

ThS. KTS. Nguyễn Cao Lãnh

QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN CÁC
BUSINESS PARK
MÔ HÌNH TẤT YẾU CHO ĐÔ THỊ HIỆN ĐẠI

NHÀ XUẤT BẢN XÂY DỰNG

HÀ NỘI – 2005

Lời nói đầu

Các chuyên gia và các nhà phát triển hiện nay đang đặt ra câu hỏi liệu *Business Park* có phải là một ý tưởng hoàn hảo cho việc phát triển các đô thị hiện đại.

Bảy mươi phần trăm các doanh nghiệp ven đô ở Anh muốn đặt cơ sở trong các *Business Park*. Người Hoa kỳ coi *Business Park* là một trong những niềm tự hào về phát triển đô thị của họ. Tất cả các thành phố hiện đại, từ Berlin (Đức) tới Tokyo (Nhật Bản), đều có một mạng lưới các *Business Park* bao quanh, hoặc đã được xây dựng hoặc đang nằm trong quy hoạch. Mỗi một *Business Park* thế hệ mới ra đời là một thành công về chất lượng môi trường, kiến trúc cảnh quan và chất lượng cuộc sống con người. Đây chính là câu trả lời chính xác và đầy đủ nhất cho ý tưởng phát triển các *Business Park*.

Có thể nói *Business Park* là một sự kết hợp hoàn hảo giữa ý tưởng một *công viên-park* và ý tưởng một môi trường làm việc hay *kinh doanh hiện đại-business*, là sự giải quyết thỏa đáng một tổng thể thống nhất giữa ba yếu tố hoạt động cơ bản của con người: sống, làm việc và nghỉ ngơi.

Tại Việt Nam, *Business Park* được biết đến dưới các tên gọi như khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và các khu vực thương mại khác. Về bản chất, đây là các *Business Park* thuộc giai đoạn đầu tiên với tiêu chuẩn và chất lượng thấp.

Cuốn sách này nhằm cung cấp các khái niệm, các nguyên tắc, yêu cầu và chỉ dẫn cơ bản cho việc quy hoạch, phát triển và thiết kế các *Business Park* hiện đại.

ThS. KTS. Nguyễn Cao Lãnh

1. Giới thiệu chung

Bất cứ một ý tưởng sáng tạo nào trong bất cứ lĩnh vực nào cũng có thể khởi đầu cho một trào lưu phát triển mới trong quy hoạch hay kiến trúc. Ý tưởng về *Business Park* cũng như vậy.

Có thể nói khái niệm về *Business Park* được bắt đầu cách đây khoảng hơn 50 năm, vào đầu những năm 1950, khi Trường đại học Stanford (California, Hoa Kỳ) gặp một số khó khăn về tài chính. Ban lãnh đạo của trường đã có sáng kiến triển khai một chương trình hợp tác về học bổng, nghiên cứu và việc làm với một số công ty trong khu vực. Cùng với chương trình này, trường Stanford cung cấp một phần đất đai của mình (khoảng 3.240ha) cho các công ty công nghệ cao có khả năng đem lại lợi ích cho Stanford hoạt động. Vào năm 1951, các hợp đồng đầu tiên đã được ký kết và Thung lũng Silicon, *Business Park* đầu tiên trên thế giới, được hình thành từ đó.

Những thông tin về mô hình phát triển mới tại Stanford nhanh chóng lan rộng trên thế giới và được các nhà khoa học tại trường Đại học Cambridge (Cambridge, Anh) đặc biệt quan tâm. Đến cuối những năm 1960, trường Trinity (thuộc Đại học Cambridge) quyết định sao chép cách làm của Stanford tại một vùng đất phi sản xuất ở rìa phía đông bắc thành phố Cambridge. Quyết định này đã được các nhà quy hoạch, quản lý và dân cư đồng tình vì, đã từ lâu, họ phản đối việc xây dựng một nền

công nghiệp trong thành phố và họ coi ý tưởng xây dựng một Khu nghiên cứu khoa học riêng biệt, sạch sẽ như là một giải pháp mới thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội.



**Tòa nhà đầu tiên của công ty Varian Associates
được xây dựng tại Khu công nghiệp Standford năm 1953**

Trong giai đoạn đầu, *Business Park* được phát triển từ những doanh nghiệp nhỏ của địa phương hay của trường đại học, sau đó là sự thu hút các công ty đa quốc gia nhỏ, tiếp theo là sự thu hút các công ty đa quốc gia lớn. Thay vì xây dựng các văn phòng ở những vị trí truyền thống trong trung tâm đô thị, các nhà đầu tư nhận ra rằng có thể xây dựng một kiểu văn phòng hoàn toàn khác trong một khu vực dạng “công viên” ở ven các thành phố và vì thế, có thể thu hút được nhiều doanh nghiệp hơn. Các khu văn phòng làm việc đi đến đâu thì các hoạt động thương mại cũng theo sát đến đó và chẳng bao lâu sau, các trung tâm công cộng và giải trí cũng được xây dựng.

Các *Business Park* được phát triển nhanh chóng với nhiều thể loại khác nhau. Có thể kể đến Khu nghiên cứu khoa học công nghệ *Sophia Antipolic Science-Technology Park* tại Riviera, Pháp vào những năm 1960; Thành phố khoa học *Tsukuba Science City* tại Nhật Bản vào những năm 1970; Khu văn phòng *Stockley Office Park* hay Khu thương mại *Aztec West Business Park* tại Bristol, Anh vào những năm 1980. Tiếp đó, các Khu phát triển tổng hợp *Almost Everything Park* cũng được xây dựng rất nhiều ở những nút giao thông cao tốc gần các thành phố lớn. Tại đây, rất nhiều thành phần chức năng được kết hợp xây dựng: cửa hàng bán lẻ, nhà kho phân phối, rạp chiếu bóng, văn phòng, trụ sở nghiên cứu, khách sạn,...

Ảnh hưởng của những mô hình đầu tiên ở Standford và Cambridge tiếp tục lan rộng trên thế giới. Tất cả các thành phố phát triển, từ Berlin (Đức) tới Tokyo (Nhật Bản), đều có một mạng lưới các *Business Park* bao quanh, hoặc đã được xây dựng hoặc đang nằm trong quy hoạch.

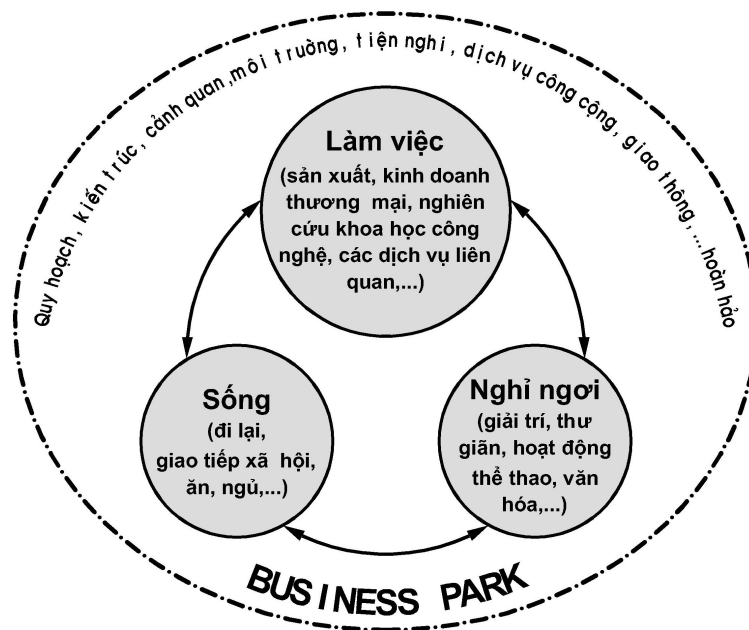
Business Park ngày nay là kết quả của cả một quá trình phát triển lâu dài, bắt nguồn từ những khu công nghiệp sơ khai của thế kỷ XX. *Business Park* đã trở thành một cấu trúc phát triển bền vững, một không gian làm việc vô cùng linh hoạt cho các hoạt động sản xuất và thương mại cũng như các hoạt động sống, nghỉ ngơi của con người. *Business Park* chính là động lực phát triển kinh tế xã hội của rất nhiều cộng đồng, đặc biệt là đối với các cộng đồng đang trong quá trình đô thị hóa.

Đến nay, *Business Park* đã mặc nhiên được coi là một giai đoạn cần thiết trong quá trình phát triển các thành phố hiện đại.

Khái niệm Business Park

Trên thế giới, *Business Park* là tên gọi chung của các Khu công nghiệp-*Industrial Park*, Khu nghiên cứu khoa học-*Science, Research Park*, Khu công nghệ cao-*Hi-tech, Technology Park*, Khu văn phòng - *Office Park*, Khu thương mại - *Business Park* và các khu chức năng tương tự khác như *Warehouse/Distribution Park, Logistics Park, Incubator Park* hay *Corporate Park*.

Dưới bất kỳ tên gọi nào, *Business Park* luôn là sự kết hợp giữa hai khái niệm (1) công viên - park và (2) thương mại - business. Công viên - park là một khu vực được sử dụng cho các mục đích nghỉ ngơi, thể thao và giải trí. Khu kinh doanh thương mại - business là khu vực được quy hoạch và thiết kế theo kiểu các nhóm văn phòng làm việc và sản xuất hiện đại, nhằm phục vụ cho sự trao đổi, hợp tác và thương mại, liên quan đến các sản phẩm mang tính nghiên cứu khoa học, phát triển và công nghệ cao.



Business Park - Một cấu trúc tổng thể hợp nhất

Sự hình thành phát triển các *Business Park* đến nay chỉ ra rằng phép cộng trong khái niệm trên là sự giải quyết thỏa đáng một tổng thể thống nhất giữa ba yếu tố hoạt động cơ bản của con người: sống, làm việc và nghỉ ngơi.

Ngày nay, *Business Park* được hiểu là một “cộng đồng phát triển” mang tính chuyên biệt, có một cấu trúc tổng thể hợp nhất theo dạng “công viên”, bao gồm các công trình liên hoàn đa chức năng nhằm phục vụ các nhu cầu sử dụng khác nhau từ sản xuất công nghiệp tới không gian công sở, thương mại, dịch vụ, ... và các công trình chức năng khác nhằm phục vụ nhu cầu của những người làm việc tại đây.

Đặc trưng của Business Park

Là một khu vực phát triển mang tính chuyên biệt, *Business Park* có những tính chất và đặc trưng riêng nhằm thể hiện chức năng của nó.

- *Business Park* thường nằm ở vùng ngoại ô, ven đô thị và gần các nút giao thông hay tuyến giao thông chính.
- *Business Park* là một khu vực phát triển đa chức năng, bao gồm các công trình liên hoàn đa năng nhằm phục vụ nhiều nhu cầu sử dụng khác nhau từ sản xuất công nghiệp tới không gian công sở, thương mại, dịch vụ,... và các công trình phục vụ khác nhằm đáp ứng nhu cầu đa dạng của những người làm việc tại đây.
- *Business Park* được quy hoạch và thiết kế theo dạng “công viên”: các công trình kiến trúc hình thức đẹp nằm xen kẽ trong một môi trường cảnh quan tự nhiên và nhân tạo đẹp, gần gũi và hòa hợp. *Business Park* có mật độ xây dựng thấp.
- *Business Park* tạo lập một môi trường hoàn hảo cho con người sống, làm việc và nghỉ ngơi cũng như tạo lập một môi trường phát triển thuận lợi, thúc đẩy hợp tác trong từng doanh nghiệp cũng như giữa các doanh nghiệp.
- *Business Park* được quy hoạch và thiết kế nhằm giảm thiểu các tác động xấu tới môi trường và tăng cường hiệu quả sử dụng đất.
- *Business Park* là động lực phát triển kinh tế xã hội và đô thị hóa của khu vực hay một vùng lãnh thổ.
- *Business Park* xúc tiến, hỗ trợ việc nghiên cứu, sáng tạo và phát triển khoa học công nghệ cao giữa các doanh nghiệp và trường đại học, hỗ trợ các doanh nghiệp phát triển kinh doanh và thúc đẩy sự phát triển kinh tế. *Business Park* tạo lập một hình ảnh mới về khoa học, công nghệ, kinh tế, môi trường,... có sức cạnh tranh cao cho các doanh nghiệp thành viên.
- *Business Park* là một mô hình phát triển bền vững.

Các lợi ích của Business Park

Lợi ích cho các doanh nghiệp

Business Park cung cấp không gian và môi trường làm việc chất lượng cao phù hợp với yêu cầu ngày càng cao của các doanh nghiệp. *Business Park* không chỉ bao gồm các công trình kiến trúc đầy ấn tượng, các không gian mang tính cách mạng cho việc sử dụng mà còn cung cấp các giải pháp dịch vụ toàn diện cho tất cả các doanh nghiệp tham gia. *Business Park* tạo ra các điều kiện hoàn hảo cho doanh nghiệp và người lao động.

Với một hệ thống cảnh quan đẹp bao quanh các công trình kiến trúc hiện đại, *Business Park* sẽ tạo ra một ấn tượng, một cách nhìn hoàn toàn mới về các doanh nghiệp trong đó.

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài công trình với những công nghệ tiên tiến nhất sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho người lao động ở bất cứ vị trí nào trong *Business Park*.

Business Park cung cấp các không gian và các công trình công cộng, dịch vụ chất lượng cao phục vụ chung cho các doanh nghiệp. Điều này sẽ làm giảm các chi phí đầu tư ban đầu của doanh nghiệp và chính các không gian công cộng này là cầu nối liên kết hợp tác quan trọng giữa các doanh nghiệp và tạo điều kiện cho các doanh nghiệp cùng nhau phát triển.

Business Park luôn đảm bảo hoạt động của các doanh nghiệp với một mức độ an ninh và an toàn cao từ cổng vào tới từng công trình. Đây là một trong những điều kiện quan trọng cần thiết cho các viện nghiên cứu hay các công ty công nghệ cao.

Các doanh nghiệp trong *Business Park* có điều kiện thuận lợi hơn từ những ưu đãi về thuế, tài chính hay chính sách phát triển của Chính phủ. Các dịch vụ hỗ trợ trong *Business Park* giúp các doanh nghiệp có ưu thế cạnh tranh bằng sự tiếp cận tốt nhất với thị trường, các nguồn thông tin, nguồn lao động, các nghiên cứu khoa học công nghệ mới nhất và hạn chế các rủi ro của doanh nghiệp.

Lợi ích cho môi trường và xã hội

Song song với các lợi ích cho doanh nghiệp, *Business Park* luôn đem lại các lợi ích to lớn cho sự phát triển kinh tế xã hội và môi trường toàn khu vực.

Business Park là động lực phát triển kinh tế xã hội toàn khu vực: cung cấp việc làm và đào tạo người lao động, thúc đẩy quá trình đô thị hóa, thúc đẩy sự phát triển của các doanh nghiệp bên trong cũng như các doanh nghiệp bên ngoài *Business Park*, thúc đẩy sự phát triển của các ngành thương mại và dịch vụ liên quan khác.

Business Park cung cấp một không gian cảnh quan và môi trường làm việc chất lượng cao cho khu vực trên nguyên tắc bảo vệ môi trường, bảo vệ các nguồn tài nguyên và duy trì hệ sinh thái.

Business Park cung cấp các công trình công cộng và dịch vụ không chỉ sử dụng cho các thành viên trong khu mà nhằm mục đích sử dụng chung cho toàn thể cộng đồng.

Business Park luôn tìm kiếm sự hòa nhập với cộng đồng để cùng nhau phát triển.



Business Park và cuộc sống cộng đồng