

3. Các thể loại và thành phần chức năng của Business Park

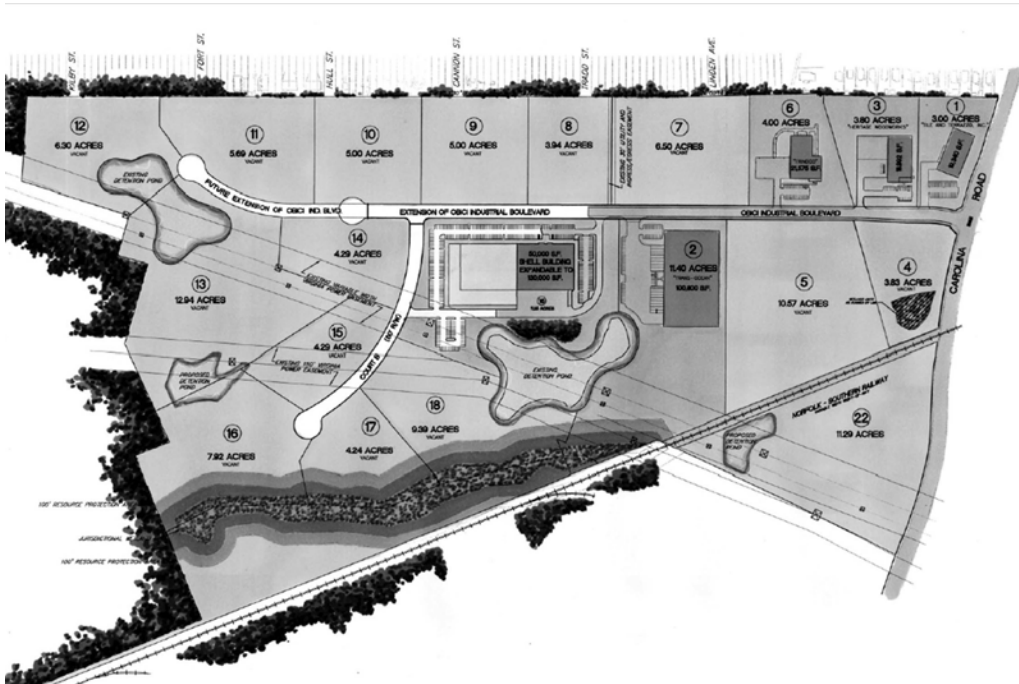
Business Park bao gồm nhiều thể loại, mỗi một thể loại có một tính chất về chức năng phát triển khác nhau.

Khu công nghiệp - Industrial Park

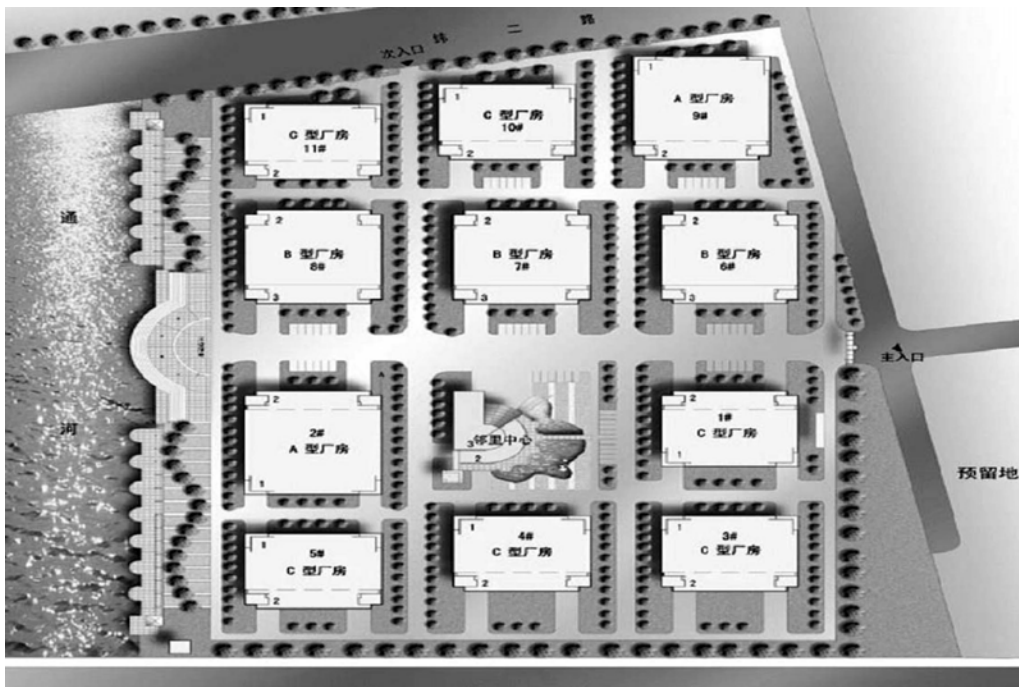
Khu công nghiệp hiện đại ngày nay bao gồm các khu vực sản xuất quy mô lớn, khu vực kho tàng và có hoặc không có khu vực văn phòng làm việc với diện tích hạn chế. Khái niệm Khu công nghiệp trước đây là một khái niệm riêng rẽ, tuy nhiên hiện nay, đôi khi nó cũng được sử dụng chung trong khái niệm *Business Park*, thường chỉ các khu vực công nghiệp nhẹ. Các thành phần chức năng trong Khu công nghiệp bao gồm:

- Khu vực trung tâm điều hành, các văn phòng và phục vụ công cộng.
- Khu vực sản xuất.
- Khu vực kho tàng.

- Khu vực công viên, cây xanh.
- Khu vực cung cấp và đảm bảo hạ tầng kỹ thuật.
- Hệ thống đường giao thông.



Khu công nghiệp Sufford (Hoa Kỳ)



Khu công nghiệp Netda (Đài Loan)

Khu nghiên cứu khoa học - Science, Research Park

Khu nghiên cứu khoa học là một khu vực được quy hoạch và thiết kế nhằm khai thác mối quan hệ với các trường đại học hay viện nghiên cứu để nghiên cứu, cải tiến và chuyển giao khoa học công nghệ.

Có hai loại Khu nghiên cứu khoa học là Khu nghiên cứu khoa học tổng hợp và Khu nghiên cứu khoa học chuyên ngành (như sinh học, hóa học, vật liệu mới,...)

Các thành phần chức năng trong Khu nghiên cứu khoa học bao gồm:

- Khu vực trung tâm điều hành và phục vụ công cộng.
- Khu vực các văn phòng làm việc và phòng nghiên cứu, thí nghiệm.
- Khu vực sản xuất công nghiệp (thường là công nghiệp nhẹ) và triển khai ứng dụng khoa học kỹ thuật.
- Khu vực kho tàng (có thể có).
- Khu vực công viên, cây xanh.
- Khu vực cung cấp và đảm bảo hạ tầng kỹ thuật.
- Hệ thống đường giao thông.
- Khu vực nhà ở và dịch vụ khu ở (có thể có).



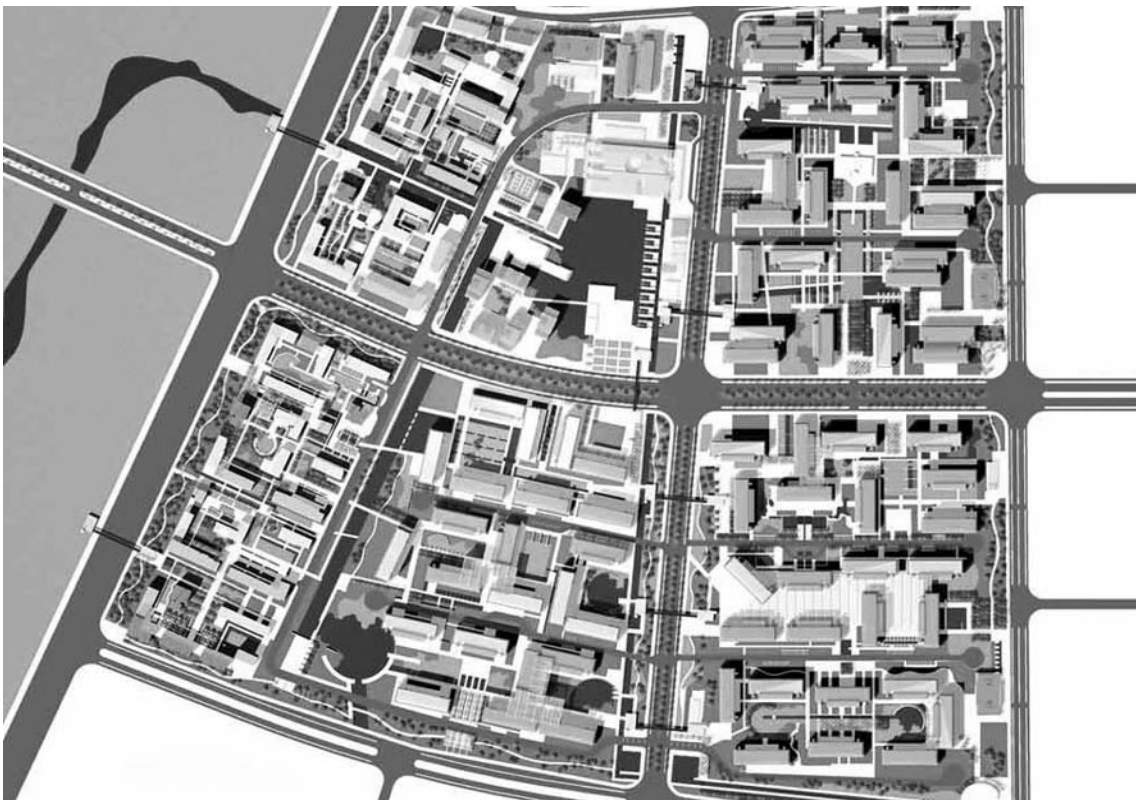
Khu nghiên cứu khoa học Hồng Kông (Hồng Kông)

Khu công nghệ cao - Hi-tech, Technology Park

Khu công nghệ cao là một khu vực được quy hoạch và thiết kế dành cho các doanh nghiệp kỹ thuật cao với mục tiêu áp dụng, triển khai các thành tựu khoa học công nghệ mới nhất cũng như nghiên cứu cải tiến chúng. Tương tự như trong Khu nghiên cứu khoa học, các doanh nghiệp trong Khu công nghệ cao cũng dựa trên các trường đại học, viện nghiên cứu và các công ty cùng chức năng khác để tạo lập một môi trường hợp tác công nghệ cao.

Các thành phần chức năng trong Khu công nghệ cao bao gồm:

- Khu vực trung tâm điều hành và phục vụ công cộng.
- Khu vực nghiên cứu, thí nghiệm.
- Khu vực sản xuất công nghệ cao.
- Khu vực kho tàng (có thể có).
- Khu vực công viên, cây xanh.
- Khu vực cung cấp và đảm bảo hạ tầng kỹ thuật.
- Hệ thống đường giao thông.
- Khu vực nhà ở và dịch vụ khu ở (có thể có).



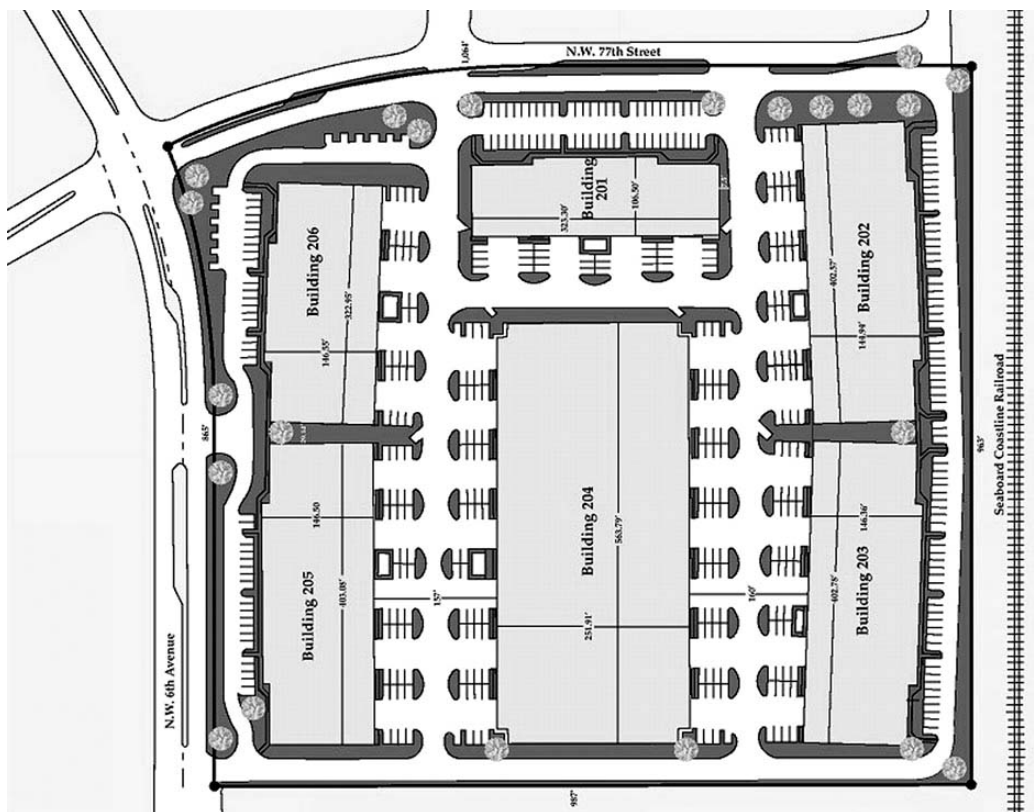
Khu công nghệ cao NanJing (Trung Quốc)

Khu nhà kho và phân phối hàng hóa - Warehouse / Distribution Park

Khu vực nhà kho và phân phối hàng hóa (có nơi được gọi là Trung tâm giao lưu hàng hóa-*Cargo distribution center*) là khu vực tập trung các công trình nhà kho lưu trữ lớn, thường là các công trình thấp tầng thuận tiện cho vận chuyển bốc xếp hàng hóa bằng xe tải hay xe container, phục vụ việc tập trung, trung chuyển và phân phối hàng hóa của các doanh nghiệp sản xuất hay buôn bán thương mại.

Các thành phần chức năng trong Khu vực nhà kho và phân phối hàng hóa bao gồm:

- Khu vực trung tâm điều hành và dịch vụ vận chuyển.
- Khu vực phục vụ công cộng (có thể không cần khi mật độ lao động thấp).
- Khu vực các nhà kho lưu trữ kết hợp với khu vực bốc xếp hàng hóa và bãi đỗ xe. Có thể bố trí văn phòng làm việc, trung bày giới thiệu sản phẩm gắn liền với các nhà kho.
- Khu vực công viên, cây xanh.
- Khu vực cung cấp và đảm bảo hạ tầng kỹ thuật.
- Hệ thống đường giao thông.

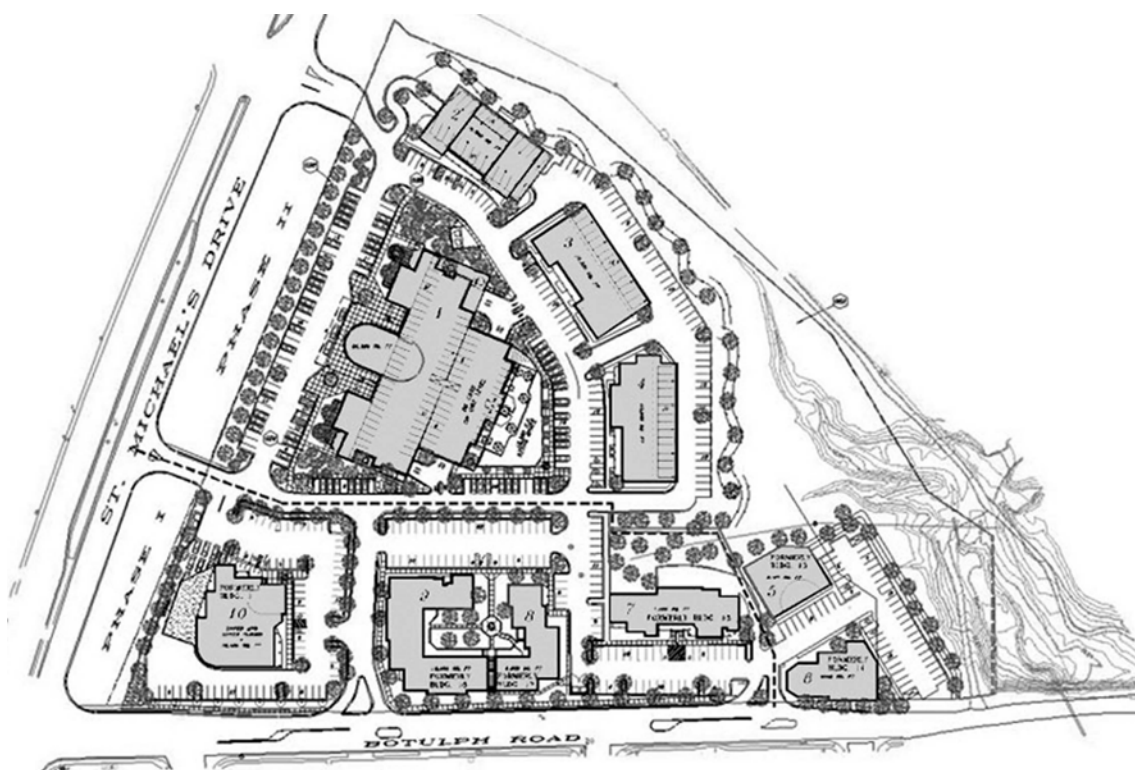


Khu nhà kho và phân phối hàng hóa Boca (Hoa Kỳ)

Khu văn phòng, thương mại - Office, Business Park

Khu văn phòng, thương mại là một khu vực được quy hoạch và thiết kế cho các công ty sử dụng nhiều lao động chất xám trong các lĩnh vực kinh doanh, thương mại, tài chính, kinh tế hay tư vấn đầu tư, chuyển giao,... Mục tiêu của khu vực này là tạo lập một môi trường làm việc, kinh doanh, thương mại hiệu quả thông qua sự hợp tác giữa các thành viên trong công ty và giữa các công ty với nhau trong một không gian kiến trúc cảnh quan chất lượng cao kiểu “công viên”. Chính chất lượng cao của môi trường làm việc sẽ tạo ra năng suất lao động cao và tăng cường hình ảnh cũng như uy tín của doanh nghiệp trên thị trường.

Khu văn phòng, thương mại được phát triển mạnh mẽ ở hầu hết các nước phát triển và đang được xây dựng ở những nước đang phát triển. Đây là dạng *Business Park* phổ biến nhất hiện nay. Sự phát triển mạnh mẽ của nó đã tạo nên một cuộc cách mạng về khu vực văn phòng, thương mại và kết quả là một loạt các *Business Park* mới dưới nhiều tên gọi khác nhau như *Incubator Park*, *Corporate Park* đã ra đời.



Khu văn phòng Santafe (Mêhicô)

Các thành phần chức năng trong Khu văn phòng, thương mại bao gồm:

- Khu vực trung tâm điều hành và các dịch vụ thương mại.

- Khu vực phục vụ công cộng, nghỉ ngơi giải trí và văn hóa, thể thao.
- Khu vực các văn phòng làm việc.
- Khu vực nghiên cứu, thí nghiệm (có thể có).
- Khu vực sản xuất công nghiệp nhẹ (có thể có).
- Khu vực công viên, cây xanh.
- Khu vực cung cấp và đảm bảo hạ tầng kỹ thuật.
- Hệ thống đường giao thông.
- Khu vực nhà ở và dịch vụ khu ở (có thể có).

Các thành phần chức năng

Khu vực trung tâm điều hành và dịch vụ Business Park

Trung tâm điều hành và dịch vụ bao gồm các công trình quản lý điều hành *Business Park* (của chủ đầu tư hay nhà phát triển), các công trình dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp phát triển: hợp tác liên kết, thương mại, tài chính, thị trường, thông tin liên lạc, vận chuyển, chuyển giao công nghệ, đào tạo và cung cấp nhân lực,... và các công trình dịch vụ liên quan khác như trung bày, giới thiệu sản phẩm, hội thảo, hội nghị, an ninh,...

Khu vực này thường được đặt ở vị trí lõi vào chính, kết hợp với hệ thống cây xanh, mặt nước cảnh quan và biểu tượng nhằm làm nổi bật hình ảnh của *Business Park*.

Các công trình trong trung tâm có thể được quy hoạch cao tầng để tạo điểm nhấn không gian cho lõi vào chính. Mật độ xây dựng tại khu vực này thường ở mức thấp và trung bình (xem phần *Mật độ. Tr 53*).

Khu vực phục vụ công cộng, nghỉ ngơi giải trí và văn hóa, thể thao

Khu vực này không những nhằm phục vụ nhu cầu của người lao động trong *Business Park* mà còn phục vụ nhu cầu của dân cư cộng đồng lân cận, bao gồm các công trình công cộng: cửa hàng bán lẻ hay siêu thị, quán ăn, giải khát, hiệu bánh, cắt tóc, giặt là, nhà trẻ, trung tâm y tế,...; các công trình văn hóa thể thao: câu lạc bộ, bể bơi, sân thể thao, thể hình thẩm mỹ,... kết hợp với các khu vực vườn dạo, lối đi bộ, sân chơi. Khách sạn cao cấp cũng được xây dựng trong rất nhiều *Business Park*.

Các công trình trên được bố trí nhằm thu hút, tạo điều kiện phục vụ tốt nhất và thuận tiện nhất cho dân cư trong và ngoài *Business Park*: gần khu vực trung tâm điều hành, gần khu vực ở, gần cổng ra vào chính hay tiếp cận trực tiếp với giao thông bên ngoài.

Nếu trong *Business Park* có xây dựng các đơn vị ở thì khu vực này sẽ trở thành trung tâm của khu ở cùng với hệ thống các trường học, cơ quan quản lý của Nhà nước.

Hệ thống cảnh quan tự nhiên và nhân tạo được đặt biệt chú trọng nhằm tạo cảm giác thoải mái và gần gũi nhất cho người lao động. Chính điều này góp phần đáng kể làm tăng khả năng làm việc của người lao động và cơ hội hợp tác giữa họ - một trong những mục tiêu cơ bản của *Business Park*.

Mật độ xây dựng tại khu vực này thường ở mức thấp và trung bình với các công trình thấp tầng (thường từ 1 đến 2 tầng).

Khu vực các văn phòng làm việc, nghiên cứu và thí nghiệm

Đây là khu vực dành cho các doanh nghiệp thuê đất hay thuê công trình trong *Business Park*, bao gồm các lô đất và trên đó là hệ thống các công trình xây dựng được quy hoạch và thiết kế theo một tổng thể thống nhất, liên hoàn và đa chức năng. Hệ thống các công trình này thường tập trung xung quanh hay xen kẽ các khu vực cây xanh cảnh quan, mặt nước, quảng trường,... nhằm đem lại hiệu quả cao nhất về môi trường và kiến trúc cảnh quan cho *Business Park*.

Với mức độ sử dụng nhân lực ngày càng cao, bãi đỗ xe là một bộ phận không thể thiếu tại khu vực này, được quy hoạch và thiết kế đồng bộ với các công trình. Trong nhiều *Business Park*, bãi đỗ xe đã trở thành một yếu tố tổ hợp không gian và góp phần làm giảm mật độ xây dựng.

Các công trình trong khu vực này có thể được bố trí nhiều tầng hay cao tầng nhằm tiết kiệm đất và tăng hiệu quả sử dụng. Tính linh hoạt, đa năng, tiện nghi cao và tiết kiệm năng lượng là yếu tố không thể thiếu trong các công trình ở đây. Các công trình “xanh”, công trình “thông minh” được ứng dụng một cách rộng rãi.

Mật độ xây dựng tùy thuộc vào ý đồ quy hoạch và cảnh quan, thường ở mức trung bình.

Khu vực các kho chứa và phân phối hàng hóa

Đây là khu vực chuyên lưu trữ và phân phối hàng hóa, bao gồm hệ thống các nhà kho dạng thấp tầng và dạng ngăn chứa cao tầng. Đây cũng chính là trung tâm giới thiệu, giao dịch và buôn bán các loại hàng hóa của doanh nghiệp.

Các công trình nhà kho có quy mô lớn và rất lớn. Phía trước công trình là khu vực văn phòng giao dịch, giới thiệu sản phẩm (chiếm khoảng 5-10% diện tích công trình). Phía sau là khu vực kho, với lối vận chuyển hàng hóa, bãi bốc dỡ và các bãi đỗ xe.

Hình thức kiến trúc và hệ thống cây xanh cảnh quan được chú trọng vào phía trước công trình (lô đất). Nhiều công trình lấy hình thức kiến trúc mặt tiền của các trung tâm thương mại và văn phòng để làm giảm bớt tính nặng nề ở phía sau.

Mật độ xây dựng thường ở mức trung bình.

Khu vực sản xuất công nghiệp

Đây là khu vực tập trung các doanh nghiệp sản xuất công nghiệp, sản xuất ứng dụng hay triển khai khoa học công nghệ.

Các công trình sản xuất thường từ 1 đến 2 tầng, có quy mô lớn và rất lớn. Một số các công trình cao tầng (đến 7 tầng) cũng được xây dựng cho các ngành công nghiệp nhẹ như lắp ráp điện tử, dệt may. Bãi đỗ xe tải và sân bốc dỡ hàng hóa chiếm một diện tích lớn trong lô đất, thường được bao quanh bởi hệ thống cây xanh để tăng cường cảnh quan môi trường.

Mật độ xây dựng thường ở mức trung bình, 10-15% diện tích lô đất dành cho cây xanh và cảnh quan.

Khu vực công viên, cây xanh

Công viên cây xanh và mặt nước là yếu tố không thể thiếu trong các *Business Park*. Đây chính là hạt nhân tổ hợp quy hoạch và kiến trúc của *Business Park*. Hệ thống cảnh quan tự nhiên vốn có của khu vực được bảo tồn và phát huy ở mức tối đa, kết hợp với hệ thống cảnh quan nhân tạo xung quanh các công trình tạo nên một môi trường lý tưởng cho bất cứ ai sống và làm việc tại đây.

Ngoài chức năng cảnh quan, hồ nước (hay đầm lầy, đất trũng) trong các *Business Park* còn có chức năng quan trọng là điều hòa nước và duy trì hệ sinh thái tự nhiên.

Môi trường cảnh quan đẹp và hấp dẫn là tiêu chuẩn hàng đầu của *Business Park*, là một trong những phương tiện kinh tế và hiệu quả nhất, là yếu tố quan trọng không thể thiếu để tạo dựng hình ảnh nổi bật về *Business Park*. Giá trị của *Business Park* trên thị trường cũng như trong cộng đồng phụ thuộc rất nhiều vào chất lượng môi trường cảnh quan. Các công trình nhỏ như chòi nghỉ chân, ngắm cảnh, quầy sách báo có thể được xây dựng ở các vị trí thích hợp trong công viên

Khu vực cung cấp và đảm bảo hạ tầng kỹ thuật

Khu vực này bao gồm các công trình cung cấp và đảm bảo kỹ thuật cho toàn bộ hoạt động của *Business Park*: trạm cấp nước, trạm điện, trạm xử lý chất thải, trạm xăng dầu, trạm gas, trạm cung cấp nước nóng,...

Cùng với sự phát triển của công nghệ thông tin, các *Business Park* hiện nay đều xây dựng các trạm host và hệ thống cáp vệ tinh, truyền hình, điện thoại video, hệ thống internet và thông tin nội bộ băng thông rộng tới từng lô đất.

Hệ thống đường giao thông

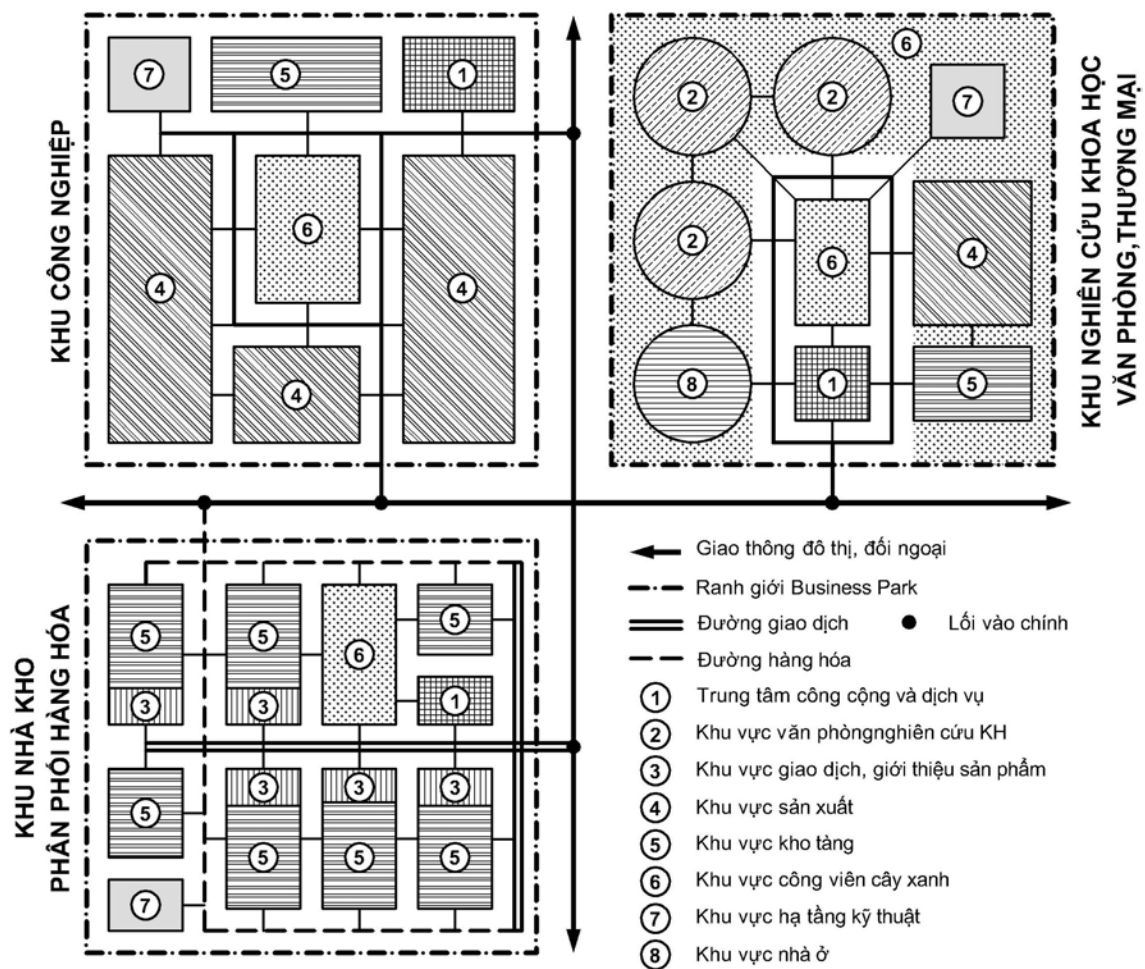
Giao thông trong *Business Park* bao gồm: hệ thống đường bộ, đường sắt và ga trung chuyển (nếu có), các bãi đỗ xe và gara tập trung ngoài lô đất, các bến đỗ và

nhà chờ xe buýt. Các tuyến đi bộ hay xe đạp tách riêng với hệ thống đường bộ cũng được xây dựng nhiều trong các *Business Park*.

Nếu *Business Park* có quy mô vận chuyển lớn (như trong các Khu kho tàng và phân phối hàng hóa), các tuyến giao thông vận tải hàng có thể được tách riêng với tuyến giao thông của người lao động và các hoạt động giao dịch.

Khu vực nhà ở và dịch vụ khu ở

Khu vực này được xây dựng trong các *Business Park* thuộc thể hệ thứ ba và thứ tư, bao gồm các khu nhà ở (thường thấp tầng) chất lượng cao và các công trình dịch vụ khu ở đi kèm theo nó. Trong các *Business Park* quy mô lớn, khu vực này được phát triển như các đơn vị ở hoàn chỉnh với đầy đủ các thành phần chức năng: trung tâm công cộng, thương mại dịch vụ, hành chính, trường học, vườn hoa, quảng trường và các dạng nhà ở khác nhau nhằm mang lại một môi trường sống chất lượng cao cho những người làm việc tại đây.



Sơ đồ cơ cấu Business Park