triển đô thị lợi không khớp nhau và xây dựng xong metro nhưng tình trạng kẹt xe vẫn tăng. Chính quyền khi đó sẽ không kham nổi việc bù lỗ cho chi phí vận hành hàng năm, vì người dân vẫn thích sử dụng xe máy hơn là metro.

PHÚC HUY (ghi)

Làm đô thị vớ tình - không quá khó

Viết bởi Tuấn Trú

Thứ ba, 25 Tháng 5 2010 21:50



Cần có chủ quyền lý cấp vùng

Làm đô thị vớ tình - không quá khó

Viết bởi Tuấn Tr

Thứ ba, 25 Tháng 5 2010 21:50



[TPHCM - Có nên xây đô thị ở vùng đất trũng?](#)