

# QUI HOẠCH VÀ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KCN CHO CÁC DOANH NGHIỆP CÔNG NGHIỆP VỪA VÀ NHỎ Ở NÔNG THÔN NGOẠI THÀNH HÀ NỘI

ThS. KTS. Tạ Quỳnh Hoa  
Trường Đại Học Xây Dựng

Các DNCNV&N trong nước nói chung và ở Hà Nội nói riêng đang phát triển với tốc độ vô cùng nhanh chóng, ngày càng góp phần quan trọng trong cơ cấu công nghiệp. Các DNCNV&N đã tạo ra 31% giá trị sản xuất công nghiệp và trở thành nguồn nội lực mang tính chất quyết định cho việc phát triển ổn định và lâu dài của đất nước. DNCNV&N là nhân tố căn bản thúc đẩy quá trình công nghiệp hoá, đô thị hoá ở nông thôn. Quá trình đô thị hoá để chuyển dần cơ cấu từ 80% dân số nông nghiệp sang 50% dân số đô thị trong những năm tới đồng nghĩa với việc chuyển đổi cơ cấu lao động chủ yếu là nông nghiệp sang cơ cấu có tỷ lệ cao của lao động công nghiệp và dịch vụ, chuyển đổi phương thức sản xuất từ tự cấp, tự túc tiến lên sản xuất hàng hoá. Điều này đòi hỏi việc chuẩn bị các điều kiện về đất đai - không gian cho các DN phát triển sản xuất CN-TTCN và các DN bên ngoài có nhu cầu đầu tư vào các ngành công nghiệp chế biến sản phẩm nông nghiệp tại địa phương. Đồng thời, sự phát triển nhanh chóng của các DN trong các làng nghề đã đặt ra những vấn đề về ô nhiễm môi trường, phá vỡ cảnh quan, không gian của làng truyền thống.

Vi vậy, chiến lược phát triển các DNCNV&N ở nông thôn trong giai đoạn tới, bên cạnh việc khẳng định vai trò quan trọng của các DNCNV&N, tạo sân chơi bình đẳng giữa doanh nghiệp nhà nước và doanh nghiệp tư nhân, khuyến khích tạo lập thêm nhiều doanh nghiệp mới, thiết lập các hệ thống quản lý riêng cho các DNCNV&N, xúc tiến xuất khẩu và công nghệ, là *đáp ứng đòi hỏi về đất đai - không gian hoạt động cho các DN.*

## 1. Hiện trạng tổ chức không gian của DNCNV&N khu vực nông thôn Hà Nội

- **Về qui mô diện tích:** Các DNCNV vừa từ 50 lao động trở lên phần lớn có diện tích mặt bằng từ 0,15 - 0,7ha, một số DN có diện tích lớn hơn 1ha đến 8 ha (một số Cty TNHH sản xuất vật liệu xây dựng: sản xuất gạch đặc, sản xuất gốm sứ v.v). Tuy nhiên có một số ít các DNCNV có diện tích dưới 0,1ha (chiếm 5% tổng số DNCNV). Trung bình 32,34 m<sup>2</sup>/ lao động. Mật độ xây dựng trong lô đất khoảng 50-60%.

Các DNCNV nhỏ và rất nhỏ có dưới 50 lao động chủ yếu là các DN tư nhân và các DN cá thể gia đình với xưởng sản xuất nhỏ ngay tại nhà, các yêu cầu về cách ly và an toàn không được đảm bảo. Trong các làng nghề, phần lớn DN tư nhân và các DN hộ gia đình cá thể tiến hành sản xuất ngay sát khu vực ở, nhiều trường hợp mặt bằng sản xuất và khu vực ở đan xen nhau nên khó có thể xác định một cách chính xác diện tích mặt bằng sản xuất. Qua số liệu thống kê của Phòng thương mại và Công nghiệp Việt Nam cho thấy các DN tư nhân ở nông thôn có diện tích sản xuất trung bình 21,8 m<sup>2</sup>/lao động. Đối với DN gia đình cá thể, diện tích sản xuất trung bình trên một lao động còn thấp hơn nhiều, chỉ từ 10 - 15 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng của các DN này rất lớn, có nơi tới 80 - 90 %.

- **Về mô hình tổ chức doanh nghiệp :** Có hai mô hình tổ chức

1) **Mô hình tổ chức sản xuất độc lập :** Trong lô đất chỉ bố trí bộ phận sản xuất hay sản xuất kết hợp kinh doanh. Các DN với mô hình tổ chức sản xuất độc lập chiếm khoảng 25% số lượng các DNCNV&N ở nông thôn. Công ty và các xí nghiệp đều sử dụng mô hình này. Các DN này sử dụng lao động làm thuê, số lượng lao động thường từ 20 đến 100 lao động. Một số DN có số lao động đến 200 người

2) **Mô hình tổ chức kết hợp ở với sản xuất - kinh doanh:** Các DNCNV&N loại này chiếm tới 75% tại địa bàn Hà Nội., thường rơi vào các DN gia đình. Tùy theo ngành nghề và qui mô DN, số lượng lao động có thể từ 2 đến 20 người. Khi mới thành lập, các DN này dành một phần diện tích ở để sản xuất và giao dịch kinh doanh. Sau đó khu vực sản xuất và kinh doanh mở rộng nhưng vẫn luôn gắn bó với khu vực ở do các nguyên nhân về thói quen, các điều kiện tài chính, đất đai...

- **Về tổ chức không gian kiến trúc:** Các DNCNV&N ở nông thôn quy hoạch và xây dựng thường theo từng giai đoạn, theo nhu cầu phát triển nên không gian và hình thức kiến trúc không hoàn chỉnh. Các công trình xây mới hay cơ sở phát triển bừa bãi không đạt được những yêu cầu về thẩm mỹ kiến trúc và cảnh quan môi trường, làm mất mỹ quan làng xã.

- **Hệ thống cung cấp và bảo đảm kỹ thuật:** cho các DNCNV&N ở nông thôn không có được cơ sở hạ tầng thuận lợi như các DN ở đô thị, chưa đáp ứng được nhu cầu. Chỉ có 78% DN nông thôn có điện so với 96,8% doanh nghiệp ở thành thị [2]. Hệ thống cấp điện cho sản xuất cho các DNTN hầu như chưa được tách riêng khỏi hệ thống cấp điện sinh hoạt. Nước dùng cho sản xuất chủ yếu là nước lấy từ hệ thống giếng khoan (chiếm 45%), có 25% số DN dùng nước mặt từ sông, hồ, 25% dùng nước giếng đào, 5% dùng nước từ hệ thống đường ống cấp nước sinh hoạt của thành phố.

Các DNCNV&N hiện nay nằm xen kẽ với khu dân cư đang là một nguồn gây ô nhiễm môi trường khu vực nông thôn. Vấn đề ô nhiễm môi trường trong các làng nghề hiện nay là rất nghiêm trọng. Các chất thải rắn, lỏng, khí từ trong quá trình sản xuất không được thu gom xử lý, thải bừa bãi ra môi trường xung quanh đã làm ô nhiễm môi trường sống và môi trường sản xuất. Hơn nữa, ở nhiều nơi, qui mô sản xuất đã vượt quá sức chịu đựng của môi trường. Những làng nghề gây ô nhiễm chiếm một tỉ lệ lớn trong tổng số các làng nghề, đặc biệt là các nghề gốm sứ, cơ khí, dệt, chế biến lương thực, thực phẩm...Việc đề ra những giải pháp nhằm khắc phục tình trạng ô nhiễm môi trường do các hoạt động sản xuất của các DNCNV&N gây nên, đặc biệt trong các làng nghề là hết sức cần thiết.

## 2. Mô hình KCN cho các DNCNV&N ở nông thôn

Việc tập trung các doanh nghiệp công nghiệp sẽ hình thành nên một khu vực - KCN. Đây là một nhu cầu tất yếu để có thể đáp ứng đòi hỏi về đất đai cho các DN, giúp cho việc tiết kiệm đất, tạo điều kiện cho việc quản lý môi trường và hỗ trợ sản xuất. *KCN cho các DNCNV&N là khu tập trung các DNCNV&N chuyên sản xuất hàng công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và thực hiện các hoạt động dịch vụ phục vụ cho sự phát triển của sản xuất, có ranh giới địa lý xác định, có thể có dân cư sinh sống.* Đây cũng là loại mô hình chuyển tiếp giữa mô hình làng nghề và mô hình KCN tập trung hiện nay. Tại các nước phát triển như Đức, Mỹ và các nước đang phát triển trong khu vực như Ấn độ, Indônêxia.. khu vực tập trung các DNCNV và TTCN trong đô thị và nông thôn là rất phổ biến. Tại Trung Quốc người ta cũng áp dụng mô hình này ở nông thôn với tên là KCN hương trấn ( Township and Village Enterprises - TVE) phát triển mạnh cả về số lượng, qui mô và khả năng thu hút lao động. Trung Quốc đã rất thành công với mô hình KCN này và đã tạo công ăn việc làm ở nhiều khu vực rộng lớn trên lãnh thổ nhờ có sự tham gia tích cực của chính quyền địa phương. Các KCN hương trấn ở Trung Quốc đã giúp cho người dân thực hiện phương châm “ ly nông bất ly hương”.

**Qui mô của KCN cho các DNCNV&N ở nông thôn:** phải phù hợp với nhu cầu của các DNCNV&N ở nông thôn, phù hợp với định hướng qui hoạch sử dụng đất tại từng địa phương và đáp ứng các định hướng phát triển kinh tế xã hội của khu vực trong giai đoạn tới.

Qui mô của KCN phải đủ lớn để có thể tạo ra các cơ hội về hình thành các điểm dân cư, cho phép tập trung được các hoạt động sản xuất và các hoạt động dịch vụ khác, tạo điều kiện cho việc thu gom chất thải, quản lý về mặt môi trường, có đủ khoảng cách ly với khu dân cư.

Qui mô của các KCN không chỉ phụ thuộc vào nhu cầu thuê đất của các DNCNV&N mà còn phụ thuộc vào khả năng thu hút đầu tư và kinh doanh của các doanh nghiệp mà chủ yếu là doanh nghiệp trong nước.

Tổng hợp lại, qui mô xây dựng mỗi KCN sẽ được xác định cụ thể dựa trên yêu cầu và khả năng thực tế. Khả năng xây dựng hạ tầng KCN này thường là với **qui mô từ 10 đến 50 ha.**

**Lựa chọn địa điểm xây dựng các KCN tại khu vực nông thôn:** Các DNCNV&N ở nông thôn do đặc trưng sản xuất ở kết hợp gắn liền hiệu quả kinh tế với các khu vực làng nghề nên rất khó có thể đưa các DN này đi xa. Do đó, các DNCNV&N có nhu cầu khu vực phát triển sản xuất không cách xa khu vực dân cư. Vì vậy, KCN cho DNCNV&N ở nông thôn phải gắn liền với cơ cấu của Trung tâm dịch vụ nông thôn (TTDVNT) - thị tứ để đảm bảo các yêu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, thị trường cung cấp nguyên liệu và tiêu thụ sản phẩm.

Việc lựa chọn vị trí của KCN cho các DNCNV&N trong các TTDVNT phụ thuộc trước hết vào:

- 1) Hệ thống giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực
- 2) Mối quan hệ trực tiếp với khu vực đô thị như là một cửa ngõ để thu hút vốn đầu tư vào khu vực nông thôn.
- 3) Mối liên kết với cơ sở sản xuất CN - TTCN hiện có và vào bán kính thu gom các sản phẩm nông sản để chế biến.

### Các thành phần chức năng KCN cho DNCNV&N ở nông thôn

Căn cứ vào đặc điểm và nhu cầu của các DNCNV&N ở nông thôn, KCN cho các DN loại này sẽ bao gồm các khu vực chức năng chính sau:

- Đối với các DNCNV&N có mô hình tổ chức dạng hỗn hợp : khu vực sản xuất - kinh doanh - ở kết hợp ( mô hình phổ biến chiếm phần lớn trong số các DNCNV ở nông thôn) thì mong muốn của các DN này là tiếp tục tổ chức theo mô hình hỗn hợp. Trong KCN sẽ hình thành khu vực hỗn hợp **sản xuất - kinh doanh - ở** cho các DN gia đình cá thể. Khu vực ở (để phục vụ sản xuất) cho chủ và công nhân sẽ được xây dựng kết hợp với khu vực sản xuất nhưng không được khuyến khích phát triển.

- Đối với các DNCNV có mô hình tổ chức dạng độc lập: sản xuất - kinh doanh tách rời khu vực ở ( mô hình phổ biến đối với các DNCNV vừa) có khoảng 80% các DN có nhu cầu thuê đất mở rộng sản xuất. Trong KCN sẽ hình thành **khu vực sản xuất công nghiệp riêng biệt**. Các lô đất XNCN được tổ chức như trong KCN tập trung thông thường.

- Khi các DNCNV&N tập trung lại trong KCN tất yếu sẽ kéo theo hệ thống các dịch vụ công nghiệp, thương mại. Khu vực quản lý và khu vực dịch vụ công nghiệp sẽ được xây dựng.

- Để đảm bảo cung cấp hạ tầng kỹ thuật và xử lý môi trường, hình thành khu vực các công trình hạ tầng kỹ thuật.

( Tuy nhiên khu vực này có thể bố trí trong KCN hoặc trong địa bàn xã )

- Để đảm bảo các yêu cầu về cảnh quan môi trường, hình thành khu vực cây xanh và dải cách ly.

- Để cung cấp dịch vụ hỗ trợ cho DNCNV&N tại chỗ như đào tạo kỹ năng, thông tin quản lý ( thông tin về tài chính, đất đai, đối tác) cần có khu vực đào tạo, hỗ trợ cho DN.

Ngoài ra còn có các khu vực phát triển khác như kho tàng, bến bãi ..

Như vậy, *khu vực phát triển hỗn hợp sản xuất - kinh doanh - ở sẽ được xây dựng và là đặc trưng cơ bản của KCN cho các DNCNV&N.* Khu vực này sẽ hình thành một dạng “làng nghề mới” rất quen thuộc và mang tính truyền thống kế thừa các làng nghề truyền thống vùng nông thôn Hà Nội.

### Các giải pháp qui hoạch sử dụng đất

### 1) Giải pháp quy hoạch theo dải chức năng

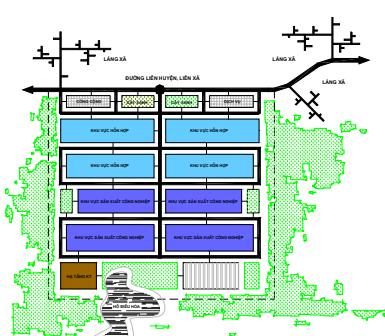
Các khu vực chức năng trong KCN được bố trí thành các dải theo mức độ vệ sinh môi trường. Mức độ vệ sinh môi trường sẽ tăng dần đối với các khu vực tiếp giáp với khu vực dân cư. Dải các công trình công cộng, thương mại, dịch vụ bố trí đầu tiên, tiếp cận với đường giao thông chính ngoài KCN. Tiếp theo là các dải chức năng phát triển hỗn hợp, sản xuất công nghiệp, công trình hạ tầng kỹ thuật, các dải cách ly. Các vườn hoa và cây xanh được bố trí xen kẽ trong các dải. Đường giao thông làm nhiệm vụ phân chia các dải. Tổ chức thêm một số các đường nhánh ngang giữa các dải kéo dài.

### 2) Giải pháp quy hoạch theo nhóm chức năng kiểu ô cờ

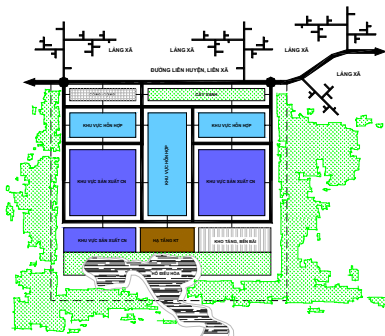
Hệ thống giao thông được tổ chức vuông góc tạo thành dạng “ô cờ” trong KCN. Các khu vực chức năng được bố trí thành nhóm theo các “ô cờ” này. Các khu vực sản xuất tuân theo nguyên tắc hợp nhóm các DN. Trong mỗi nhóm, các công trình xây dựng được bố trí bao quanh một khu vực công cộng (sân hay vườn hoa nhỏ) ở giữa.

### 3) Giải pháp quy hoạch theo kiểu linh hoạt

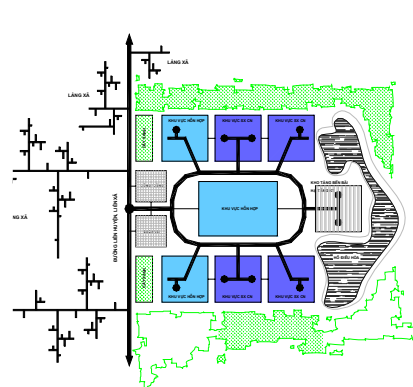
Một tuyến đường hình ô van được tổ chức như là hệ thống giao thông chính, liên tục. Từ tuyến giao thông chính này, các đường phố dân dụng, công nghiệp và hỗn hợp dạng cụt hay vòng được phân nhánh vào các nhóm chức năng. Giữa các nhóm chức năng là hệ thống cây xanh.



Qui hoạch theo dải chức năng



Qui hoạch theo kiểu ô cờ



Qui hoạch theo kiểu linh hoạt

## Tổ chức không gian KCN cho các DNCNV&N ở nông thôn

**1) Khu vực sản xuất :** là khu vực để bố trí các lô đất của các DN có nhu cầu chỉ sản xuất hoặc sản xuất kết hợp kinh doanh. Nguyên tắc bố trí các lô đất này tương tự như trong các KCN tập trung. Mật độ xây dựng trong lô đất không vượt quá 70%.

**Nguyên tắc chia lô đất:** Kích thước của các lô đất được đề xuất chủ yếu trên cơ sở nhu cầu về đất đai của các DN. Các lô đất có kích thước chiều sâu lấy theo môđul 50m, phù hợp với khoảng cách giữa tuyến đường chính là 100m và 150m; kích thước chiều rộng lấy theo môđul 20m và 50m, qua đó tạo thành 5 lô đất chuẩn có kích thước từ 1000 đến 15.000m<sup>2</sup>. Các lô đất có kích thước khác sẽ được điều hợp từ các lô chuẩn này.

**2) Khu vực phát triển hỗn hợp :** là khu vực dành cho các DN mới hình thành và DN gia đình. Đây là mô hình tổ chức kết hợp giữa sản xuất và ở. Các DN dạng độc lập có quy mô diện tích nhỏ, mức độ vệ sinh cao cũng có thể bố trí tại đây. Mật độ xây dựng trong lô đất không vượt quá 70%.

**Tổ chức chia lô đất :** Các lô đất mặt tiền chính có chiều sâu lô đất lấy theo môđul 20, 25 và 50m phù hợp với khoảng cách giữa tuyến đường chính là 50m. Chiều rộng lô đất lấy theo môđul 10, 20 và 25 m.

Do đặc điểm trong một lô đất có chức năng kết hợp giữa sản xuất và ở nên phải đảm bảo sự độc lập tương đối giữa chúng, tốt nhất qua việc phân cách các hoạt động tiếp cận của chúng với các tuyến giao thông. Các tuyến giao thông tiếp cận với lô đất sẽ được chia thành 2 loại: tuyến giao thông phục vụ sản xuất và tuyến giao thông phục vụ sinh hoạt.

Khu vực phát triển hỗn hợp trong KCN sẽ hình thành nên một dạng “làng nghề” mới về mặt tổ chức nhưng rất quen thuộc với các kiểu “làng nghề” cũ. Khuyến khích phát triển các “làng nghề” tiểu thủ công nghiệp truyền thống không chỉ có ý nghĩa về mặt phát triển CN mà còn góp phần gìn giữ nét văn hoá địa phương.

## Hệ thống giao thông

KCN cho các DNCNV&N ở nông thôn là một khu vực hỗn hợp chức năng, trong KCN sẽ bao gồm 3 loại đường:

- Đường chính KCN

- Đường phục vụ sản xuất
- Đường phục vụ sinh hoạt

Sự khác biệt về giao thông của KCN cho DNCNV&N với KCN tập trung là việc tổ chức đường phố sinh hoạt.

Bảng 1.. Các loại đường giao thông trong KCN

TT	Cấp đường	Lòng đường (m)	Vĩa hè (m)	Tổng (m)
1.	Đường chính KCN	15,0	(5,0-7,5) x 2	25,0-30,0
2.	Đường phố sản xuất	11,25 -12,0	5,0 x 2	21,25-22,0
3.	Đường phố sinh hoạt	5,5 - 7,5	(2,5-3,5) x 2	10,5-14,5

**Tổ chức không gian trong DN**

**1) Tổ chức không gian trong DN có mô hình kết hợp sản xuất - kinh doanh và ở**

Mô hình kết hợp sản xuất - kinh doanh và ở là mô hình phổ biến, chiếm đa số trong các DNCNV&N, đặc biệt là các DNCN ở nông thôn. Căn cứ vào các số liệu điều tra xã hội học tại một số làng nghề thuộc huyện Đông Anh thì 86% số DNCNV&N có mô hình tổ chức dạng kết hợp. Vì vậy, yêu cầu đặt ra là phải đảm bảo được sự tách biệt giữa luồng người ở và luồng sản xuất- chất thải và phải đảm bảo khoảng cách ly hợp lý giữa các bộ phận chức năng.

Trong lô đất sẽ hình thành ba bộ phận chức năng với ba mức độ vệ sinh môi trường khác nhau:

- Bộ phận sản xuất,
- Bộ phận ở
- Bộ phận đệm ngăn cách giữa hai bộ phận trên.

Nguyên tắc tổ chức : - Bộ phận sản xuất và kinh doanh trong lô đất được bố trí tiếp cận với tuyến đường giao thông phục vụ sản xuất. Bộ phận ở (và bộ phận giao dịch xuất nhập hàng) được bố trí tiếp cận với tuyến đường phục vụ sinh hoạt.

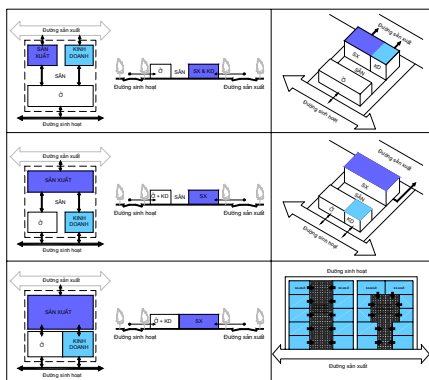
Hệ thống sân (sân bãi kết hợp vườn cây) có thể coi là bộ phận đệm ngăn cách chính

**2) Tổ chức không gian trong các DN có mô hình sản xuất độc lập**

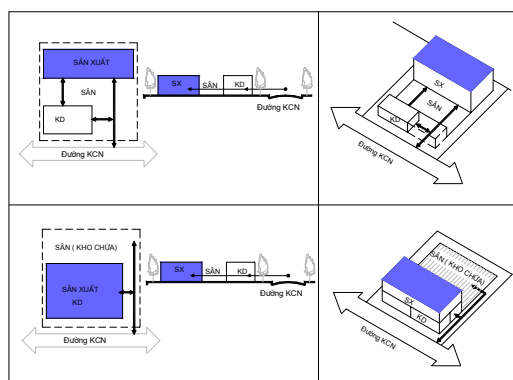
Sự mở rộng và độc lập bộ phận sản xuất tách rời khỏi bộ phận ở là xu hướng phát triển tất yếu của các DN từ mô hình tầng trưởng 3 và 4 lên mô hình tầng trưởng 1 và 2. Tổ chức các bộ phận chức năng của loại mô hình này tương tự như việc tổ chức các bộ phận chức năng của các XNCN thông thường.

Nguyên tắc tổ chức :

- Dạng lô đất có một mặt tiền, tiếp xúc với đường phố sản xuất: Bộ phận hành chính quản lý và giao dịch thương mại nằm ở phía mặt tiền. Phía sau là các bộ phận sản xuất. Các luồng hoạt động đều hướng ra đường phố sản xuất



DN có mô hình kết hợp sản xuất - kinh doanh và ở



DN có mô hình sản xuất độc lập

**Kết luận**

KCN cho các DNCNV&N ở nông thôn, cùng với làng nghề - cụm nghề và KCN tập trung sẽ tạo điều kiện cung cấp đất đai cho tất cả các các loại hình DN sản xuất TTCN và công nghiệp. Mô hình KCN cho các DNCNV&N mang những đặc trưng cơ bản khác với các mô hình KCN tập trung, đó là việc hình thành khu vực phát triển hỗn hợp với các hoạt động dịch vụ

công cộng và ở phục vụ sản xuất. KCN cho các DNCNV&N là khu vực tập trung các DNCNV&N chuyên sản xuất hàng công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và thực hiện các dịch vụ cho sản xuất, có ranh giới địa lý xác định, có thể có dân cư sinh sống. Để góp phần đưa mô hình KCN cho DNCNV&N được ứng dụng vào thực tiễn phát triển CN nông thôn, cần nghiên cứu một qui chế mới về KCN cho các DNCNV&N ở nông thôn, bổ sung các tiêu chuẩn qui hoạch - thiết kế KCN cho các DNCNV&N với các đặc trưng riêng khác với KCN tập trung hiện hành. Mô hình KCN cho các DNCNV&N ở nông thôn là mô hình rất mới mẻ, đòi hỏi sự đầu tư lớn và kinh nghiệm quản lý, tổ chức thực hiện của các cơ quan quản lý địa phương.