

Nhà cao nhưng chất

>> THÁI VŨ

Thấp thoáng, nhìn những khu đô thị mới với từng dãy nhà cao tầng hiện đại, người ta hình dung rằng những người dân sống ở đó sẽ hạnh phúc lắm, nhưng tiếc rằng người trong cuộc không cảm thấy thoải mái, bình an vì quá nhiều chuyện phải lo âu và bực bội.

NỖI LO CHÁY DO LÀM SAI THIẾT KẾ

Sau khi xảy ra vụ cháy nhà cao 18 tầng ở Lê Văn Lương, dù chỉ mới cháy từ ống dẫn rác đã khiến hai người tử vong, Công an Hà Nội đã vào cuộc để tìm nguyên nhân. Kết quả điều tra ban đầu làm cho bất kỳ ai đã đầu tư mua nhà chung cư làm nơi sinh sống đều cảm thấy ngao ngán. Nhà đầu tư đã làm sai thiết kế để giảm chi phí, ống xả rác đáng lẽ phải làm bằng thép thì được thay bằng nhựa composit kém chất lượng. Vị trí đặt ống xả rác lại đặt gần cửa thoát hiểm. Trong thiết kế, ống xả rác có hệ thống phun nước tự động, nhằm tưới ẩm rác nhưng thực tế thì nó không được lắp đặt, thay vào đó là hệ thống phun nước bằng tay. Vì thế, nhân viên vận hành có phun hay không, phun nhiều hay ít là việc không ai kiểm soát được.

Không riêng gì chung cư vừa bị cháy, nhiều chung cư khác cũng thiết kế và xây dựng không đúng quy định về phòng cháy chữa cháy. Nhiều nhà chung cư thiết kế cầu thang bộ mà không có cửa buồng thang ở từng tầng, là trái quy định, đã biến những chỗ này thành các đường dẫn khói từ các tầng dưới lên khi xảy ra cháy. Sự bất cập này thấy rõ qua vụ cháy hầm thu rác chung cư JSC34; cháy chung cư CT4-1 khu đô thị Mỹ Trì Hạ, huyện Từ Liêm và vụ cháy chung cư 25 Vũ Ngọc Phan, quận Đống Đa...

Điểm bất hợp lý thứ 2 ở các chung cư hiện nay, cửa ra vào buồng thang thoát nạn không tự đóng, buồng thang không lắp quạt điều áp (quạt giúp áp suất khí dư trong cầu thang luôn cao hơn các khu vực xung quanh khiến khói không lọt được vào cầu thang).

Tiếp đến, cầu thang thoát nạn trong các chung cư đang bị chiếm dụng làm nơi đặt các hộp kỹ thuật, thậm chí cả buồng xả rác. Mặt khác, trong hộp kỹ thuật có đường công nghệ như dây điện, cáp thông tin... có chất liệu vỏ cao su, nhựa nên khi cháy sẽ toả khói độc gây nguy hiểm cho người dân. Nếu trong khói có nhiều thành phần độc tố do vật liệu tổng hợp, tối đa 3 phút là người dân đã bị choáng, ngất và mất



đi khả năng di chuyển ra khỏi vùng nguy hiểm. Chống tụ khói tại các chung cư quan trọng là vậy, tuy nhiên thực tế, tỷ lệ công trình, nhà cao tầng không đáp ứng được hệ thống chống tụ khói là khá nhiều. Ở tầng hầm để ô tô, xe máy - nơi có nguy cơ xảy ra cháy cao, theo một điều tra mới được công bố, có tới trên 60% tầng hầm chung cư chưa đáp ứng được tiêu chuẩn này, chủ yếu do không lắp đặt hệ thống quạt hút khói. Con số này đối với cầu thang bộ thoát nạn an toàn là trên 90%.

Một thực tế khác, hiện nhiều chủ đầu tư quá chú trọng tới việc xây nhà để bán, nên họ "quên" mất việc xây dựng và khớp nối các công trình hạ tầng bên trong và bên ngoài chung cư, đặc biệt là giao thông chữa cháy. Trong vụ cháy chung cư JSC34, phải rất vất vả, lực lượng Cảnh sát PCCC mới có thể đưa được xe thang 52 mét, các xe chữa cháy tiếp cận hiện trường do đường vào chung cư này quá hẹp. Những bất hợp lý của hệ thống giao thông tĩnh ở nhiều chung cư tại Hà Nội cũng đang không đáp ứng được nhu cầu thực tế. Ô tô của người dân và khách để

Ưng sống không cao

CÁN TỒNG RA SOÁT LẠI HỆ THỐNG THANG BỘ TẠI CÁC TOÀ NHÀ CAO TẦNG

Theo TS Trần Chung, Trưởng Ban Chất lượng (Tổng hội Xây dựng Việt Nam), công tác PCCC tại các tòa nhà phải được xem là nhiệm vụ số một, tuy nhiên thực tế hiện nay lại không phải như vậy.

Đáng ra, từ khâu thiết kế kỹ thuật, yếu tố PCCC phải được cơ quan chức năng thẩm định. Khi hệ thống, phương tiện PCCC phải được lắp đặt hoàn chỉnh và được cơ quan chức năng kiểm tra và phê chuẩn thì tòa nhà mới được đưa vào vận hành...

Cũng theo ông Trần Chung, đối với các tòa nhà cao tầng, hệ thống cầu thang thoát hiểm có thể làm ở trong hoặc ngoài tòa nhà. Tuy nhiên, điểm quan trọng là phải được thiết kế, xây dựng để tạo lối thoát chứ không phải là ống hút khói "giam giữ" con người. Tôi kiến nghị cần có đợt kiểm tra, rà soát lại toàn bộ hệ thống thang bộ các tòa nhà" - Ông Chung nói.

chật kín lòng đường, vây quanh các tòa nhà tạo ra các hàng rào cản trở các xe chữa cháy tiếp cận hiện trường.

Theo thống kê chưa đầy đủ, trong 5 năm qua, trên địa bàn thành phố Hà Nội xảy ra gần 10 vụ cháy, sự cố cháy tại các chung cư, nhà cao tầng. Trước vụ cháy làm chết 2 người ở chung cư 18 tầng trên đường Lê Văn Lương, Hà Nội đã có vụ cháy tầng hầm để xe ô tô khu nhà A, chung cư Mỹ Đình 1, huyện Từ Liêm tháng 7-2008, thiêu rụi 3 chiếc ô tô và làm hư hỏng một số xe khác; vụ cháy tại phòng 806, tầng 8, tòa nhà 34T, khu đô thị Trung Hoà - Nhân Chính...

Theo báo cáo mới đây của CATP Hà Nội về kết quả kiểm tra an toàn PCCC tại các nhà cao tầng, chung cư trên địa bàn thành phố: Tính đến tháng 1-2010, Hà Nội có 364 nhà cao tầng (cao từ 10 tầng trở lên), trong đó có 247 nhà chung cư; 34 tòa nhà vừa làm chung cư, vừa làm văn phòng; 47 văn phòng; 17 khách sạn... Qua kiểm tra, lực lượng công an phát hiện, nhiều chung cư, nhà cao tầng dù được trang bị hệ thống PCCC, nhưng do lâu ngày không vận hành đã hỏng hóc. Đáng chú ý, 43/364 nhà chung cư hệ thống đèn chiếu sáng và 17/364 nhà hệ thống đèn chỉ dẫn thoát nạn không bảo đảm quy định. Nhiều người dân vi phạm các quy định PCCC...

Về phía lực lượng PCCC, một lãnh đạo cho hay: Các nước có cả máy bay để chữa cháy nhà cao tầng, nhưng đơn vị hiện mới có một xe thang loại 52 m (độ vươn cao khoảng tầng 16 nhà cao tầng) và 2 xe thang loại 32 m. Về năng lực chữa cháy, với các xe chuyên dụng và phương tiện hiện có, lực lượng PCCC mới chỉ đáp ứng chữa cháy hiệu quả từ tầng 10 trở xuống. Nếu cao hơn, áp lực nước sẽ giảm, việc chữa cháy sẽ không đem lại hiệu quả.

Do đó, các tòa nhà cao tầng phải có hệ thống chữa cháy tự động hoặc bán tự động tại chỗ. Khi xảy cháy, lực lượng PCCC tại chỗ

sẽ bật hệ thống chữa cháy tự động hoặc bán tự động, nước sẽ tràn xuống các tầng từ các họng vòi chữa cháy.

TRanh chấp với chủ đầu tư

Cả nước hiện có hơn 300 chung cư với gần 1 triệu cư dân sinh sống, nhưng cơ chế quản lý khu vực này còn rất thiếu. Vì thế tranh chấp dân sự tại các tòa nhà liên tục nổ ra và phần thua thiệt cuối cùng thường thuộc về khách hàng. Nhiều khu chung cư bầu ra Ban quản trị của mình nhưng Ban quản trị lại không có tư cách pháp nhân nên rất khó thực hiện chức năng của mình và chưa có chủ đầu tư dự án nào áp dụng quy định về Ban quản lý. Thế là quyền lợi chính đáng khó được bảo vệ, nhiều khu không có trường học công lập, thiếu nơi sinh hoạt cộng đồng như trong thiết kế nhưng người dân khó tranh cãi.

Trong đó lại có sở hữu riêng của người mua, sở hữu riêng của chủ đầu tư... thế nhưng cơ sở pháp lý để chứng minh, xác định rõ quyền sở hữu chung, sở hữu riêng và quyền sử dụng chung chưa rõ.

Bình luận về sự lúng túng trong việc tìm cơ chế quản lý nhà chung cư, ông Đồng Minh Sơn - Hội Xây dựng Hà Nội cho rằng, hầu hết

nhà đầu tư dự báo sai hoặc không quan tâm xây dựng diện tích chung đủ đáp ứng nhu cầu của nhân dân, trong khi cơ quan quản lý địa phương chưa hướng dẫn, giám sát chặt chẽ dẫn đến tình trạng thiếu chỗ để xe, nảy sinh mâu thuẫn, tranh chấp.

Hàng loạt mâu thuẫn phức tạp, khó giải quyết hiện nay như ai sẽ trả tiền sử dụng đất khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất? Ai là người sở hữu tầng 1, tầng hầm và tầng thượng của nhà chung cư? Ai có trách nhiệm chăm sóc vườn hoa, cây cảnh trong khuôn viên khu chung cư? Hơn nữa, khi chung cư không chỉ dùng để ở mà còn dùng làm văn phòng cho thuê, và cả các hoạt động dịch vụ thương mại, ngân hàng, tài chính... thì việc quản lý, sử dụng càng phức tạp hơn.

Nếu không được xử lý kịp thời, vấn đề sẽ ngày càng trở nên bức xúc, dễ dẫn đến những bất ổn trong xã hội, mâu thuẫn triền miên giữa nhà đầu tư với người sở hữu sử dụng căn hộ chung cư; gây cản trở cho việc triển khai chính sách nhà ở xã hội, nhà ở giá thấp; không kiểm soát được nạn đầu cơ bất động sản nhà ở... Nhiều chuyên gia cho rằng cần có "Luật Chung cư". ☸