TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Cải tạo chung cư cũ: Làm sao gỡ “nút thắt”?

01:19 16/04/2015

THCL- Dự thảo Nghị định cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ mới đây của Bộ Xây dựng, trong đó có những quy đ

THCL Dự thảo Nghị định cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ mới đây của Bộ Xây dựng, trong đó có những quy định đưa ra - đang vấp phải sự phản đối của các nhà khoa học và người dân.

Cần tính toán kỹ lưỡng

Tại khoản 2, điều 8 Dự thảo Nghị định cải tạo, xây dựng lại chung cư đang được Bộ Xây dựng đưa ra lấy ý kiến người dân và các nhà khoa học, thì căn cứ tình hình cụ thể của khu vực triển khai thực hiện dự án (bao gồm cả khu vực trung tâm, khu vực hạn chế phát triển thuộc tất cả các đô thị, kể cả đô thị loại đặc biệt), UBND cấp tỉnh được quyền quyết định cho chủ đầu tư dự án xây dựng lại nhà chung cư được phép điều chỉnh tăng hệ số sử dụng đất tối thiểu gấp 3 lần hệ số sử dụng đất theo quy hoạch cũ của khu vực dự án. Ngoài ra, dự thảo cho phép không hạn chế chiều cao công trình nếu quy hoạch của khu vực dự án cho phép.

Góp ý dự thảo, ông Đào Ngọc Nghiêm, Phó chủ tịch Hội Quy hoạch phát triển đô thị Hà Nội nhấn mạnh: Trong Luật Thủ đô có nói đến việc cải tạo chung cư cũ phải bảo đảm phù hợp về quy hoạch, nếu đề xuất nâng tầng được chấp thuận thì phải tuân thủ đúng pháp luật, phải phân tích có tăng dân số cơ học hay không?

KTS. Nguyễn Thị Hiền, chuyên gia tư vấn độc lập cho rằng, Dự thảo Nghị định cho phép điều chỉnh tăng hệ số sử dụng đất tối thiểu gấp 3 lần hệ số sử dụng đất theo quy hoạch cũ của khu vực dự án, cũng có nghĩa là cho phép tăng số tầng. Điều này không chỉ ảnh hưởng đến chung cư đó, mà còn ảnh hưởng đến toàn bộ quy hoạch. Vì vậy, dự thảo nên đặt trong một tầm nhìn quy hoạch lớn hơn.

Theo KTS. Nguyễn Xuân Hải, Tổng Hội xây dựng Việt Nam, các khu chung cư cũ phần lớn nằm trong khu trung tâm, mật độ dân số rất cao nên theo quy hoạch chung không được phép tăng mật độ xây dựng, không được tăng dân số.

Tuy nhiên, ông Hải cũng nhận định, trong thực tế, khi cải tạo, nếu không tăng mật độ xây dựng mà phá bao nhiêu diện tích sàn chỉ được phép xây lại bấy nhiêu thì không bao giờ có thể cải tạo được, vì Nhà nước cũng như nhân dân, không ai có đủ tiền để chi cho việc phá đi xây lại này.

“Có thể chấp nhận việc tăng hệ số sử dụng đất so với quy hoạch trước, nhưng tăng bao nhiêu thì phải tính toán cho kỹ, phải khống chế sự tăng này, nếu không sẽ phá vỡ quy hoạch chung và tạo ra sự thiếu bền vững cho cuộc sống cộng đồng”, ông Hải cảnh báo.

“Nhà nước phải đứng ra”…

KTS. Nguyễn Xuân Hải cho rằng, cải tạo chung cư cũ là một công việc rất khó khăn và phức tạp, vì nó động chạm đến quyền lợi của nhân dân mà tuyệt đại đa số là người thu nhập thấp, cán bộ, công nhân viên thế hệ trước đã có những cống hiến nhất định cho đất nước.

“Lâu nay, theo chủ trương chung, những gì mà DN, tư nhân không làm được thì Nhà nước phải đứng ra làm cho dân. Ở đây là vấn đề xã hội, sinh mạng của nhân dân, môi trường, cảnh quan… Vì thế, Nhà nước phải đứng ra làm, không thể thoái thác giao cho người dân và DN tự bàn bạc với nhau để rồi nảy sinh mâu thuẫn về quyền lợi đi đến chỗ không thể giải quyết được”, ông Hải nói.

KTS. Hải đề xuất: Có thể đập phá đi 2 - 3 - 4 nhà rồi tập trung xây lại một nhà dựa trên nguyên tắc cứ phá đi 1 m2 sàn thì được phép xây dựng 3 m2 sàn. Như vậy, diện tích ở tăng lên 3 lần, một phần trả lại cho người chủ sở hữu căn hộ cũ, hai phần Nhà nước giữ lại để làm nhà ở xã hội cùng với các tầng hầm và tầng dịch vụ là của Nhà nước. Để thu hồi vốn, sau này, Nhà nước sẽ bán lại hoặc cổ phần hóa tài sản này trên cơ sở phải bảo đảm quyền lợi cho những người chủ sở hữu căn hộ được sử dụng phần chung… theo quy định của Luật Nhà ở.

KTS. Trần Ngọc Hùng, Chủ tịch Tổng hội Xây dựng Việt Nam cũng lên tiếng, các dự án cải tạo xây dựng lại nhà chung cư phải được hưởng mọi ưu đãi như nhà ở xã hội, các căn hộ dôi dư được bán cho đối tượng là nhà ở xã hội. Riêng phần diện tích dành cho dịch vụ, thương mại được bán đấu giá theo thị trường.

Kiều Tuyết