



Ứng xử với các khu TTĐT cũ là ứng xử với toàn bộ đô thị chứ không phải là việc ứng xử với từng cái nhà cụ thể

BÀI TOÁN NÀO CHO VIỆC CHUYỂN ĐỔI CÔNG NĂNG CÁC CÔNG SỞ DÔI DƯ ?

KS CAO VĂN HÀ | NGUYÊN GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG BẮC NINH

Sau khi xoá bỏ cấp huyện và sáp nhập tỉnh, ứng xử thế nào với các khu Trung tâm Hành chính của đô thị huyện lỵ và tỉnh lỵ cũ (sau đây gọi tắt là các khu Trung tâm đô thị cũ, viết tắt là khu TTĐT cũ) là một vấn đề rất lớn, được Đảng, Nhà nước, cấp uỷ, chính quyền các cấp và nhân dân đặc biệt quan tâm. Đã có nhiều gợi ý, đề xuất mang tính định hướng các phương án ứng xử đối với các công sở nhưng xem ra còn quá nhiều nội dung cần bàn thảo, phản biện xã hội để có thể lựa chọn được phương án tối ưu. Đặc biệt, dường như hầu hết các ý kiến chỉ nêu ứng xử với các công trình công sở với những gợi ý cho từng công trình mà chưa có gợi ý hay đề xuất nào định hướng tương lai cho tổng thể các khu đô thị cũ (KĐT cũ), trong đó các khu trung tâm đã hết vai trò là trung tâm hành chính. Với góc nhìn của người từng nhiều năm làm công tác quy hoạch đô thị, tôi xin góp một vài ý kiến, trên cơ sở lấy thực tế tại tỉnh Bắc Ninh.

QUAN ĐIỂM

Ứng xử với các khu TTĐT cũ là ứng xử văn hoá, mang tính nhân văn sâu sắc. Cần ứng xử văn hoá vì đối tượng (các khu TTĐT cũ, bao gồm các công trình công cộng cũ) mang đậm tính chất văn hoá, là dấu ấn sâu sắc của một thời kỳ lịch sử và đặc biệt là mảnh đất cần được khoác lên mình một tương lai xứng đáng với tiềm năng của chính nó và hơn thế, là của một vùng đất. Các khu TTĐT cũ là Trung tâm Hành chính của đô thị, tập trung rất nhiều công trình công cộng bao gồm công trình công sở, văn hoá, thể thao, giáo dục, y tế (chứ không chỉ có một vài công trình đơn lẻ), là khu lõi của đô thị nên việc ứng xử cần có tầm nhìn quy hoạch chung đô thị và quy hoạch tỉnh, tính đến lợi ích dài hạn chứ không “giải bài toán” ngắn hạn. Câu chuyện cụ thể ở đây là ứng xử với các công trình trong khu TTĐT cũ phải có tầm nhìn tổng thể với quy hoạch chứ không giải quyết đơn lẻ từng cái rời rạc.

Ưu tiên giá trị đất đai thay vì giá trị cái nhà cụ thể. Vì thế trong trường hợp phá bỏ một hoặc nhiều công trình không

còn phù hợp chưa hẳn đã là lãng phí nếu như mảnh đất gắn với công trình được nâng lên giá trị mới bởi sự thay đổi quy hoạch đô thị.

Tuy không còn là trung tâm hành chính huyện hay tỉnh nhưng những KĐT cũ vẫn là một trung tâm cấp khu vực (huyện, thị xã, thành phố trước đây) hay một trung tâm cấp tỉnh. Do đó cần lập quy hoạch chung đô thị (lập mới hoặc điều chỉnh) để xác định tính chất đó là trung tâm gì. Bảo tồn, phát huy giá trị các công trình công cộng hiện có, đảm bảo vẫn là công trình công cộng cấp khu vực (huyện, thị xã, thành phố trước đây) hay cấp tỉnh, không hạ cấp thành cấp phường, xã; phục vụ nhu cầu sử dụng cho nhân dân trên địa bàn khu vực (huyện, thị xã, thành phố trước đây) hay địa bàn tỉnh trước đây và tỉnh mới, không chỉ sử dụng riêng cho xã, phường sở tại.

MỘT SỐ Ý TƯỞNG CỤ THỂ

Về trình tự thực hiện

Bước 1: Rà soát các công trình hiện có để chuyển đổi công năng một số công trình cho nhu cầu trước mắt thật sự cần thiết.

Không ngần ngại xác định sự chuyển đổi công năng chỉ phục vụ mục tiêu trước mắt, mang tính tạm thời, về lâu dài có thể thay đổi (tất nhiên có những trường hợp vẫn có thể xác định đó là mục tiêu lâu dài).

Bước 2: Lập mới hoặc lập điều chỉnh quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đô thị, biến khu TTĐT cũ trở thành khu TTĐT mới với tầm nhìn dài hạn.

Bước 3: Thu hút, lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng khu TTĐT mới (toàn bộ khu TTĐT cũ là một dự án hoặc có thể phân thành một số dự án, ưu tiên phương án thành một dự án lớn). Phương thức thực hiện: Đấu giá toàn bộ khu đất và tài sản trên đất. Tất nhiên, cá biệt có những đô thị huyện lỵ cũ, phần lớn công sở tập trung tại tòa nhà liên cơ quan hoặc công trình, cụm công trình nằm tại vị trí biệt lập thì cách làm có thể với từng công trình hoặc cụm công trình nhưng phải trên cơ sở quy hoạch lại toàn bộ đô thị vì tính chất và tầm nhìn quy hoạch đã thay đổi.

Bước 4: Nhà đầu tư tổ chức lập quy hoạch chi tiết khu TTĐT mới và lập dự án đầu tư xây dựng.

Bước 5: Nhà đầu tư xây dựng khu TTĐT mới. Đối với từng ngôi nhà cũ nhà đầu tư sẽ nghiên cứu cải tạo hoặc phá bỏ.

Về việc lựa chọn nhà đầu tư

Đầu tư xây dựng khu TTĐT mới tại vị trí trung tâm đô thị, lại từ một KĐT cũ là thách thức lớn về nhiều mặt. Cần đặt ra tiêu chí: khu TTĐT mới phải xứng tầm là một khu đô thị đẳng cấp, nâng tầm toàn bộ đô thị cũ, tiến lên chứ không thụt lùi. Do đó, nhất định phải chọn nhà đầu tư có thương hiệu lớn về đầu tư xây dựng KĐT mới. Quyết không phân mảnh, đấu giá từng công trình riêng lẻ nhằm tránh sự manh mún; tránh trao vào tay những nhà đầu tư nhỏ không đủ tầm.

Ý tưởng cụ thể về khu TTĐT mới thành phố Bắc Ninh trước đây

Với quan điểm và ý tưởng trên, xin nêu một ví dụ để tham khảo: Khu Trung tâm thành phố Bắc Ninh trước đây (bao gồm trung tâm hành chính của tỉnh và thành phố) nên được quy hoạch thành một Trung tâm mới của đô thị cấp tỉnh (tỉnh mới) với tính chất là Trung tâm văn hoá, thương mại, dịch vụ, tài chính và du lịch. Những công trình văn hoá, thể thao, giáo dục, y tế lớn vẫn cần được phát huy công năng là các công trình cấp tỉnh như: Trung tâm Văn hoá Kinh Bắc, Thư viện, Bảo tàng, Nhà thi đấu đa năng, Cung Quy hoạch kiến trúc, Tượng đài Lý Thái Tổ và Công viên Nguyễn Phi Ý Lan, Tượng đài Nguyễn Văn Cừ và Công viên Văn miếu, Đài tưởng niệm các anh hùng liệt sĩ, Nhà tưởng niệm Bác Hồ (đang xây dựng), Nhà hát Dân ca Quan họ Bắc Ninh, Trường THPT Chuyên Bắc Ninh, các trường Cao đẳng, các bệnh viện cấp tỉnh,...

Trục đường Trung tâm Lý Thái Tổ - Lê Thái Tổ sẽ trở thành trục Văn hoá - Thương mại - Dịch Vụ - Tài chính - Ngân hàng với đoạn phố đi bộ là tuyến đường Lý Thái Tổ. Về hình thái kiến trúc, khu TTĐT mới sẽ có kiến trúc hiện đại với nhiều toà nhà cao tầng có chức năng hỗn hợp (tham khảo tuyến phố đi bộ Đường Nguyễn Huệ, TPHCM).

Ý tưởng về không gian kiến trúc cảnh quan dọc trục đường Lý - Lê: ngoài các công trình văn hoá, các toà nhà tổ hợp có sẵn sẽ mọc lên hai dãy nhà 5-7 tầng ở mặt trước (chủ yếu là shophouse, siêu thị, trung tâm thương mại), các khối cao tầng đa chức năng ở phía sau vừa đảm



Trung tâm Văn hoá Kinh Bắc, tỉnh Bắc Ninh

WHAT IS THE SOLUTION FOR CONVERTING THE FUNCTIONS OF REDUNDANT OFFICES?

CAO VAN HA

FORMER DIRECTOR OF THE DEPARTMENT OF CONSTRUCTION OF BAC NINH

After abolishing the district level and merging the province, how to deal with the Administrative Centers of the old district and provincial capitals is a very big issue, of special concern to the Party, the State, Party committees, authorities at all levels and the people. There have been many suggestions and proposals to guide the response to the offices, but it seems that there are still too many contents that need to be discussed and debated by society in order to choose the optimal solution. In particular, it seems that most opinions only mention the response to office buildings with suggestions for each building, but there are no suggestions or proposals to guide the future for the whole of the old urban areas, in which the central areas have no longer played the role of administrative centers. From the perspective of someone who has worked in urban planning for many years, I would like to contribute a few opinions, based on the reality in Bac Ninh province./.

bảo công năng, kiến trúc, cảnh quan vừa đảm bảo lộ trình đầu tư sẽ phù hợp với tính chất nêu trên của trục đường.

Thay vì trước đây chỉ tập trung công sở, ít dân cư, khu TTĐT mới sẽ là nơi tập trung đông người với mật độ dân số cao tại các chung cư, dân số cơ học tại các văn phòng, khách sạn cao tầng và dòng người đổ về bán mua sắm uất cùng các nhu cầu du lịch ngày, du lịch tuần.

Với tầm nhìn quy hoạch mới, giá trị đất đai sẽ lớn hơn rất nhiều so với việc giữ lại các công trình công sở hiện tại. Nhà đầu tư có thể cải tạo hoặc phá bỏ chúng sẽ không là lãng phí nếu như chúng ta có một bản quy hoạch chuẩn xác và nhà đầu tư đủ tầm.

Ngân sách tỉnh sẽ thu được số tiền lớn về đầu giá đất thay vì giữ lại các công trình không còn nhu cầu sử dụng. Việc biến khu TTĐT cũ thành khu TTĐT mới hiện đại, đẳng cấp quốc gia hoặc quốc tế sẽ làm cho giá trị địa tô tăng lên gấp

nhiều lần và có giá trị lâu dài so với việc giữ nguyên hoặc chuyển đổi từng công trình một cách rời rạc.

Với ý nghĩa đó, cũng nên tránh việc do công trình dôi dư nhiều thì bố trí một số cơ quan tiếp quản các công trình cũ một cách quá "xông xênh" về diện tích, là một sự lãng phí.

THAY CHO LỜI KẾT

Ứng xử với các khu TTĐT cũ là ứng xử với toàn bộ đô thị chứ không phải là việc ứng xử với từng cái nhà cụ thể, là vấn đề kinh tế - xã hội rất lớn hiện nay nên cần được tiến hành một cách cẩn trọng, bài bản với tầm nhìn dài hạn, không làm hụt hẫng khát vọng của nhân dân Bắc Ninh từ hàng chục năm nay về việc xây dựng một thành phố đáng sống. Xin mạnh dạn góp một vài suy nghĩ mang tính phản biện xã hội mong được các cơ quan chức năng tham khảo, đồng thời cũng mong được sự quan tâm của các địa phương trong cả nước./.