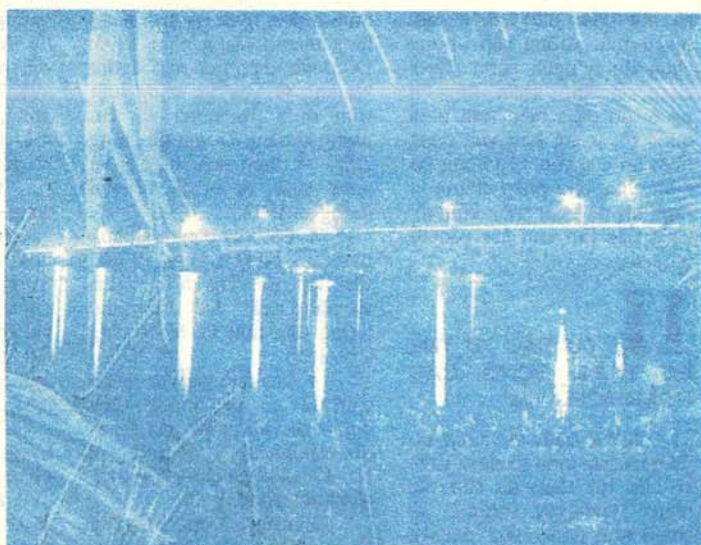
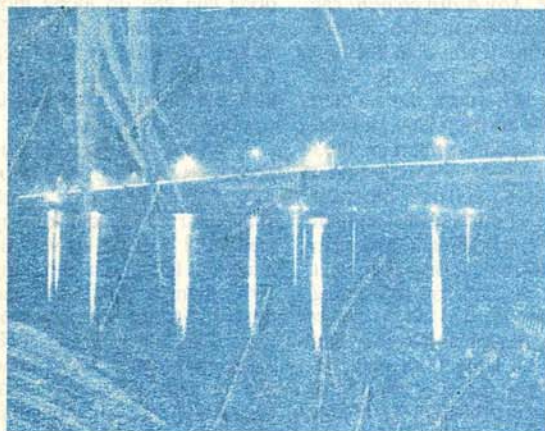


Xây dựng Đô thị THANH NIÊN VĂN THÁNH



Ảnh : N. THUẬT

Một giải pháp, HAI MỤC TIÊU

NGUYỄN THƯỢNG HÙNG
GD. Công ty Xây lắp và Vật liệu xây dựng - TNXP

I. HAI THỰC TRẠNG CẦN GIẢI QUYẾT

1. Do lịch sử để lại, cùng với quá trình chuyển nền kinh tế đất nước từ kế hoạch tập trung bao cấp sang kinh tế thị trường có điều tiết, một bộ phận nhân dân đã giàu lên trước, có nhà cửa tốt hơn và cuộc sống sung túc hơn nhưng đồng thời cũng làm cho một bộ phận nhân dân kém may mắn hơn phải sống chật chội trong những căn nhà ổ chuột dọc trên kênh, rạch, đầm lầy.

Diễn hình là đoạn ven rạch Thị Nghè từ cầu Diên Biên Phú đến cầu Thị Nghè thuộc phường 17, 19 và 22 của quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh. Ở những khu vực này đa số nhà cửa được xây cất chen chúc trên kênh rạch, trong đó 60% là nhà cấp 4 lụp xụp, thiếu diện nước, đường sá nhỏ hẹp, lầy lội, phế thải xả bừa xuống kênh rạch làm tắc dòng chảy, gây ô nhiễm nặng môi trường sống, đồng thời cũng là nguyên nhân chính cho các tệ nạn xã hội phát sinh.

2. Trong khi đó, đường Xô Viết Nghệ Tĩnh từ rạch Thị Nghè đến giao lộ Hàng Xanh thường xuyên bị nạn ùn tắc xe cộ gây lãng phí xã hội và ô nhiễm môi

trường vì khói xăng dầu và tiếng ồn cho khu vực dân cư dọc tuyến đường này.

Hai thực trạng trên cần phải được giải quyết. Một giải pháp tối ưu chỉ được lựa chọn khi giải quyết đồng thời 2 thực trạng - mục tiêu, đó là mở đường, xây cầu thông đường từ nội thành đến cầu Sài Gòn, bỏ qua giao lộ Hàng Xanh, góp phần giải quyết nạn ùn tắc xe cộ tại giao lộ Hàng Xanh và tạo thuận lợi khi nhà nước có điều kiện tổ chức thi công nút giao lộ này; đồng thời giải tỏa nhà lụp xụp, xây dựng, chỉnh trang đô thị.

II. MỘT GIẢI PHÁP, HAI MỤC TIÊU

Một giải pháp nhằm đạt 2 mục tiêu trên đã được UBND TP. HCM chọn lựa thông qua QĐ số 3009/QĐUB ngày 26.11.92, đó là "Xây dựng Đô thị Thanh niên Văn Thánh" tại khu vực phường 17, 19 và 22 quận Bình Thạnh.

Quy hoạch xây dựng này

nhằm giải quyết 2 mục tiêu chủ yếu với luận chứng kinh tế - kỹ thuật như sau:

1. Giải quyết việc ùn tắc qua giao lộ

Hàng Xanh: xây dựng đường và 2 cầu

a. Tuyến đường chính:

- Bắt đầu từ ngã tư đường Tôn Đức Thắng và Lê Thánh Tôn, trên đoạn đầu của đường Lê Thánh Tôn, qua giữa Thác cầm viên và nhà máy Ba Son (Q.1), vượt qua rạch Thị Nghè, qua khu dân cư, qua bãi trống và cạnh hồ bơi của Cầu lạc bộ Hải quân (phường 19 quận Bình Thạnh) Vượt qua rạch Văn Thánh, qua khu dân cư phường 22 (bãi trống), qua khu Công ty bảo đảm hàng hải (đang chuyển đi nơi khác), qua hồ dài (sẽ được lấp), nối với đường Tân Cảng, chui qua cầu Sài Gòn (đường nhựa cũ), nối với đường Xô Viết Nghệ Tĩnh nối dài (phường 25, Bình Thạnh) để tạo thành đường vành đai ven sông Sài Gòn.

- Tuyến đường chính dài 2.700 m, lộ giới 50 m.

- Mặt cắt ngang đường: Trong giai đoạn trước mắt sẽ xây dựng 2 đường mỗi chiều chạy song song, mỗi đường rộng 12 m, vỉa hè mỗi bên 6m, trên vỉa hè sẽ đặt hệ thống cống thoát nước dọc Ø1.500mm, hệ thống cấp ngầm, hệ thống

cột diện và đèn thủy ngân cao áp. Khoảng giữa là thảm cỏ rộng 14 m. Có thể đặt hệ thống đường ống cấp nước 2.000 mm. Mặt cắt ngang 6m + 12m + 14 m + 12m + 6m. Sau này khi lưu lượng xe tăng lên sẽ mở rộng mặt đường ra khu vực thảm cỏ và chỉ để lại dải phân cách thảm cỏ bảo vệ đường ống cấp nước, rộng 4m.

b. xây dựng 2 cầu:

- Cầu Thị Nghè: dài 175m, khổ cầu: 21m + (2x2,5)=26m

- Cầu Văn Thánh: dài 75m, khổ cầu: 21m + (2x2,5m) = 26m

c. Tuyến đường phụ:

- Theo đường đất đỏ hiện tại (bắt đầu từ ngã ba tuyến chính vào Tân Cảng) đi phía ngoài Tân Cảng nối với đường bên cầu Sài Gòn (gặp tuyến đường chính) vòng lên cầu phía bên phường 25. Mục đích xây dựng tuyến này là trong giai đoạn đầu nếu chưa mở đường qua được khu Tân Cảng thì vẫn xây dựng được tuyến để phân luồng giao thông, mặt khác cũng để khai thác đất đai trống, nhà lợp xúp trên ao hồ dọc hai bên đường để xây dựng nhà ở mới khang trang.

- Tuyến đường phụ dài 1.750 m có lộ giới 25m.

- Mặt cắt ngang đường: 14m + (2x2,5)=25m

2. Giải tỏa nhà lợp xúp, xây dựng chỉnh trang đô thị: nhà ở và công trình phúc lợi.

- Dọc theo tuyến đường chính, tuyến đường phụ, các khu vực ao hồ, đầm lầy, khu vực dân cư lợp xúp, khu bãi trống... sẽ xây dựng nhà ở, công trình phúc lợi công cộng, các cao ốc, chung cư, các trung tâm thương mại, du lịch, khách sạn...

- Diện tích để khai thác song song với xây dựng tuyến đường là 30 ha. Mật độ xây dựng cho phép là 40% sẽ có diện tích là 12 ha. Tầng cao trung bình các chung cư là 5 tầng, các nhà phố là 3 tầng.

- Xây dựng một khu chợ đầu mối và bến bãi dừng đậu xe buýt, xe lam khoảng 2 ha ở trên tuyến phụ gần tuyến đường chính liên phường theo quy hoạch.

- Một số khu vực dân cư hiện hữu quá dày đặc sẽ để lại cải tạo chỉnh trang dần dần, chỉ cải thiện cơ sở hạ tầng là chính.

- Diện tích đất nằm trên tuyến đi qua khu quân đội sẽ dành cho quân đội tự xây dựng theo quy hoạch để có nhà ở cho gia đình quân nhân.

- Xây dựng kè đá dọc theo rạch Thị Nghè (phía Bình Thạnh) dài 500m từ cầu Điện Biên Phủ đến cầu Thị Nghè (phường 17).

- Nạo vét rạch Thị Nghè và Văn Thánh từ cầu Điện Biên Phủ đến sông Sài Gòn dài 3.000 m và 500 m...

III. VỐN: HAI PHƯƠNG ÁN VỀ VỐN VÀ CÁC BƯỚC TIẾN HÀNH

1. Vốn:

Sơ bộ tính toán, toàn bộ Đồ thị Thanh niên Văn Thánh cần có số vốn là

400 tỉ đồng VN, trong đó xây cầu đường là 140 tỉ và xây dựng nhà, chợ...260 tỉ.

2. Hai phương án về vốn và các bước tiến hành

a. Phương án thứ nhất: Thành phố cấp kinh phí quá ít hoặc chưa có kinh phí.

Trong trường hợp này Thành phố phải cho phép các đơn vị tham gia chương trình này được quyền sử dụng, kinh doanh đất đai hoặc những công trình xây dựng trên đất đai đó, theo nguyên tắc lấy thu bù chi và lãi được đầu tư vào xây dựng cơ sở hạ tầng (cầu, đường, điện, nước...). Phương án này có nghĩa là Thành phố chỉ cần cho chủ trương, còn các đơn vị và nhân dân sẽ tự mình xây dựng toàn bộ Đồ thị Thanh niên Văn Thánh cùng với cơ sở hạ tầng theo nó.

Các bước tiến hành như sau:
- Các đơn vị ứng vốn, vay vốn ngân hàng, huy động vốn

- Chênh lệch (lãi) của hoạt động kinh doanh này sẽ dùng để xây đường, cầu, điện, nước và các công trình phúc lợi công cộng khác.

b. Phương án thứ hai: Thành phố cấp đủ kinh phí, trước mắt cấp 53 tỉ, để sử dụng giải tỏa đền bù phạm vi xây dựng cầu đường là 13 tỉ và kinh phí xây dựng đường và cầu là 40 tỉ. Còn chi phí đền bù giải tỏa xây dựng nhà ở sẽ do các đơn vị ứng và có phương án quay vòng vốn đảm bảo hiệu quả cao.

Trong trường hợp này các bước tiến hành như sau:

- Đền bù giải tỏa và xây dựng cầu, đường.

- Do kết quả của việc xây dựng cầu, đường và các công trình phúc lợi sẽ làm cho giá đất hoặc những công trình xây dựng trên đất đó tăng lên, nếu nhượng quyền sử dụng cho dân sẽ thu được nhiều lãi.

- Lãi này một phần để hoàn trả lại cho ngân sách thành phố, phần còn lại dùng để tăng phúc lợi cho quận hoặc dùng để đầu tư cho chương trình khác.

Sự khác nhau căn bản của 2 phương án trên là:

Phương án thứ nhất	Phương án thứ hai
1. Các đơn vị chủ động kinh phí	1. Các đơn vị ít chủ động
2. Thứ tự ưu tiên các mục tiêu (hạng mục) là: nhà ở, cầu, đường, công trình phúc lợi công cộng...	2. Thứ tự ưu tiên các mục tiêu (hạng mục) là: cầu, đường, nhà ở, công trình phúc lợi công cộng...
3. Kinh doanh theo cơ chế thị trường, do đó có thể thay đổi thành phần dân cư trên địa bàn.	3. Kinh doanh kết hợp với bao cấp, do đó ít thay đổi thành phần dân cư trên địa bàn.
4. Lấy thu bù chi, thành phố không có lãi.	4. Lấy thu bù chi, thành phố có thể có lãi do có tham gia vốn ngân sách.
5. Chất lượng công trình cao vì chịu kiểm tra của cơ chế thị trường.	5. Chất lượng các công trình có thể thấp.
6. Thời gian hoàn tất chương trình (Đồ thị TN VT) nhanh do các đơn vị chủ động vốn.	6. Thời gian hoàn tất chương trình chậm vì phải chờ vốn - ngân sách.

trong nhân dân dưới dạng cổ phần...để tiến hành bởi thường cho việc giải tỏa nhà của...theo giá hợp lý.

- Quỹ đất đai có được từ giải tỏa sẽ quy hoạch và nhượng quyền sử dụng hoặc xây nhà, chợ rồi sau đó mới chuyển quyền sử dụng cho dân theo giá thị trường và có dành một ít quỹ đất, quỹ nhà để thực hiện chính sách đối với những người được giải tỏa và những hộ quá nghèo.

Trong thực tế hiện nay ngân sách Thành phố vốn dĩ không nhiều lắm, trong khi đó có nhiều việc Thành phố phải ưu tiên, do đó nên chọn phương án thứ nhất, nhằm đáp ứng nhu cầu cấp bách về giải tỏa áp lực giao thông ở nút ngã tư Hàng Xanh và giải tỏa khu vực nhà lợp xúp trên ao, hồ, kênh, rạch của phường 17, 19 và 20 quận Bình Thạnh. Một giải pháp đạt hai mục tiêu chủ yếu với những biện pháp khả thi đang chờ chúng ta ♣