THÔNG TIN TÁC GIẢ THAM LUẬN

KTS **NGUYỄN ĐÌNH HÒA**

Họ và tên: Nguyễn Đình Hòa

Chức danh: Kiến trúc sư

Chức vụ:

+ Cố vấn về Quy hoạch - Kiến trúc tại Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Đầu tư Xây dựng BMT

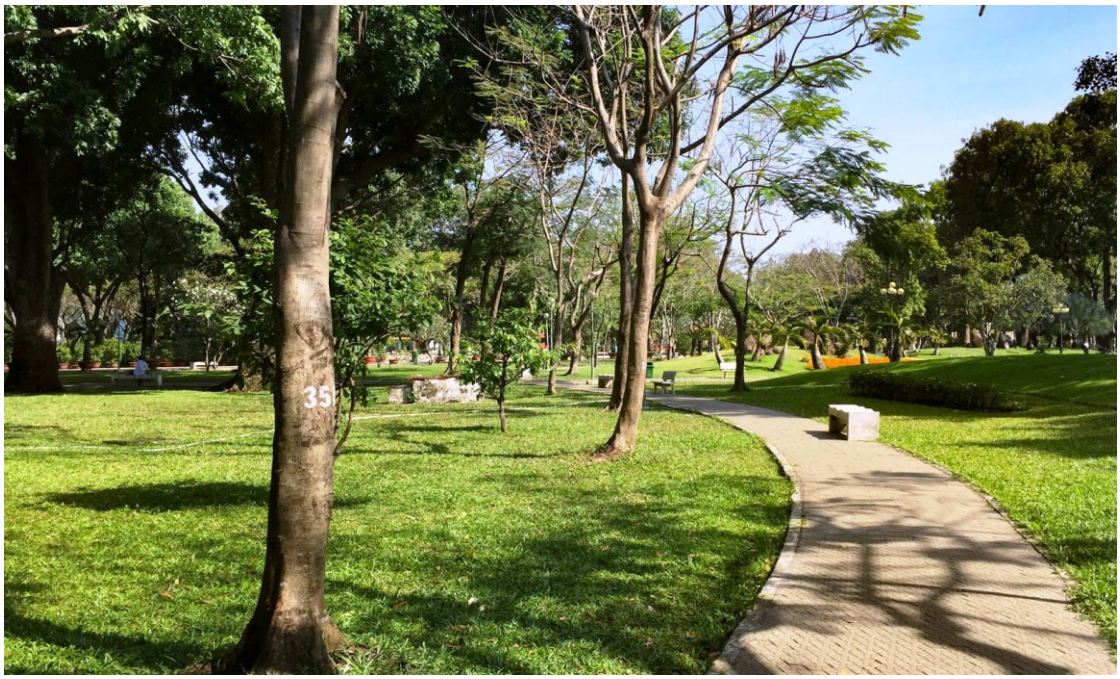
+ Hội viên Hội Quy hoạch Phát triển Đô thị Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Nguyên Cán bộ quản lý quy hoạch Sở Quy hoạch – Kiến trúc TP. Hồ Chí Minh



GIẢI PHÁP THỰC HIỆN CÔNG VIÊN CÂY XANH CHO THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH PHÙ HỢP QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT, HẠN CHẾ SỬ DỤNG NGÂN SÁCH

Theo Sở Giao thông Vận tải thành phố Hồ Chí Minh, chỉ tiêu cây xanh công cộng tại thành phố hiện đạt mức bình quân 1,6m^2/người (*), khá thấp so với tiêu chuẩn chung của một thành phố hiện đại - văn minh và còn thấp xa so với quy hoạch được phê duyệt là khoảng 6,3 m^2/người, theo quy hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025. Từ đó, cho thấy 4.660ha đất quy hoạch cây xanh còn thiếu (tương ứng chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đất cây xanh là 4,7m^2/người còn thiếu) hiện nay vẫn nằm trên giấy vì không có ngân sách để thực hiện.



Công viên Gia Định TP. Hồ Chí Minh

Công viên cây xanh là điều "xa xỉ"

Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là TP. HCM) là địa phương phố có tốc độ đô thị hóa cao hàng đầu của Việt Nam trong liên tục nhiều năm qua. Thành phố là nơi có quy mô dân số đông đúc, nên rất cần những mảng xanh cho người

dân. Theo số liệu khảo sát thực tế năm 2019, Thành phố hiện có khoảng 13 triệu dân [(*)] so với dân số quy hoạch của thành phố được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đến năm 2025 là 10 triệu người. Những năm gần đây, mỗi năm thành phố có thêm khoảng 250.000- 300.000 người dân nhập cư. Trong khi đó, có thể thấy tốc độ triển khai thực hiện các khu công viên cây xanh tập trung (sau đây gọi tắt là cây xanh) còn rất chậm so với tốc độ gia tăng dân số.

Cây xanh không chỉ góp phần đáng kể trong việc nâng cao sức khỏe của người dân thành phố mà còn giúp môi trường sống đô thị phát triển một cách bền vững. Trong những năm qua, công tác quy hoạch công viên cây xanh bộc lộ một số hạn chế, khiến những mảng xanh ở thành phố vô cùng hạn hẹp. Với dân số có chiều hướng ngày càng tăng thêm, việc đầu tư xây dựng những công viên cây xanh cần được chính quyền thành phố lưu tâm, triển khai sớm.

Từ sau năm 2000 đến nay, ngoại trừ một số công viên đã có từ trước như: Tao Đàn, Lê Văn Tám, Thảo Cầm Viên, Hoàng Văn Thụ, Đầm Sen, Suối Tiên, Kỳ Hòa…, việc đầu tư xây mới công viên có quy mô lớn còn khá hạn chế. Theo đó, TP.HCM chỉ phát triển thêm công viên Gia Định (quận Phú Nhuận) giai đoạn 1 và 2, với khoảng 21ha và công viên 23/9 (quận 1), khoảng 9ha.

Qua khảo sát của ngành chức năng cho thấy, các khu công viên cây xanh công cộng của thành phố được quy hoạch nhưng chưa thực hiện, là những khu đất trống rậm rạp, ẩm thấp, ao hồ… không thể tiếp cận sử dụng hoặc đất trống xen cài với các công trình xây dựng (như nhà ở xây dựng không phép, nhà xưởng, bến bãi cần phải di dời, đất hành lang ven sông, kênh rạch), hầu hết thuộc quyền sử dụng của người dân hoặc các tổ chức kinh doanh, một số ít trong số đó là đất công thuộc quyền sử dụng của Nhà nước. Đơn cử như khu công viên cây xanh 100ha ở phường Thạnh Xuân, quận 12, khu công viên mũi Đèn Đỏ khoảng 100ha ven sông Sài Gòn, tại phường Phú Thuận, quận 7, khu công viên mũi Hương Tràm khoảng 20ha phường Tân Thuận Tây, quận 7....



Hiện trạng khu công viên mũi Đèn Đỏ, P. Phú Thuận, Q.7

Trong thời điểm hiện nay, việc đầu tư triển khai thực hiện quy hoạch công viên cây xanh sử dụng công cộng tập trung quy mô lớn, đều **trông chờ vào nguồn ngân sách của thành phố**. Song thành phố lại cần dành ngân sách cho các nhu cầu cấp bách hơn như hạ tầng giao thông, trường học, bệnh viện, hạ tầng xã hội thiết yếu... Thành phố chưa có kế hoạch đền bù để triển khai thực hiện dự án công viên cây xanh, nhiều khu đất người dân phải chờ đợi đến nay đã gần 20 năm, kể từ lúc chính thức quy hoạch.

Một thực tế là cùng với sự thiếu hụt công viên trầm trọng, khiến người dân không có nơi thư giản dịp cuối tuần, thì quy hoạch cây xanh đã trở thành **nỗi ám ảnh, bức xúc** của người dân có đất bị quy hoạch, vì họ không được cấp phép xây dựng bất cứ công trình nào và bán cũng không ai mua.

Cần có kịch bản "hút" vốn tư nhân

Trong tình hình hiện nay, TP.HCM đang cần rất nhiều nguồn vốn để đầu tư hạ tầng giao thông trọng điểm, giải quyết các vấn nạn kẹt xe, ngập nước kinh niên và đặc biệt là vốn để thực hiện các quy hoạch công viên cây xanh tập trung.

Tình trạng này đã đến lúc phải được giải quyết nếu chúng ta muốn hướng đến một thành phố thông minh, văn minh và hiện đại. Cần có giải pháp để tăng diện tích cây xanh cho thành phố tương ứng với tốc độ tăng dân số và tốc độ đô thị hóa. Thành phố đã và đang thiếu vốn để thực hiện các quy hoạch cây xanh tập trung, hay nói cách khác thành phố đang thiếu giải pháp để tạo vốn, tạo động lực để thực hiện cây xanh theo quy hoạch. Thành phố cần có giải pháp để thu hút mạnh mẽ hơn nguồn lực của xã hội tham gia vào việc đầu tư thực hiện, quản lý khai thác cây xanh một cách hiệu quả và khả thi.

Có ba nhóm giải pháp có thể xem xét để phối hợp thực hiện công viên cây xanh theo quy hoạch như sau:

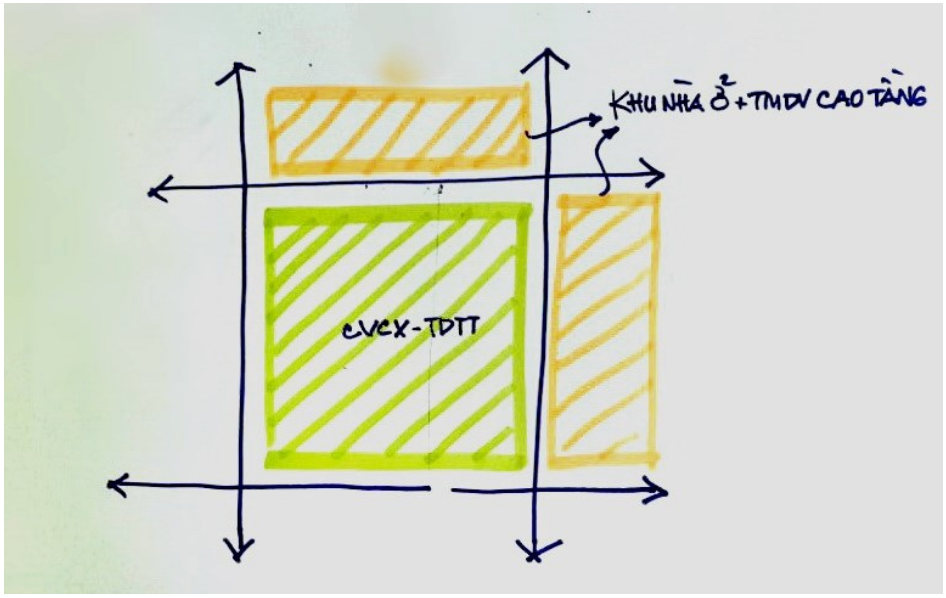
Thứ nhất là giải pháp không thay đổi diện tích cây xanh quy hoạch

Đây là giải pháp lý tưởng nhưng đòi hỏi quyết tâm rất lớn của lãnh đạo thành phố trong việc thực hiện quy hoạch cây xanh để nâng cao chất lượng môi trường sống của người dân, giải quyết triệt để những vấn đề khó khăn bức xúc của người dân và các cơ quan quản lý nhà nước của thành phố trong quản lý quy hoạch xây dựng.

Thành phố cần chủ động điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 để hình thành các dự án quy hoạch khu nhà ở (hoặc nhóm nhà ở) phức hợp cao tầng (*ưu tiên chức năng thương mại - dịch vụ, văn phòng, bãi đậu xe, hạn chế chức năng ở làm tăng dân số - kết hợp khu cây xanh phục vụ công cộng*) với ***phần lõi trung tâm là các khu cây xanh*** (quy hoạch treo cây xanh trong nhiều năm qua) trên phạm vi toàn thành phố như là các dự án trọng điểm của thành phố để mời gọi đầu tư. Diện tích, quy mô (cơ cấu sử dụng đất, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao…) của các dự án phức hợp này sẽ được nghiên cứu xác định đảm bảo tính khả thi và hiệu quả kinh tế để các chủ đầu tư có thể tiến hành triển khai thực hiện dự án một cách thuận lợi.

Thành phố cần đền bù giải tỏa toàn bộ diện tích các dự án nêu trên bằng nguồn vốn vay của các tổ chức tài chính trong và ngoài nước, kết hợp phát hành trái phiếu với cam kết mức lãi suất ưu đãi. Đồng thời, mời gọi các nhà đầu tư bất động sản có năng lực, kinh nghiệm tham gia đấu giá để thực hiện dự án. Chủ đầu tư dự án được lựa chọn có trách nhiệm thanh toán toàn bộ chi phí đền bù giải tỏa của dự án cho thành phố ngay sau khi trúng đấu giá thực hiện dự án và bắt đầu thực hiện dự án. Khi dự án hoàn thành, chủ đầu tư sẽ bàn giao toàn bộ khu CVCX - TDTT cho thành phố để quản lý, khai thác, vận hành.

Giải pháp sẽ khả thi hơn đối với các khu vực mức độ đô thị hóa chưa cao như khu vực huyện Củ Chi, Hóc Môn, Bình Chánh, Bình Tân, quận 12...

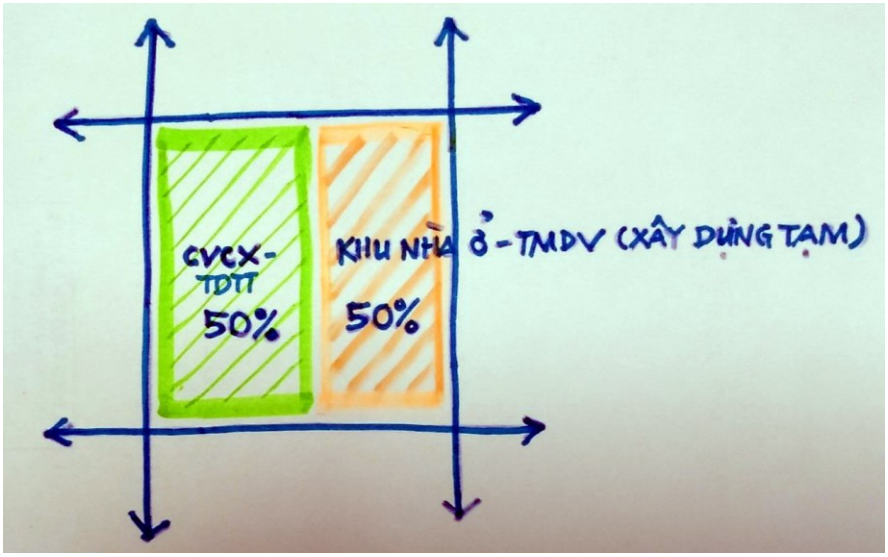


Hình minh họa bố trí Khu nhà ở - TMDV xung quanh khu CVCX - TDTT

Thứ hai là giải pháp điều chỉnh giảm tạm thời một phần diện tích cây xanh quy hoạch

Để giảm tạm thời (đề xuất khoảng 20-30 năm) một phần diện tích cây xanh quy hoạch, thành phố cần chủ động đề xuất Bộ Xây dựng trình Thủ tướng Chính phủ cho phép điều chỉnh quy hoạch ***giảm tạm thời khoảng 50% diện tích*** các khu CVCX - TDTT, để chuyển thành các khu thương mại - dịch vụ phức hợp cao tầng (văn phòng, khách sạn, căn hộ dịch vụ, bãi đậu xe…) kết hợp khu CVCX - TDTT.

Sau khi dự án hoàn thành giai đoạn 1, chủ đầu tư dự án sẽ quản lý, khai thác, vận hành 50% diện tích dự án khu phức hợp cao tầng, đồng thời sẽ tiến hành bàn giao khu CVCX - TDTT của dự án (tương ứng 50% diện tích các khu CVCX - TDTT) cho thành phố để quản lý, khai thác, vận hành. Sau khoảng thời gian sử dụng có thời hạn (khoảng 20-30 năm), chủ đầu tư sẽ tháo dỡ toàn bộ công trình phức hợp và bàn giao 50% diện tích CVCX còn lại cho thành phố.



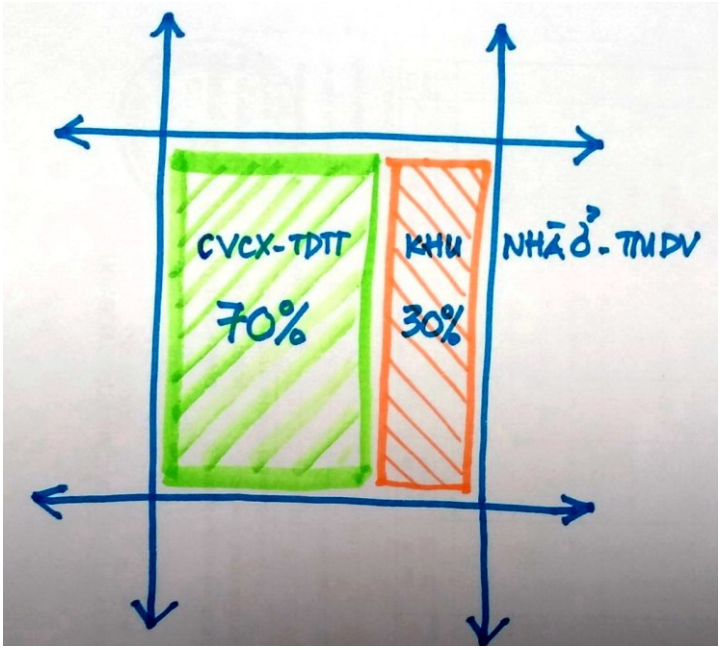
Hình minh họa điều chỉnh giảm tạm thời 50% diện tích CVCX - TDTT

Thứ ba là giải pháp giảm (lâu dài) một phần diện tích cây xanh quy hoạch

Thành phố cần đề xuất Bộ Xây dựng trình Thủ tướng Chính phủ cho phép điều chỉnh quy hoạch giảm một phần (khoảng 30%) diện tích các khu CVCX - TDTT, chuyển thành các khu nhà ở phức hợp cao tầng (ưu tiên chức năng thương mại - dịch vụ, văn phòng, bãi đậu xe, hạn chế chức năng ở để hạn chế tăng dân số) kết hợp khu CVCX - TDTT.

Công tác đền bù giải tỏa, mời gọi đầu tư và đấu giá cũng được thành phố tiến hành với cách làm tương tự như ở giải pháp nêu trên. Sau khi dự án hoàn thành, chủ đầu tư dự án sẽ bàn giao toàn bộ khu CVCX - TDTT của dự án (tương ứng khoảng 70% diện tích các khu CVCX - TDTT) cho Thành phố để quản lý,

khai thác, vận hành. Công tác đền bù giải tỏa, mời gọi đầu tư và đấu giá cũng được thành phố tiến hành với cách làm tương tự như ở giải pháp nêu trên.



Hình minh họa điều chỉnh giảm 30% diện tích CVCX – TDTT

Thành phố nên sử dụng kết hợp cả ba nhóm giải pháp tùy theo vị trí, hiện trạng sử dụng đất và mức độ đô thị hóa. Thực hiện các nhóm giải pháp này cũng sẽ tạo điều kiện để thành phố thu hút được các nguồn lực xã hội tích cực tham gia vào các dự án đầu tư thực hiện quy hoạch CVCX cho đô thị mà không phụ thuộc vào nguồn ngân sách hạn hẹp.

(*) *Tham khảo số liệu bài viết* Các giải pháp phát triển công viên cây xanh tại TP. Hồ Chí Minh *của tác giả Nguyễn Đình Kháng (đăng ngày 23.01.2008 trên website báo Nhân Dân điện tử).*

*(**) Tham khảo bài báo "*Dự báo sai dân số, gây khó cho quy hoạch đô thị*" đăng trên trang báo Sài Gòn giải phóng online ngày 29/01/2018.*