

Cuộc đua nhà cao tầng tại đô thị: Để các “cỗ máy khổng lồ” không thành hiểm họa

PGS-TS. *Lưu Đức Hải*

Viện trưởng Viện Nghiên cứu đô thị và Phát triển hạ tầng

Từ xa xưa, sự ra đời của chung cư, nhà cao tầng nhằm giải quyết vấn đề khan hiếm đất đai và giảm chi phí xây dựng, không chế sự phát triển theo chiều dọc và kiểm soát sự mở rộng nhanh chóng của đô thị. Khi một số khu đô thị cao tầng được xây dựng, khả năng hấp dẫn của nó đã khiến trào lưu xây dựng các công trình cao tầng phát triển mạnh mẽ ở các nước đã và đang phát triển...

Những quan điểm khác nhau về nhà cao tầng

Kể từ khi tòa nhà cao tầng đầu tiên trên thế giới được xây dựng vào năm 1884 tại Chicago - Mỹ, theo thời gian, sự phát triển của nhà cao tầng kéo theo những quan điểm khác nhau về nhà cao tầng.

Có ý kiến cho rằng nhà cao tầng có thể là công cụ để tái tổ chức sử dụng đất đô thị, tạo ra những khu đô thị thu nhỏ, tích hợp các tiện ích như trung tâm mua sắm, bể bơi, rạp chiếu phim, phòng tập gym, spa... tiết kiệm thời gian đi lại, mua sắm, vui chơi giải trí cho người dân.

Bên cạnh đó, có quan điểm khác cho rằng phát triển nhà cao tầng là việc phát triển đô thị theo chiều đứng - nơi mà cảnh quan đô thị với các tòa nhà cao tầng sẽ giải phóng con người khỏi những con đường đầy tiếng ồn và ô nhiễm của những đô thị truyền thống, góp phần tạo ra những điều kiện sống tốt hơn cho con người và xây dựng một xã hội tiến bộ hơn.

Sang đến thế kỷ XXI, cuộc “chạy đua” nhà cao tầng tại các đô thị lớn như New York, Dubai, Thượng Hải, ở Singapore hay Đài Loan... diễn ra với tốc độ chóng mặt. Các cao ốc hay tòa nhà chọc trời dần trở thành thước đo cho sự phồn vinh của mỗi quốc gia nói chung và mỗi đô thị nói riêng. Do đó, không có gì lạ khi thế giới đang trong một cuộc chạy đua về số lượng các tòa nhà chọc trời.

Trong quy hoạch đô thị, các nhà cao tầng, chung cư là lời giải hữu ích cho bài toán “đất chật, người đông”, tăng hiệu quả sử dụng đất tại các thành phố lớn, nơi vốn có tốc độ gia tăng dân số cơ học cao. Hơn nữa, nhiều nhà cao tầng khi được xây dựng theo quy hoạch với sự đồng bộ về cơ sở vật chất, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan môi trường xung quanh sẽ tạo ra một diện mạo mới cho đô thị, phát huy được nhiều hơn vai trò của mình trong mô hình đô thị tập trung. Từ đó, khái niệm đô thị nén được hình thành.

Đặc điểm chính của loại hình đô thị nén là có mật độ xây dựng tương đối cao so với quy chuẩn hiện hành, sử dụng hỗn hợp các loại đất, khuyến khích đi bộ và xe đạp, chú trọng giao thông công cộng... Có thể kể ra một số khu đô thị nén ở Việt Nam hiện nay như: khu đô thị Royal City, khu đô thị Times City, khu đô thị Phú Mỹ Hưng... nơi mà các công trình nhà chung cư cao tầng, trường học, bệnh viện... được xây dựng trên cùng một khu đất. Đô thị nén là một trong những hình thái

sử dụng hiệu quả năng lượng phát triển đô thị, giảm khoảng cách đi lại và phát huy tối đa các phương tiện giao thông công cộng.



Tuyến đường Nguyễn Chí Thanh (Hà Nội) từng được vinh danh đẹp nhất Việt Nam nay đã “nghẹt thở” bởi hàng chục tòa cao ốc, chung cư san sát. Ảnh: Tiến Tuấn

Mật tích cực khác của cao ốc là nâng cao hiệu quả sử dụng đất ở khu vực trung tâm, đồng thời kìm hãm quá trình mở rộng nhanh chóng của thành phố ra vùng ngoại vi. Một lượng lớn khu văn phòng, khách sạn cao cấp hay những căn hộ, nhà ở sẽ được tăng lên ở trung tâm thành phố, thay vì khu vực ngoại vi khi một đô thị phát triển theo chiều ngang. Cư dân có thể hưởng lợi từ sở hữu những căn hộ không quá xa, thậm chí nằm ngay giữa trung tâm thành phố với sự phong phú của dịch vụ và các tiện ích công cộng, lại có được tầm nhìn và môi trường thoáng đãng. Bên cạnh đó, nhiều tổ hợp khu đô thị tích hợp nhà cao tầng cũng như các trung tâm thương mại, khu vui chơi giải trí... sẽ bổ sung những tiện ích xã hội vốn rất thiếu của người dân đô thị, góp phần nâng cao đời sống vật chất và tinh thần, gia tăng sức hấp dẫn của đời sống đô thị.

Nhà cao tầng tại Việt Nam còn lắm bất cập

Dù nhà cao tầng, chung cư có thể mang lại nhiều lợi ích cho một đô thị nhưng bên cạnh đó cũng có nhiều vấn đề bất cập, hiểm họa, đang tồn tại trong phát triển nhà cao tầng tại Việt Nam.

Việc xây dựng công trình cao tầng sẽ ảnh hưởng đến thông gió của đô thị. Với chiều cao và diện tích mặt đứng lớn, nhà cao tầng che chắn ánh mặt trời tạo ra nhiều vùng bóng đổ, làm thay đổi

chuyển động không khí tác động đến các vùng tiểu khí hậu đô thị. Hiện nay, quy hoạch và quản lý đô thị của Việt Nam đang thiếu đồng bộ, chính quyền đô thị đôi khi “thả phanh” cho các dự án nhà chung cư, cao tầng mọc lên tại các quận nội thành mà “quên” phát triển các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình tiện ích đô thị đi kèm.

Trong khi số lượng những khu đô thị mới đạt chuẩn còn rất hạn chế, thì những dự án nhà chung cư, cao tầng mang tính chất ăn xổi, xây chen lên những công trình hạ tầng kỹ thuật hiện có xuất hiện ngày càng nhiều. Dịch vụ tiện ích trong các khu nhà ở cao tầng có nơi còn không được quan tâm đúng mức. Chất lượng công trình hạ tầng kỹ thuật như giao thông, cấp thoát nước phải gánh chịu quá sức một mật độ dân số lớn, dẫn đến tình trạng ùn tắc giao thông, ngập lụt... ngày một nghiêm trọng. Đặc biệt là quy trình nghiệm thu phòng cháy chữa cháy ở mỗi khu chung cư, nhà cao tầng trước khi đi vào bàn giao chưa được rà soát đầy đủ dẫn đến những hậu quả đáng tiếc.

Các tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản tư nhân có thể “đóng” đồng thời nhiều vai khác nhau: nhà quy hoạch - nhà đầu tư - thiết kế - xây dựng - thẩm định khiến cho các khoảng trống còn lại trong đô thị dễ dàng bị lấp nốt, làm người dân mất đi cơ hội tiếp cận và sở hữu những khoảng xanh đô thị cần thiết.

Rất nhiều dự án công trình cao tầng chạy theo lợi nhuận, không chú ý đến chất lượng cuộc sống, môi trường, vi khí hậu... Nghiêm trọng hơn, người ta xây dựng vượt quá tầng cao so với thiết kế để tăng lợi nhuận, biến khu chung cư cao tầng thành những cỗ máy tiêu thụ năng lượng, gây nguy hiểm lên chính kết cấu móng của công trình cũng như sự an toàn của người dân sống xung quanh. Nhiều nhà cao tầng tại các đô thị Việt Nam chưa đáp ứng đầy đủ sự đi lại, giao lưu trong cộng đồng, các hoạt động giải trí, thể thao... khiến con người sống trong đó bị cảm giác thiếu thốn, ngột ngạt... Vấn đề vi khí hậu cho các căn hộ cũng chưa được giải quyết tốt, mảng công trình xanh giữa con người với thiên nhiên ngày càng ít dần và bị thay thế bởi những bức tường bê tông.

Hiểm họa mà những tòa nhà cao tầng xây chen gây ra cũng không hề nhỏ. Tại Hà Nội, bổ sung quá đông người cư trú ở một số địa điểm cục bộ đã gây áp lực quá lớn lên hệ thống hạ tầng cũ kỹ và quá tải của thành phố. Đó là một trong những nguyên nhân chính gây ra nạn kẹt xe, ngập lụt... đang trở nên thường xuyên hơn tại nhiều khu vực của thành phố. Cá biệt, Hà Nội có những tuyến phố không lớn nhưng phải gánh hàng chục tòa chung cư như phố Vũ Trọng Phụng, Nguyễn Tuân, Lê Văn Lương... Tại TP.HCM, gia tăng liên tục nhà cao tầng trong nội đô, trong đó có nhiều tòa nhà cao trên 40 tầng, cũng là nguyên nhân kẹt xe ngay tại trung tâm thành phố.

Bên cạnh đó, nhiều nhà cao tầng còn phát triển vào cả những khu đất quá chật hẹp, thậm chí trong các tuyến phố hay ngõ nhỏ, đôi khi chỉ với một hướng tiếp cận duy nhất, gây nguy cơ mất an toàn khi có sự cố xảy ra, tạo áp lực lên kế hoạch hạn chế phương tiện giao thông cá nhân và phát triển giao thông công cộng. Cùng với đó, mô hình chung cư mini mới hình thành len lỏi trong các ngõ ngách nhỏ để đáp ứng nhu cầu nhà ở giá rẻ cũng tạo ra áp lực cục bộ lên hạ tầng.

Về nguyên lý, quy hoạch phân khu là cơ sở để quy hoạch chi tiết thực hiện, song đôi khi nhà đầu tư lại điều chỉnh cả quy hoạch phân khu “cho phù hợp” với quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư xây dựng khu chung cư cao tầng. Việc các tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản tư nhân có thể “đóng” đồng thời nhiều vai khác nhau: nhà quy hoạch - nhà đầu tư - thiết kế - xây dựng - thẩm định khiến cho các khoảng trống còn lại trong đô thị dễ dàng bị lấp nốt, làm người dân mất đi cơ

hội tiếp cận và sở hữu những khoảng xanh đô thị cần thiết, còn thành phố mất đi năng lực nâng cao tiện nghi đô thị và gia tăng sức cạnh tranh.

Phát triển cao ốc phải đồng bộ với hạ tầng

Cần khẳng định nhà cao tầng có mối liên hệ tương hỗ và đóng góp mật thiết cho việc phát triển các đô thị bền vững. Nhà cao tầng là “cỗ máy khổng lồ” nơi con người cư trú làm việc, do đó cũng tiêu tốn năng lượng khổng lồ bởi những hệ thống kỹ thuật, thiết bị phục vụ cho nó và con người sống trong đó. Chính vì vậy bản thân những tòa nhà cao tầng phải là những công trình bền vững, đóng góp cho môi trường sống tốt trong và ngoài nhà, giảm thiểu vật liệu, năng lượng và giá thành của đô thị hiện đại.



Đường Nguyễn Hữu Cảnh lấp lánh ánh đèn của những tòa chung cư hiện đại nhưng cũng chính là “rốn ngập” của TP.HCM. Ảnh: Tùng Tin

Để phát triển cao ốc ở đô thị, khi lập quy hoạch chung hay các loại hình quy hoạch cấp thấp hơn cần đánh giá, rà soát lại, đặc biệt là ở khu nội đô, cần phát triển cao ốc song song với hạ tầng xung quanh. Việc xây dựng nhà cao ốc là hợp lý và thể hiện sức mạnh kinh tế đô thị, muốn kiểm soát tốt sự phát triển cần kiểm soát được mật độ dân số chứ không kiểm soát hình thức xây dựng.

Quản lý không gian quy hoạch là nội dung rất quan trọng trong quá trình thực hiện xây dựng và phát triển đô thị, kể cả không gian kiến trúc cảnh quan các công trình cao tầng. Quy hoạch là tiền đề để đầu tư xây dựng trở thành hiện thực và quản lý đầu tư là cơ sở pháp lý để việc đầu tư xây

dựng theo đúng quy hoạch. Quản lý quy hoạch bao gồm quản lý công tác lập quy hoạch và quản lý thực hiện quy hoạch đó.

Cần thắt chặt nghiệm thu phòng cháy chữa cháy cũng như chất lượng hạ tầng công trình, không để tình trạng chủ đầu tư cho người dân dọn vào sinh sống khi nhà chung cư, cao tầng chưa hoàn thành các quy trình cũng như diễn tập phòng cháy chữa cháy.