

Không gian công cộng trong đô thị theo quan điểm phát triển đầu tư

TS. Nguyễn An Bình - TGD TCTY Địa ốc Sài Gòn

ThS. Tiêu Khánh Long

Những gì chúng ta biết về không gian công cộng là những không gian có quy mô khá lớn được sử dụng tự do nhưng có sự quản lý như đường sá, sân bãi, công viên, v.v. Nói đến không gian công cộng là nói về một cái gì đó rất chung mà lại rất riêng. Thật vậy, khi nhìn về quá khứ cũng như cảm nhận hiện tại, có thể nhận thấy rằng sự tồn tại và phát triển không gian công cộng trong đô thị tạo nên sức sống đặc thù của bất kỳ đô thị dù có quy mô lớn nhỏ ra sao. Ở trong không gian ấy, luôn cùng tồn tại một cộng đồng dân cư đang sinh hoạt, làm việc và quan trọng hơn cả là cùng thay đổi, cùng phát triển hoặc dần dần giảm thiểu và biến mất, ảnh hưởng đến quá trình hình thành và phát triển không gian công cộng. Theo quan điểm của nhà phát triển bất động sản, chúng tôi nhận thấy một số vấn đề nổi bật cần quan tâm nghiên cứu đối với không gian công cộng trong quá trình đô thị hoá tại Việt nam như sau:

1. Về thực trạng: không gian công cộng chưa được quan tâm đầu tư và quản lý như một bất động sản trong thị trường. Sự quản lý tập trung chủ yếu vào các cơ quan nhà nước mang đặc trưng của tính chất quản lý hành chính, nặng về thủ tục, nhẹ về tính linh hoạt trong quản lý đối với thực tiễn thị trường và nhu cầu sử dụng. Do đó, tỉ trọng không gian công cộng trong đô thị vừa thừa vừa thiếu. Sự thiếu hụt thật sự nằm ở nguồn cung các công trình công cộng có chất lượng đủ đáp ứng nhu cầu ngày càng đa dạng của người sử dụng. Càng xa các trung tâm đô thị, các không gian công cộng càng loãng dần và gần như trở thành các không gian trống đơn thuần, mà sự tồn tại của nó còn hay không cũng không quan trọng. Có câu chuyện nhỏ về nhu cầu không gian công cộng đối với một gia đình trẻ ở Hà Nội. Vài buổi chiều trong tuần, hai vợ chồng họ lại rủ nhau xin phép bố mẹ đi xem phim buổi tối. Nhưng thật sự điểm đến của họ không phải là một rạp chiếu phim nào đó mà lại là công viên LêNin. Người chồng kể, nhà anh chỉ có 16m² thôi, mà 3 thế hệ 6 người cùng ở. Cách đây 5-7 năm, khi các cụ còn khoẻ, cứ sau bữa cơm tối, ông bà lại dắt nhau đi hóng gió ở hồ Gươm, nhường cái không gian chật hẹp cho vợ chồng anh được tự do. Bây giờ các cụ đã yếu không còn sức đi hóng gió được nữa, thì vợ chồng anh phải đi. Bởi không đi thì không... có cách nào khác. Mà có muốn đi thì cũng phải chờ ngày lành, giờ đẹp. Nếu thời tiết xấu, ví như mưa, hay quá lạnh, thì cũng đành chịu "móm".

2. Về quy hoạch phát triển và thiết kế: theo chúng tôi cảm nhận, dường như các không gian công cộng hiện nay chỉ được quy hoạch trên một bình đồ tuyến tính, còn các không gian công cộng phát triển theo chiều cao, chiều sâu của đô thị hiện đại không được quan tâm tính toán nhiều. Với sự phát triển vượt bậc của công nghệ xây dựng và tính toán thiết kế, các công trình kiến trúc như các toà nhà chọc trời đã đạt đến quy mô rất lớn và có thể được xem như một khu đô thị nhỏ vì giới hạn về thời gian di chuyển và giới hạn không gian đã bị các công nghệ mới chinh phục. Ngoài ra, tính chất không gian kín và không gian mở cũng cần xem xét, bố trí cho phù hợp với đối tượng sử dụng. Le Corbusier đã đưa ra các nguyên tắc về quy hoạch phân khu chức năng từ rất lâu, do đó hiện nay, liệu chúng ta có nên phân khu chức năng các không gian công cộng như giải trí, giao thông, lễ nghi, chính trị, kinh doanh, thương mại, giáo dục, y tế, v.v.? chỉ đơn thuần trên mặt bằng quy hoạch tổng thể khu đô thị vì như vậy sẽ chưa thật sự hiệu quả về sử dụng đất đô thị phù hợp sự tiến bộ khoa học công

nghệ. Ngày nay, các tòa nhà chọc trời ở Nhật, Đài Loan mới xây dựng đều quan tâm tổ chức không gian công cộng hết sức đầy đủ và phong phú trong chiều cao tòa nhà.

3. Về hiệu quả kinh tế:

Hiện nay, có lẽ đa số chúng ta đều nhìn nhận một điều là "Công cộng có nghĩa là miễn phí, là tự do sử dụng?". Có lẽ hiệu quả kinh tế trong quá trình khai thác các không gian công cộng đều chưa tính toán cụ thể, hay lợi nhuận từ khai thác kinh doanh các khoảng không này không nằm trong chu trình kinh tế của một sản phẩm hàng hóa. Như vậy, việc thu hút đầu tư phát triển các không gian công cộng sẽ không hiệu quả một phần do chính sách quản lý sử dụng và quản lý quyền sử dụng bất động sản. Trong thời buổi đất chật người đông, để tiết kiệm diện tích đất và giảm thiểu tác động đối với môi trường, công ty Palacom của Australia vừa được phép xây một nghĩa trang, nơi thi thể sẽ được chôn đứng. Tony Dupleix, Giám đốc công ty cho biết, tại đây sẽ có các dịch vụ mai táng đơn giản như chỉ dùng một cái túi đựng thi hài thay vì quan tài. Nghĩa trang này được xây trên một cánh đồng ở Derrnallum, cách Melbourne 177 km về phía tây. Tại đây, sẽ có các hố chôn sâu 3 mét. Đây là khu nghĩa địa đầu tiên ở Australia cho phép chôn đứng.

4. Về việc xác lập quyền sở hữu, quyền sử dụng, quản lý:

Quyền sở hữu: hầu hết chi phí đầu tư các bất động sản công cộng là đều từ ngân sách nhà nước, nhưng cũng có một phần đã được tính toán vào giá thành mà người mua bất động sản phải trả. Điều này làm ngân sách đầu tư của nhà nước trở nên nặng nề nhưng không thu được lợi nhuận và người mua phải chịu bất hợp lý ở chỗ không có quyền đồng sở hữu đối với các không gian công cộng này. Do đó, quyền sử dụng cũng nhập nhằng và ý thức sử dụng của người dân cũng không giữ gìn, tôn trọng các "của chung" này. Chúng tôi cho rằng quản lý để phát triển lành mạnh các không gian công cộng, tạo nên hiệu quả thiết thực về mặt xã hội cộng đồng.

5. Về xã hội, cộng đồng đô thị, cá nhân và hộ gia đình đều là yếu tố tạo nên sự sống của các không gian công cộng. Tuy vậy, quan hệ với yếu tố lịch sử và truyền thống sẽ giải quyết như thế nào, giá trị bản sắc văn hóa giữ gìn ra sao? Có thành ngữ "Đô thị có trật tự của nó và làng xã có truyền thống của mình". Như vậy, liệu vấn đề công nghiệp hóa - hiện đại hóa có làm mất đi bản sắc văn hóa dân tộc của các không gian công cộng truyền thống hay không? Tôi nghĩ rằng các kiến trúc sư nên ngồi cùng những người sử dụng khi thiết kế các không gian công cộng, các tòa nhà để biết chắc tòa nhà đó phù hợp với người sử dụng và phù hợp truyền thống xã hội Việt nam. Việt Nam cần có một đội ngũ kiến trúc sư tài năng. Họ cần phải tiếp xúc thật nhiều với cộng đồng, đối tượng sử dụng, để biết phải thiết kế như thế nào để những mọi người có thể tiếp cận và sử dụng các công trình của họ. Tôi không nghĩ rằng bất cứ kiến trúc sư nào cũng có thể thiết kế các tòa nhà mà thỏa mãn mọi người có thể sử dụng được, nếu không tiếp xúc với họ, nói chuyện với họ.

6. Về khía cạnh kỹ thuật: Không có không gian công cộng nào là công thức kiểu mẫu phù hợp cho mọi cộng đồng, mọi đô thị. Sự giới hạn về không gian chỉ là tương đối. Ngày nay, sự đóng góp của công nghệ thông tin và truyền thông, các tiện nghi công nghệ hiện đại đã tạo nên sự hấp dẫn của các không gian. Không gian công cộng dành cho người khuyết tật thì sao? "Người khuyết tật ở Việt Nam gặp rất nhiều khó khăn trong việc đi lại, đến trường, đến các công sở để làm việc, hoặc tới những nơi giải trí..., bởi thiết kế của các công trình xây dựng hầu như không dành cho họ. Vì vậy, họ không được giáo dục đầy đủ, không có cơ hội tìm việc làm - và trở thành gánh nặng của xã hội", ông John Lancaster, nguyên Giám đốc Văn phòng hỗ trợ người khuyết tật Việt Nam, nói với VTV như vậy. Mấy năm gần đây thì Chính phủ cũng đã bắt đầu chú ý hơn tới không gian dành cho người

khuyết tật, và đã có một số công trình xây dựng được thiết kế để người khuyết tật có thể tiếp cận được. Nhưng điều đáng tiếc là những nỗ lực như vậy đã không tiếp tục được thực hiện, và hầu hết các địa phương đều lơ đi những chi tiết này. Việt Nam đang có một nền kinh tế tăng trưởng mạnh, và ngày càng có nhiều các tòa nhà cao tầng được xây dựng, nhưng không ai qua tâm xem người khuyết tật cần gì để có thể tiếp cận những tòa nhà mới đó. Chính những điều đó cũng khiến đất nước này chịu thiệt hại, bởi trong tương lai, những người khuyết tật sẽ không thể đến trường, không thể tham gia vào các hoạt động kinh tế, thương mại, không thể đến các trung tâm giải trí... và sẽ trở thành gánh nặng thực sự cho xã hội. Đây là một vấn đề rất lớn đối với Việt Nam.

7. Về bảo vệ môi trường: sự hấp dẫn của các không gian công cộng gắn liền với môi trường và ý thức giữ gìn môi trường của người sử dụng. Yếu tố bền vững của môi trường sẽ góp phần gia tăng giá trị của các công trình công cộng, tạo nên hợp lực phát triển các cộng đồng đô thị ngày càng văn minh. Tuy nhiên, sự hài hòa giữa không gian công cộng với môi trường tự nhiên cần có sự can thiệp của các ngành chuyên môn, tức là phải có đầu tư chất xám vào lĩnh vực này. Việc tiêu thụ các nguồn tài nguyên môi trường là tất nhiên và nhưng vấn đề tái sinh các nguồn tài nguyên để đảm bảo sự tiếp tục phát triển của các khu đô thị vẫn chưa được quan tâm đúng mức.

Nhìn chung, quá trình phát triển không gian công cộng tại các đô thị Việt nam chưa được quan tâm đầu tư phù hợp với nhu cầu sử dụng và tiến bộ của khoa học công nghệ. Việc đánh giá các yếu tố khách quan và chủ quan ảnh hưởng đến sự hình thành các công trình này hiện nay tuy muộn nhưng vẫn còn nhiều cơ hội để học tập kinh nghiệm của các nước phát triển mà vững vàng lựa chọn giải pháp đặc thù cho từng khu đô thị của chúng ta.

Trích tài liệu Hội thảo chuyên đề "Đô thị hóa và cuộc sống đô thị trong tương lai ở Việt Nam - Bàn về không gian công cộng trong đô thị" tháng 08/2005