

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

BỘ XÂY DỰNG

TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI

LÊ THỊ ÁI THƠ

**QUẢN LÝ KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN
KHU CÔNG NGHIỆP TẠI THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

CHUYÊN NGÀNH QUẢN LÝ ĐÔ THỊ VÀ CÔNG TRÌNH

MÃ SỐ: 62.58.01.06

TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ

Hà Nội - 2020

Luận án được hoàn thành tại:
Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội

Người hướng dẫn khoa học: 1. PGS.TS Nguyễn Tuấn Anh
2. TS.KTS Nguyễn Đức Dũng

Phản biện 1:

Phản biện 2:

Phản biện 3:

Luận án được bảo vệ trước Hội đồng đánh giá luận án Tiến sĩ cấp trường, tại Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội vào hồi giờ ngày tháng năm.....

Có thể tìm hiểu luận án tại:

1. Thư viện Quốc Gia;
2. Thư viện Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội

MỞ ĐẦU

1) Tính cấp thiết của đề tài:

Hà Nội là trái tim của cả nước, là trung tâm đầu não về chính trị, văn hoá và khoa học kỹ thuật, Hà Nội đã đầu tư xây dựng và phát triển các khu công nghiệp (KCN) một cách nhanh chóng, thu hút nhiều dự án đầu tư trong và ngoài nước. Tính đến năm 2019 Hà Nội có 18 KCN được Thủ tướng Chính Phủ cho phép thành lập và phê duyệt danh mục quy hoạch với tổng diện tích gần 5.200ha đã và đang đem lại nhiều lợi ích cho phát triển Thủ đô.

Tuy nhiên, những đóng góp KCN chưa tương xứng với mục tiêu đề ra, thực tế vẫn tồn tại nhiều vấn đề trong quá trình hoạt động và phát triển như: sử dụng đất công nghiệp chưa hiệu quả, tình trạng sử dụng đất sai mục đích còn diễn ra. Kiến trúc chủ yếu là công trình 1 tầng, xây dựng dàn trải, hình thức công trình đơn điệu, vật liệu đơn giản, thẩm mỹ kém. Cảnh quan không được đầu tư xây dựng một cách hợp lý và đầy đủ, thiếu các diện tích cây xanh, mặt nước, tiểu cảnh và các tiện ích công cộng phục vụ người lao động. Ảnh hưởng chung đến không gian đô thị. Một trong những nguyên nhân của vấn đề trên là do công tác quản lý Nhà nước về không gian, kiến trúc, cảnh quan (KG, KT, CQ) KCN trên địa bàn Hà Nội còn nhiều bất cập: Công tác quản lý tổ chức thực hiện quy hoạch, quản lý sử dụng tài nguyên đất đai chưa hiệu quả, chưa coi trọng mục tiêu lâu dài về sử dụng không gian, tổ chức cảnh quan và kiến trúc tại KCN trong địa giới thành phố (TP); Tiện nghi và các điều kiện tiện ích cho công nhân, môi trường xanh chưa được chú trọng trên quan điểm lợi ích tăng trưởng kinh tế phải song hành với bảo vệ môi trường, cảnh quan và điều kiện cho người lao động; Văn bản quy phạm pháp luật, các quy định về KG, KT, CQ cho KCN còn thiếu. Bộ máy quản lý chưa đủ mạnh và linh hoạt. Các tiến bộ về khoa học kỹ thuật mới ít được ứng dụng. Bên cạnh đó là thiếu sự chia sẻ trách nhiệm và quyền lợi của các bên liên quan trong phát triển KCN gồm Chính quyền- Nhà Đầu tư- Cộng đồng- Nhà Tư vấn.

Hiện nay thế giới đã và đang trải qua giai đoạn chống lại đại dịch COVID 19 cùng với nó là kéo theo nhiều sự thay đổi trong phát triển kinh tế và chuỗi sản xuất toàn cầu. Tạo ra một xu hướng dịch chuyển chuỗi sản xuất vào Việt Nam đặc biệt là tại các TP lớn như Hà Nội hay TP Hồ Chí Minh, nơi được đánh giá là khu vực thuận lợi, an toàn, hấp dẫn và đầy tiềm năng cho thời kỳ hậu “Covid” của các nhà đầu tư nước ngoài FDI. Do vậy cần có những nghiên cứu kịp thời để đảm bảo hiệu quả quản lý Nhà nước về KCN nói chung và KG, KT, CQ tại KCN ở TP Hà Nội nói riêng. Xuất phát từ nhận thức đây là nhiệm vụ khoa học có tầm quan trọng trong công tác quản lý phát triển đô thị, tác giả lựa chọn đề tài nghiên cứu” ***Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan khu công nghiệp tại Thành phố Hà Nội***” thuộc chuyên ngành Quản lý đô thị và công trình với mong muốn nghiên cứu, đề xuất giải pháp quản lý KG, KT, CQ KCN một cách hiệu quả hơn hướng tới sự phát triển bền vững (PTBV) cho Thủ đô Hà Nội.

2) Mục đích nghiên cứu

- Nghiên cứu đề xuất các giải pháp về quản lý KG, KT, CQ KCN tại TP Hà Nội với mục đích tăng hiệu quả sử dụng đất đai, đẹp và thống nhất trong xây dựng công trình, môi trường tốt và tiện nghi cho KCN, hướng tới xây dựng Thủ đô Hà Nội là thành phố “Xanh, Văn hiến, Văn Minh, Hiện đại và Bền vững”.

- Bổ sung, hoàn thiện cơ sở khoa học về quản lý KG, KT, CQ KCN tại TP Hà Nội

3) Đối tượng và phạm vi nghiên cứu:

* **Đối tượng nghiên cứu:** Quản lý nhà nước về KG, KT, CQ KCN tại Hà Nội

* **Phạm vi nghiên cứu**

- Về không gian: KCN tại TP Hà Nội.

- Về thời gian: theo định hướng của quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050.

4) Phương pháp nghiên cứu:

- Phương pháp điều tra, khảo sát thực địa, thu thập thông tin và tài liệu, bản đồ.
- Phương pháp điều tra XHH;
- Phương pháp phân tích, đánh giá và tổng hợp;
- Phương pháp chuyên gia;
- Phương pháp dự báo.

5) Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài

* **Về mặt khoa học:** Tổng quan về lý luận và thực tiễn để có nhận thức toàn diện về KG, KT, CQ và công tác quản lý KG, KT, CQ KCN tại TP Hà Nội; Góp phần hoàn thiện và đổi mới nội dung khoa học quản lý nhà nước về KG, KT, CQ KCN nói chung và công tác quản lý KG, KT, CQ KCN tại TP Hà Nội nói riêng; Các kết quả nghiên cứu của đề tài có thể tham khảo, cơ sở cho việc bổ sung, chỉnh sửa các văn bản pháp lý về quản lý KG, KT, CQ KCN, đồng thời áp dụng cho các nghiên cứu có điều kiện tương tự và sử dụng trong giảng dạy, nghiên cứu khoa học.

* **Về mặt thực tiễn:** Xác định các vấn đề chủ yếu, trọng tâm về công tác quản lý KG, KT, CQ KCN tại Hà Nội; Góp phần hoàn thiện các quy định trong quản lý KG, KT, CQ KCN tại Hà Nội và trên cả nước; Góp phần tạo căn cứ cho việc lập quy chế quản lý, lập quy hoạch xây dựng, thiết kế kiến trúc, chỉnh trang KCN hiện tại và trong tương lai.

6) Kết quả nghiên cứu và những đóng góp mới của luận án

a. Kết quả nghiên cứu:

- Đề xuất quan điểm, mục tiêu, nguyên tắc, xây dựng tiêu chí cơ bản và giải pháp quản lý KG, KT, CQ KCN tại TP Hà Nội thông qua việc xây dựng số tầng cao và các chỉ số điều chỉnh diện tích công trình và cảnh quan; Các chỉ tiêu đánh giá chất lượng công trình và cảnh quan;

- Bổ sung, hoàn thiện cơ sở pháp lý quản lý KG, KT, CQ con thiếu và chưa phù hợp với thực tiễn và kinh tế đặc thù của Thủ đô.
- Đề xuất tổ chức bộ máy quản lý KCN đa nhiệm, đa thành phần quản lý KG, KT, CQ; Hải hoà lợi ích và trách nhiệm lâu dài giữa các bên tham gia quản lý.
- Đề xuất giải pháp ứng dụng công nghệ số, thiết bị hiện đại trong công tác quản lý KG, KT, CQ KCN tại TP Hà Nội.

b. Những đóng góp mới

(1.) Đánh giá thực trạng về KG, KT, CQ KCN và công tác quản lý KG, KT, CQ KCN tại Việt Nam và Thủ đô Hà Nội.

(2.) Đưa ra bài toán tổng quát và đồng thời về 03 đối tượng để quản lý là KG, KT, CQ. Cụ thể là đưa ra số tầng cao và chỉ số điều chỉnh hợp lý trong xây dựng công trình và cảnh quan KCN nhằm quản lý hiệu quả không gian KCN đặc biệt tại TP Hà Nội.

(3.) Đề xuất các tiêu chí và giải pháp quản lý KG, KT, CQ KCN tại TP Hà Nội

7) Giải thích khái niệm và thuật ngữ

- *Không gian KCN*: là phạm vi giới hạn bởi ba chiều của khu đất bao gồm bề mặt đất; khoảng không gian trống và phần ngầm dưới mặt đất.

- *Kiến trúc KCN*: là những vật thể chiếm chỗ trong không gian do con người xây dựng theo yêu cầu của quá trình sản xuất như: công trình công cộng, sản xuất, kho tàng, phụ trợ, công trình kỹ thuật, công trình ngầm...

- *Cảnh quan KCN*: là những phần còn lại trong không gian gồm các yếu tố tự nhiên như điều kiện địa hình, cây xanh mặt nước... hoặc do con người tạo ra nhằm đáp ứng những mục tiêu và tiện nghi trong quá trình sản xuất.

- *Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan KCN* là quá trình tác động của cơ quan quản lý nhà nước đối với KG, KT, CQ tại KCN để đạt được sự thống nhất, hài hòa và hiệu quả

8) Cấu trúc luận án:

Ngoài phần Mở đầu và Kết luận, phần Nội dung luận án gồm 3 chương:

- Chương 1: Tổng quan về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan KCN tại TP Hà Nội. (50 trang)

- Chương 2: Cơ sở khoa học quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan KCN tại TP Hà Nội. (46 trang)

- Chương 3: Giải pháp quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan KCN tại TP Hà Nội. (48 trang)

NỘI DUNG

CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN VỀ QUẢN LÝ KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN KHU CÔNG NGHIỆP TẠI TP HÀ NỘI

1.1. Tình hình phát triển và quản lý KCN trên thế giới và Việt Nam

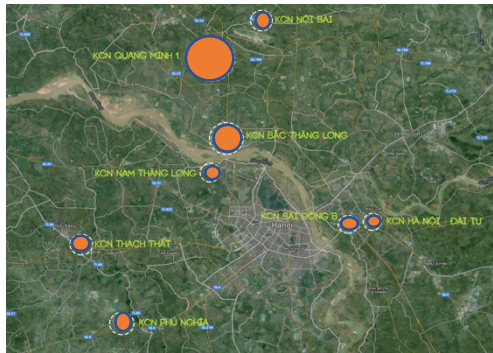
Luận án đã xem xét tổng quan tình hình, các giai đoạn cũng như các mô hình phát triển của KCN trên thế giới và tại Việt Nam. Đặc biệt là công tác tổ chức và quản lý KCN ở trong và ngoài nước về các vấn đề quản lý quy hoạch, xây dựng, công trình, môi trường; tổ chức bộ máy quản lý; cơ chế chính sách quản lý...

1.2. Thực trạng không gian, kiến trúc, cảnh quan KCN tại TP Hà Nội

- **Tình hình phát triển KCN tại Hà Nội:** có 18 KCN trên địa bàn trong đó có 08 KCN đã đưa vào hoạt động, 05 KCN đang xây dựng và 05 KCN đã có trong danh mục quy hoạch. Các ngành nghề chủ yếu được cho phép phát triển tại Hà Nội là các ngành công nghiệp nhẹ, sạch và ít gây ô nhiễm gồm: điện tử, cơ khí, hóa chất, hóa dược và mỹ phẩm, chế biến nông sản, thực phẩm, dệt may, da giày, vật liệu xây dựng, trang trí nội thất.

- **Thực trạng về không gian:**

Quy hoạch phân bố các KCN Hà Nội với quy mô trung bình 290ha chủ yếu bám theo các trục quốc lộ trọng yếu như KCN HN- Đài Tư, gần cảng hàng không như KCN Nội Bài, đường sắt quốc tế như KCN Sài Đồng, tại các vị trí cửa ngõ thủ đô như KCN Bắc Thăng Long, Quang Minh ...thuận lợi cho phát triển và



Hình 1.1: 08 KCN đang hoạt động tại TP Hà Nội

đồng thời đóng góp rất quan trọng tạo không gian và hình ảnh cho thủ đô một cách rõ nét và riêng biệt. Tuy nhiên có thể thấy thực trạng không gian tại mỗi KCN đều gặp rất nhiều vấn đề bất cập như quy hoạch KCN còn thiếu đồng bộ, không gian thiếu tính đặc thù, không gian công cộng, cảnh quan cây xanh, giao thông còn chưa được coi trọng.

- **Vấn đề sử dụng đất:** việc sử dụng đất KCN tại Hà Nội chưa hiệu quả, nhiều diện tích đất bỏ hoang, sử dụng đất sai mục đích, xây dựng dàn trải, mật độ lớn, thiếu diện tích đất cho cảnh quan cây xanh... điều này đã dẫn đến rất nhiều vấn đề bất cập cho KCN tại Hà Nội.

- **Thực trạng về kiến trúc:** công trình chủ yếu là tập hợp dày đặc các dãy nhà

xưởng quy mô thấp tầng được xây dựng dàn trải trên các lô đất dạng ô cò. Hình thức đơn điệu, vật liệu đơn giản chủ yếu là nhà thép tiền chế. Các khu chức năng công cộng, hành chính, phụ trợ còn thiếu, các công trình kỹ thuật nhiều nơi đã xuống cấp nghiêm trọng.

- **Thực trạng về cảnh quan:** cây xanh, mặt nước, thảm cỏ là yếu tố cảnh quan lớn nhất trong KCN nhưng lại chiếm tỉ lệ rất nhỏ. Kiến trúc cảnh quan không được tổ chức và quản lý một cách đúng mức; không gian cảnh quan không được thiết kế một cách đồng bộ và thiếu tính liên kết... dẫn đến những hình ảnh thiếu thẩm mỹ, chất lượng môi trường cảnh quan chưa tốt tại nhiều KCN hiện nay tại Hà Nội.

1.3 Thực trạng quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan KCN tại Hà Nội.

- **Quản lý không gian:** Công tác quản lý không gian, quy hoạch phát triển các KCN còn yếu; Công tác dự báo phát triển của Thủ đô đã không lường trước được tốc độ phát triển đô thị dẫn đến hệ quả là nhiều KCN chưa đáp ứng được nhu cầu phát triển cũng như đảm bảo các điều kiện về môi trường và tiện nghi trong quá trình hoạt động. Công tác quy hoạch, xây dựng theo quy hoạch, quản lý đất đai tại các KCN vẫn chưa thực hiện một cách nghiêm túc và triệt để, hình thức và các chế tài xử phạt chưa đủ mạnh dẫn đến tình trạng vi phạm vẫn tồn tại và tái diễn. dẫn đến một tổng thể KCN thiếu tính liên kết, không mang tính đặc thù, hình ảnh kém thẩm mỹ và không phù hợp với xu hướng hội nhập và PTBV.

- **Quản lý kiến trúc :** Công tác quản lý công trình xây dựng còn nhiều hạn chế chưa đảm bảo được các quy định đề ra. Hệ thống văn bản pháp quy về quản lý công trình, định hướng phát triển KCN còn thiếu và yếu về cơ sở khoa học. Chưa sát với yêu cầu của thực tiễn dẫn đến hiệu lực quản lý KCN chưa đủ mạnh. Nhiều công trình nhà máy xây dựng sai phép, cải tạo, mở rộng không theo quy định, nhiều diện tích đất bị lấn chiếm dẫn đến một tổng thể hình ảnh kiến trúc lộn xộn và thiếu thẩm mỹ của KCN, đồng thời không đảm bảo yêu cầu an toàn phòng hỏa cũng như vệ sinh môi trường trong các nhà máy.

- **Quản lý cảnh quan:** quản lý cảnh quan hiện nay chưa được thực hiện một cách nghiêm túc, chặt chẽ ngay từ bước lập dự án đến khi đưa vào sử dụng của các KCN. Do đó các KCN và các XNCN chỉ có các công trình nhà máy, kho tàng được xây dựng mà gần như không quan tâm đến kiến trúc cảnh quan, cây xanh... Bên cạnh đó là việc thanh tra, giám sát, thực hiện và đảm bảo duy trì, bảo dưỡng các công trình cảnh quan đã không được các cơ quan quản lý chặt chẽ, sát sao. Các chế tài xử phạt chưa đủ sức răn đe, còn phụ thuộc vào nhiều cơ quan quản lý dẫn đến việc tuân thủ của các doanh nghiệp đối với việc tạo cảnh quan và môi trường cho các XNCN và KCN là chưa tốt. Do vậy mà cảnh quan và chất lượng môi trường cảnh quan KCN hiện nay tại TP Hà Nội là rất kém chất lượng.

- **Cơ sở pháp lý:** Vấn đề lớn hiện nay đó là những quy định trước đây đã không coi trọng sự tác động của quản lý KG, KT, CQ đến KCN. Cụ thể là không đưa khái niệm và yêu cầu quản lý KG, KT, CQ KCN vào văn bản quy phạm pháp luật cụ thể như sau:

+ Luật Thủ đô chưa xác định vị thế, chức năng, yêu cầu, điều kiện môi trường, thẩm mỹ của các KCN tại TP Hà Nội trong tầm nhìn đến 2050.

+ Luật Quy hoạch đô thị 2009 chưa đề cập đến quy hoạch KCN tại các đô thị đặc biệt như TP Hà Nội hay TP HCM.

+ Nghị định 38/2010/NĐ-CP về Quản lý KG, KT, CQ đô thị nhưng chưa có quy định, quy chế riêng về quản lý KG, KT, CQ tại KCN.

+ Nghị định số 29/2008/NĐ-CP về KCN, KCX và KKT và nay là Nghị định 82/2018/NĐ/CP quy định về quản lý KCN, KKT đều không đề cập đến vấn đề quản lý KG, KT, CQ cho KCN.

+ Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam chưa quy định cụ thể quy hoạch sử dụng đất KCN tại đô thị đặc biệt theo hướng tiết kiệm tài nguyên và hiệu quả.

+ Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4514:2012 về XNCN- Tổng mặt bằng-Tiêu chuẩn thiết kế thiếu các tiêu chuẩn quy định cho các hạng mục công trình công cộng, dịch vụ, công trình phụ trợ cho XNCN và KCN.

+ Nghị định 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 Quy định về quản lý KCN, KTT chưa quy định đồng bộ về đầu thầu, điều chỉnh tiêu chuẩn, quy chuẩn cũ, tăng thuế đất, giá đất. Đối với những KCN đang hoạt động cần có quy chế mới giải quyết các các thiếu sót trước đây cũng chưa có. Đồng thời cần xem xét phân cấp độ diện tích khác nhau cho mỗi KCN một cách chi tiết hơn cho phù hợp với thực tế quản lý đất xây dựng đô thị đặc biệt như TP Hà Nội.

+ Thông tư 19/BXD/2010 chưa có quy định mẫu Quy chế quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan KCN.

+ Theo thông tư liên tịch 06/2015/TTLT-BKHĐT-BNV ngày 3/9/2015 hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu BQL KCN, KCX, KKT thì không có chức năng thanh tra. Do đó, công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát các vi phạm của KCN do BQL quản lý trực tiếp kém hiệu quả.

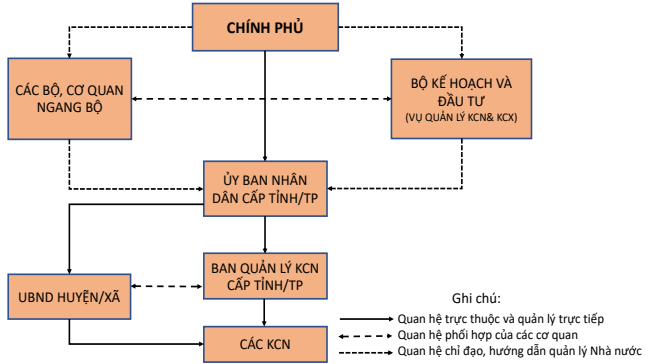
+ Nghị định 29/2007/NĐ-CP ngày 27/2/2007 của Thủ Tướng chính phủ về Quản lý Kiến trúc Đô Thị đã đưa ra các yêu cầu của kiến trúc và quy chế quản lý kiến trúc đô thị và cảnh quan mà chưa đề cập đến quy chế quản lý kiến trúc, cảnh quan cho KCN

+ Quyết định 70/2014/QĐ-UBND ngày 12/9/2014 về quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc chung TP Hà Nội đã đề cập đến KCN tại điều 27, 28. Tuy nhiên chưa có quy định cụ thể về quản lý kiến trúc cho KCN trên địa bàn TP.

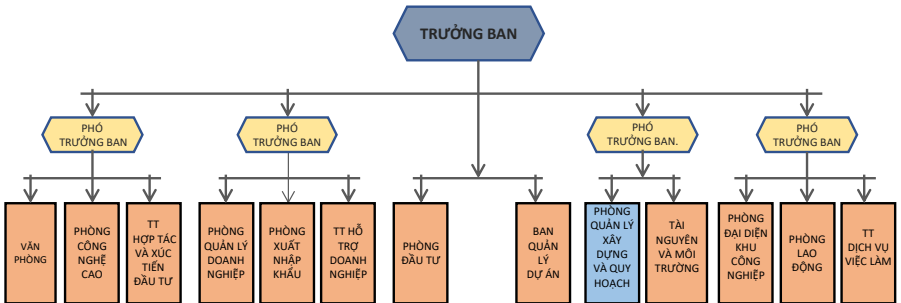
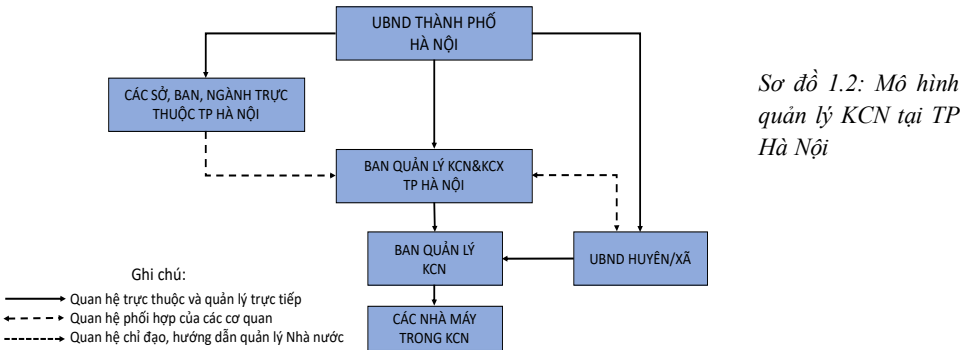
+ Cách thức quản lý mới bằng các ứng dụng công nghệ mới, công nghệ thông tin và nhà máy công nghiệp thông minh...còn ít được ứng dụng tại Việt Nam. Các văn bản quy phạm trong lĩnh vực này là rất thiếu và yếu không đáp ứng được những nhu cầu phát triển và hội nhập của KCN.

- **Bộ máy quản lý:** Theo Nghị định 82/2018/NĐ/CP phân cấp quản lý KCN như sau:

Sơ đồ 1.1:
Mô hình quản lý nhà nước về KCN tại Việt Nam



Sơ đồ 1.2: Mô hình quản lý KCN tại TP Hà Nội



Sơ đồ 1.3: Tổ chức Ban quản lý KCN tại TP Hà Nội

- Những vấn đề bất cập trong hoạt động và tổ chức của bộ máy quản lý KCN

+ Ban quản lý (BQL) KCN, KCX Hà Nội chủ yếu thực hiện các nhiệm vụ quản lý hành chính, còn về chuyên môn theo sự ủy quyền của các sở, ban, ngành mà không phải do Bộ chuyên ngành phân công trực tiếp hoặc do UBND TP trực tiếp ủy quyền. Điều này dẫn tới sự chồng chéo lúc thừa, lúc thiếu trong quản lý KCN.

+ BQL KCN TP Hà Nội không có chức năng thanh tra, kiểm tra, giám sát, xử lý vi phạm do đó cũng hạn chế rất nhiều đến công tác quản lý.

+ Sự phối hợp, phân công giữa BQL các KCN TP Hà Nội và các cơ quan liên quan cũng như với các địa phương chưa chặt chẽ và đầy đủ.

+ Đội ngũ cán bộ quản lý chuyên trách còn thiếu và yếu.

+ Thành viên bộ máy quản lý chủ yếu được chỉ định từ phía chính quyền mà chưa quan tâm đến tính đa chiều và các chủ thể liên quan trong quản lý KCN bao gồm: Chính quyền – Chủ đầu tư – Cộng đồng- Nhà Tư vấn

+ Các ứng dụng về công nghệ thông tin, máy móc hiện đại còn yếu. Dữ liệu ít được số hóa và còn bỏ trống, hỏng rất nhiều. Điều này rào cản lớn đến hiệu quả quản lý KCN hiện nay ở Hà Nội.

1.4. Các công trình nghiên cứu khoa học, các luận án tiến sĩ, luận văn thạc sĩ có liên quan.

Các nghiên cứu bao gồm 16 luận án tiến sĩ và 02 luận văn thạc sĩ cùng với nhiều cuốn sách, các đề tài nghiên cứu khoa học và các hội thảo trong và ngoài nước. Các tác giả đã đề xuất nhiều mô hình và giải pháp về quy hoạch, cảnh quan, cũng như các giải pháp nâng cao năng lực quản lý KCN trên các lĩnh vực và góc độ khác nhau. Tuy nhiên chưa có một công trình nào nghiên cứu phân tích một cách cụ thể về vấn đề quản lý KG, KT, CQ cho KCN tại TP Hà Nội cũng như chưa đề xuất các giải pháp, thống nhất đồng bộ trong bộ máy quản lý; các giải pháp mới trong giai đoạn phát triển công nghiệp mạnh mẽ và hiện đại hiện nay.

1.5. Những vấn đề cần nghiên cứu

Thông qua các phân tích, đánh giá tổng hợp về thực trạng công tác quản lý KG, KT, CQ KCN trong và ngoài nước cũng như tại TP Hà Nội. Những vấn đề trọng tâm cần nghiên cứu của luận án như sau:

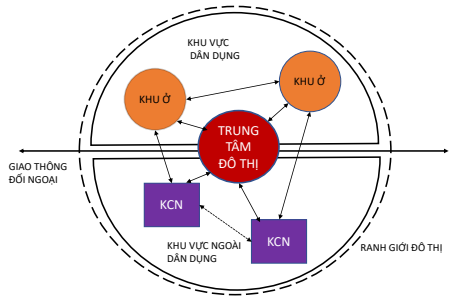
- Xây dựng nguyên tắc, tiêu chí quản lý KG, KT, CQ KCN tại Hà Nội
- Giải pháp quản lý hiệu quả về KG, KT, CQ KCN tại TP Hà Nội
- Bổ sung, hoàn thiện cơ sở pháp lý về quản lý KG, KT, CQ KCN tại Hà Nội
- Đề xuất mô hình bộ máy quản lý mới nhằm nâng cao hiệu quả quản lý KG, KT, CQ KCN tại TP Hà Nội
- Nâng cao vai trò, trách nhiệm của cộng đồng và giải quyết mối quan hệ giữa các chủ thể liên quan trong công tác quản lý KG, KT, CQ KCN tại Hà Nội

- Hoàn thiện công tác kiểm tra, giám sát đối với KCN trên địa bàn TP.
- Ứng dụng công nghệ thông tin, thiết bị tiên tiến vào công tác quản lý KG, KT, CQ KCN tại TP Hà Nội.

CHƯƠNG 2: CƠ SỞ KHOA HỌC QUẢN LÝ KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN KHU CÔNG NGHIỆP TẠI TP HÀ NỘI

2.1. Cơ sở lý thuyết

- KCN trong cấu trúc đô thị
- Vai trò KCN đối với đô thị
- Phân loại và tiêu chí phân loại
 - + Theo đặc điểm quản lý
 - + Theo quy mô
 - + Theo cấp quản lý
 - + Hình thức đầu tư
 - + Theo loại hình sản phẩm
 - + Theo mức độ xây dựng.

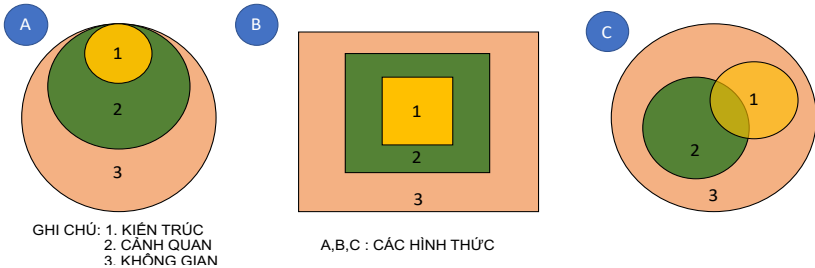


Sơ đồ 2.1: KCN trong cấu trúc đô thị

- Các lý thuyết về quy hoạch và nguyên lý tổ chức cảnh quan trong KCN.
- Lý luận về quản lý nhà nước tại đô thị ; Quản lý đô thị; Quản lý nhà nước đối với phát triển KCN; Các cơ sở quản lý KCN; Lý luận về quản lý nhà nước đối với KG, KT, CQ đô thị; Vai trò quản lý KG, KT, CQ KCN; Các xu hướng lý luận về phát triển KCN
- Nội dung quản lý KG, KT, CQ KCN
 - + *Đối với không gian KCN:* Không gian tổng thể và không gian cụ thể trong KCN được quản lý theo đồ án quy hoạch KCN, quy chế quản lý KCN, thiết kế đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt; Quản lý không gian KCN theo các khu vực cơ bản sau: phần KCN đã xây dựng, đang xây dựng và sẽ xây dựng, khu vực giáp ranh và khu vực lân cận KCN; Đảm bảo tính liên hệ, thống nhất chặt chẽ về KG, KT, CQ giữa trong và ngoài KCN; Kết hợp các địa hình, các khu vực đặc thù, hệ thống cây xanh, mặt nước, hệ thống giao thông hiện có tạo ra không gian nối kết liên thông, thống nhất, bảo vệ và cải thiện môi trường KCN.
 - + *Đối với kiến trúc KCN:* Các công trình kiến trúc trong KCN bao gồm (công trình công cộng, dịch vụ; nhà máy sản xuất, kho tàng, công trình kỹ thuật, phụ trợ) được xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang nâng cấp phải phù hợp với quy hoạch KCN, tuân thủ giấy phép xây dựng và các quy định tại quy chế quản lý KCN cụ thể và kiến trúc của địa phương trong suốt toàn bộ quá trình thuê và sử dụng đất.

+ *Đối với cảnh quan KCN*: Khi nói về quản lý cảnh quan KCN tức là xem xét nội dung và hiệu quả biểu hiện mối tương hợp giữa cảnh quan cây xanh, mặt nước, các công trình kiến trúc nói chung bao gồm cả công trình kỹ thuật như: tượng đài, quảng cáo, biển hiệu và tiện ích nghỉ ngơi; Cảnh quan KCN cũng được BQL KCN trực tiếp quản lý và chủ các doanh nghiệp có trách nhiệm xây dựng, bảo vệ, duy trì trong quá trình khai thác và sử dụng; Việc xây dựng, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc, công trình tiểu cảnh tại các khu vực cảnh quan trong KCN phải tuân thủ theo quy chế quản lý KCN, hạn chế tối đa việc làm thay đổi địa hình và các điều kiện môi trường. Ngoài ra một vấn đề không nhỏ trong quản lý cảnh quan đó là quản lý chất lượng môi trường cảnh quan KCN.

+ *Mối quan hệ giữa GK, KT, CQ KCN*: KG, KT, CQ là ba đối tượng khá riêng biệt nhưng lại có mối liên hệ rất chặt chẽ, giao thoa và thống nhất với nhau.



Sơ đồ 2.2: Mối quan hệ hữu cơ giữa không gian, kiến trúc, cảnh quan trong KCN

2.2. Cơ sở pháp lý quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan KCN tại Hà Nội

- *Các chủ trương, định hướng và chính sách lớn theo phân cấp*: các văn bản quy phạm pháp luật được ban hành theo phân cấp liên quan đến KCN và quản lý KCN thông quy các Luật, Nghị định, Quyết định, Thông tư...

- *Hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật*: Khung pháp lý liên quan đến quy hoạch, xây dựng, quản lý KCN do các cấp có thẩm quyền ban hành là những công cụ để quản lý KCN. Hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật quản lý xây dựng và quản lý KG, KT, CQ được tóm lược tại sơ đồ 2.3

- Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật

Quy chuẩn quốc gia QCVN 01:2019 về Quy hoạch Xây dựng chưa nêu các quy định đặc thù đối với KCN.

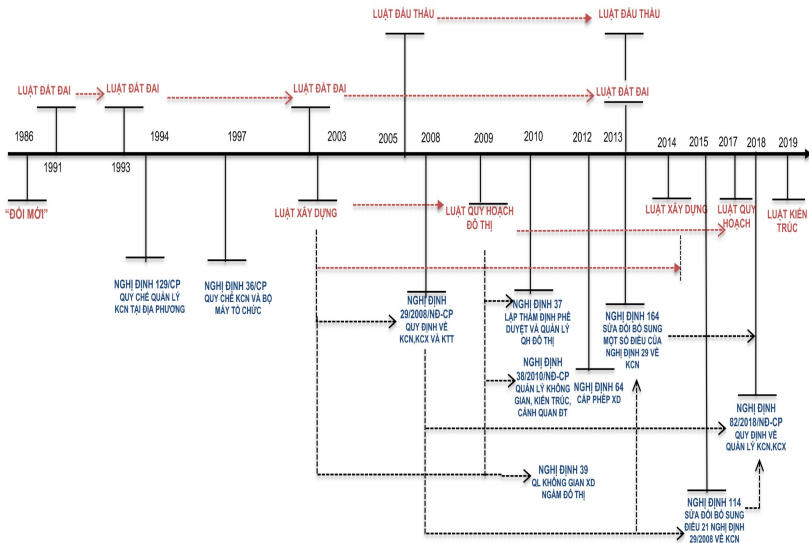
Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4514:2012 về xí nghiệp công nghiệp - Tổng mặt bằng- Tiêu chuẩn thiết kế. Quy định các nội dung thiết kế cơ bản đối với XNCN nhưng thiếu những tiêu chuẩn cho các hạng mục công trình công cộng, dịch vụ và công trình phụ trợ trong KCN cũng như xí nghiệp công nghiệp.

- Đồ án quy hoạch và quy chế quản lý KCN:

Đồ án QHC xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến 2050 đã được Thủ tướng Chính Phủ phê duyệt tại quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011; Theo đó định hướng phát triển công nghiệp sạch, ít ô nhiễm, các khu công nghệ cao.

Thông tư 19/2010/TT-BXD ngày 22/10/2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị, theo đó đưa ra nguyên tắc quản lý KG, KT, CQ đô thị.

Quyết định số 70/2014/QĐ-UBND ngày 12/9/2014 ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc chung TP Hà Nội, trong đó tại điều 27 và 28 đã phân định, giới hạn khu vực QL các KCN tập trung và QL QH và KG khu vực công nghiệp.



Sơ đồ 2.3. Quá trình hoàn thiện thể chế pháp lý trong công tác xây dựng và quản lý KCN tại VN

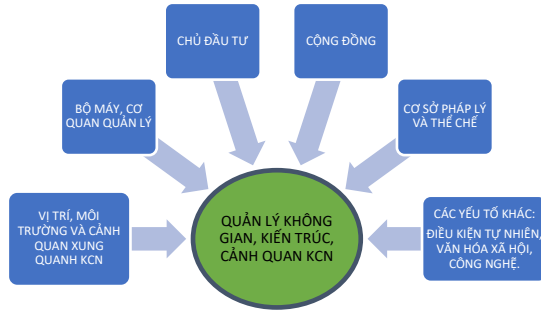
2.3. Các yếu tố tác động đến quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan KCN tại TP Hà Nội

- **Yếu tố vị trí, môi trường và cảnh quan xung quanh KCN:** Vị trí KCN có tác động lớn đến công tác quản lý KG, KT, CQ do bị chi phối bởi các điều kiện như vị trí gần các tuyến giao thông trọng điểm, cửa ngõ TP, gần các địa điểm đặc biệt như sân bay, khu quân sự, khu dân cư...; Điều kiện môi trường và cảnh quan xung quanh là thành phần tác động lớn đến giải pháp tổ chức KG, KT, CQ cho KCN.

- **Cơ sở pháp lý:** Cơ sở pháp lý ảnh hưởng rất nhiều đến công tác quản lý KCN. Nếu cơ sở pháp lý không phù hợp hoặc không đáp ứng nhu cầu phát triển trong tương lai thì việc quản lý nhà nước đối với KCN sẽ kém hiệu quả đồng thời kìm hãm sự phát triển của các KCN.

- **Yếu tố tổ chức chính quyền – Bộ máy quản lý KCN:** là đơn vị quản lý trực tiếp hoạt động của KCN thông qua các công cụ quản lý. Chính vì vậy việc tổ chức hoạt động, năng lực, trình độ và nhân quan của cấp chính quyền TP cũng như địa phương ảnh hưởng rất lớn đến quản lý đối với KCN.

Sơ đồ 2.4: Các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan KCN



- **Yếu tố nhà đầu tư:** Chủ

đầu tư của các KCN hiện nay tại Hà Nội khá đa dạng và có vai trò rất lớn trong công tác quản lý bởi họ đại diện cho cơ quan nhà nước quản lý, giám sát, thực hiện và vận hành KCN. Do đó nếu chủ đầu tư không nghiêm túc thực hiện các quy định hoặc hợp tác các doanh nghiệp trong KCN vì lợi ích kinh tế và quyền lợi của mình thì quá trình quản lý nhà nước cũng sẽ gặp rất nhiều khó khăn và gây ra không ít những hậu quả cho nhà nước và người dân.

- **Sự tham gia của cộng đồng** (người lao động và cư dân sống xung quanh KCN): Vai trò của cộng đồng giám sát các hoạt động của chính quyền trong việc thực hiện các quy định của pháp luật về các lĩnh vực là không nhỏ. Ngoài ra sự tham gia của cộng đồng vào công tác quản lý cũng làm cân bằng cán cân lợi ích, góp phần xây dựng và phát triển KCN hiệu quả và bền vững hơn.

- **Các yếu tố khác:** các yếu tố như công nghệ; điều kiện tự nhiên; kinh tế, xã hội; khoa học hiện đại và ứng dụng công nghệ mới, mỗi lĩnh vực đều có tác động không nhỏ đến công tác quản lý KG, KT, CQ KCN tại Hà Nội.

2.4. Kết quả khảo sát thực địa và điều tra xã hội học

- **Điều tra khảo sát thực địa và điều tra xã hội học (XHH):** Luận án đã triển khai điều tra, khảo sát, đo vẽ, thống kê, tổng hợp và phân tích 08 KCN đang hoạt động ở TP Hà Nội về các chỉ số liên quan đến quản lý KG, KT, CQ KCN. Bên cạnh đó

luận án điều tra XHH 4 KCN với ba đối tượng là Nhà quản lý, Người lao động và Người dân sống kề cạnh KCN. Với 489 phiếu điều tra, luận án đã thu thập tổng kết và phân tích kết quả làm cơ sở thực tiễn đưa ra giải pháp tại chương 3.

2.5. Bài học kinh nghiệm:

- ✓ Bài học thứ nhất: Quản lý phát triển KCN và sử dụng đất đai hiệu quả.
- ✓ Bài học thứ 2: Rà soát, điều chỉnh xây dựng đồng bộ cơ sở pháp lý KCN
- ✓ Bài học thứ 3: Bộ máy quản lý đảm bảo sự thống nhất bằng việc xác định rõ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của các đơn vị quản lý. Hệ thống quản lý gọn nhẹ và có hiệu lực.
- ✓ Bài học thứ 4: Phát huy vai trò của cộng đồng trong công tác quản lý, giám sát và chia sẻ lợi ích trong công tác quản lý KCN.
- ✓ Bài học thứ 5: Cập nhật các ứng dụng và công nghệ số trong quản lý KCN.

CHƯƠNG 3: GIẢI PHÁP QUẢN LÝ KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN KHU CÔNG NGHIỆP TẠI THÀNH PHỐ HÀ NỘI

3.1. Quan điểm và mục tiêu

3.1.1. Quan điểm :

1.) KG, KT, CQ KCN là một bộ phận hợp thành không tách rời với chiến lược phát triển KG trong ranh giới TP, góp phần tạo dựng bộ mặt Thủ đô ngày càng văn minh, xứng tầm là TP hiện đại nhất của cả nước.

2.) Quản lý KG, KT, CQ KCN TP Hà Nội bảo đảm nội dung và yêu cầu chung phát triển theo hướng tăng trưởng Xanh - Bền vững góp phần bảo vệ môi trường, tiết kiệm tài nguyên và thích ứng với biến đổi khí hậu.

3.) Quản lý KG, KT, CQ KCN Hà Nội đảm bảo liên kết với quản lý đô thị nói chung, phân bổ trách nhiệm chung của các cơ quan liên quan ở cấp bộ, ngành, chính quyền có trong và chung ranh giới với TP Hà Nội.

4.) Quản lý KG, KT, CQ KCN Hà Nội là quy định chung cho tất cả các loại hình sản xuất, các chủ đầu tư và hình thức liên doanh, hình thức góp vốn; lấy việc bảo vệ môi trường, tiện nghi và lợi ích cộng đồng, mỹ quan đô thị làm nền tảng nghiên cứu.

5.) Quản lý KG, KT, CQ KCN Hà Nội phải đảm bảo tính thống nhất và đồng thuận của các chủ thể liên quan gồm Chính quyền, Doanh nghiệp, Người dân và nhà tư vấn.

6.) Quản lý KG, KT, CQ KCN Hà Nội phù hợp với trình độ phát triển khoa học của thời đại; áp dụng công nghệ tiên tiến, phát minh mới về kiến trúc, quy hoạch, bảo tồn văn hoá bản địa, xây dựng, vật liệu, công nghệ xử lý chất thải, cây xanh nội - ngoại thất và đặc điểm tự nhiên, vị thế kinh tế xã hội của Thủ đô

3.1.2. Mục tiêu:

- Tạo ra không gian thống nhất, công trình kiến trúc xây dựng có trật tự, cảnh quan đẹp, môi trường làm việc an toàn, tiện nghi. Phát huy được tính đặc thù của KCN về KG, KT và CQ.

- Sử dụng quỹ đất một cách hiệu quả: Trong điều kiện quỹ đất có giá trị kinh tế ngày càng hạn hẹp như ở Hà Nội thì sử dụng đất xây dựng KCN một cách hiệu quả là mục tiêu quan trọng trong quản lý nhà nước.

- Hoàn thiện, bổ sung một số nội dung cơ sở pháp lý về quản lý KG, KT, CQ KCN mang đặc trưng của TP Hà Nội.

3.2. Nguyên tắc và tiêu chí quản lý KG, KT, CQ KCN

3.2.1. Nguyên tắc

- 1.) Tuân thủ các cơ sở pháp lý về quản lý KG, KT, CQ KCN
- 2.) Rà soát, kiểm tra quản lý theo giai đoạn về các nội dung: môi trường, kiến trúc, cảnh quan và điều chỉnh không gian đối với KCN đã hoạt động, đang xây dựng và KCN sẽ được đầu tư xây dựng.
- 3.) KCN phức hợp, đa ngành có bụi, ồn, độc hại phải phân vùng kiểm soát quản lý theo thứ tự ưu tiên đó là môi trường, tiện nghi, cảnh quan.
- 4.) Đảm bảo mối quan hệ, hợp tác, phối hợp trong quản lý nhà nước về KG, KT, CQ KCN. Tăng cường tính đồng thuận trong quản lý giữa chính quyền, doanh nghiệp, nhà tư vấn và cộng đồng.
- 5.) Đảm bảo tính phối hợp, kiên kết và hài hoà lợi ích giữa các KCN và toàn khu vực mà không phân biệt về ranh giới hành chính giữa các địa phương gần Hà Nội trong quản lý KG, KT, CQ KCN
- 6.) Ứng dụng khoa học kỹ thuật thời đại vào quản lý, kiểm tra, giám sát trong công tác quản lý KG, KT, CQ KCN.
- 7.) Quản lý trên cơ sở kế thừa kết quả và đổi mới nhằm tiết kiệm nhân lực, tài chính và trí tuệ của mỗi KCN đang thực hiện và từ đó hoàn thiện cơ chế quản lý, bổ sung quy định và kiến nghị sửa đổi những nội dung pháp quy còn thiếu.

3.2.2. Tiêu chí quản lý KG, KT, CQ KCN tại TP Hà Nội

a. Tiêu chí quản lý không gian :

1.) *Bố cục tổng thể không gian kiến trúc KCN:* Xác định KG kiến trúc tổng thể của KCN theo định hướng phát triển của QHC Thủ đô Hà Nội và đặc điểm ngành nghề sản xuất.

2.) *Sử dụng đất:* có quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất cho từng khu vực, từng giai đoạn trong KCN hướng đến sử dụng đúng, đủ và tiết kiệm.

3.) *Các tuyến giao thông KCN và trong XNCN:* Lòng đường, vỉa hè, bãi đỗ xe, giải phân cách, các tiện ích ... được hình thành đồng bộ.

4.) *Các hoạt động và phương tiện giao thông*: có quy định đầy đủ và rõ ràng việc khai thác và hoạt động các tuyến giao thông xuất, nhập hàng và người lao động trong cấp quy mô KCN và từng XNCN.

5.) *Đất dự trữ*: Có kế hoạch khai thác, tổ chức và phát triển diện tích đất này trong toàn bộ các giai đoạn phát triển của dự án.

b. Tiêu chí quản lý kiến trúc

1.) *Công trình*: Xác định cụ thể, chức năng công trình kiến trúc, đặc điểm sản xuất cũng như hạ tầng kỹ thuật. Ranh giới khu đất, chức năng công trình, lối vào, cao độ nền, mật độ xây dựng (MĐXD), chiều cao, hệ số sử dụng đất, tầng cao... được thống kê và đưa ra quy định thống nhất, đồng bộ để quản lý.

2.) *Các công trình ngầm*: Công bố và có sự kiểm soát chặt chẽ, được thiết kế đồng bộ với các công trình nổi và hệ thống kỹ thuật chung toàn KCN.

3.) *Hàng rào*: có quy định quản lý thống nhất, rõ ràng, an toàn và thiết kế có thẩm mỹ từ quy mô KCN đến từng XNCN.

4.) *Chỉ giới*: Công bố, cắm mốc chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, chiều cao công trình... cho từng XNCN và các hạng mục.

5.) *Hạ tầng kỹ thuật*: Đảm bảo an toàn và đúng kỹ thuật cho hệ thống cấp thoát nước, thu gom xử lý chất thải, PCCC; *Chiếu sáng*: độ sáng, màu sắc, thời gian chiếu sáng; tiết kiệm năng lượng.

6.) *Khu vực bảo tồn, di tích lịch sử văn hóa, tôn giáo, tín ngưỡng*: đối với những khu vực cần bảo tồn phải được giữ gìn, phát huy giá trị về KG, KT, CQ vốn có của khu vực đó.

c. Tiêu chí quản lý cảnh quan

1.) *Cảnh quan, cây xanh*: Đảm bảo mật độ cây xanh, cảnh quan tự nhiên và nhân tạo theo quy hoạch. Lựa chọn loại cây phù hợp với khí hậu khu vực cũng như đặc điểm sản xuất trong KCN. Có giải pháp chăm sóc thường xuyên.

2.) *Cây xanh các tuyến đường*: lựa chọn loại cây đúng mục đích, thích nghi khí hậu và không gây ảnh hưởng đến quá trình sản xuất trong KCN. Đồng thời có cơ chế duy tu, bảo dưỡng thường xuyên.

3.) *Trang thiết bị tiện ích cho cảnh quan*: Các thiết bị cần thiết phải được trang bị đầy đủ, tiện nghi để đảm bảo an toàn, thẩm mỹ cho không gian nhỏ đến lớn trong KCN. Và có cơ chế duy tu bảo dưỡng thường xuyên.

4.) *Chiếu sáng*: Có các quy định về độ sáng, màu sắc, thời gian chiếu sáng để đảm bảo an toàn và tiết kiệm năng lượng.

5.) *Biển báo, quảng cáo*: Có quy định cụ thể và thiết kế mẫu gợi ý về kích thước, màu sắc, ngôn ngữ... cũng như yêu cầu về an toàn cấu kiện của các biển quảng cáo.

6). *Đảm bảo chất lượng môi trường cảnh quan*: không khí, nước, đất.....: có những đánh giá tác động môi trường cụ thể về chất lượng môi trường cảnh quan trong KCN bằng các chỉ số và được cập nhật thường xuyên.

Tiêu chí khác cho cả KG, KT, CQ trong KCN: *Sự hài lòng được của người dân sống kề cạnh và người lao động làm việc trong KCN*: tiêu chí này được đánh giá theo thang điểm của cụ thể. Bao gồm các nội dung đánh giá như: Sự tham gia của cư dân, người lao động với BQL; sự đồng thuận; sự phối hợp... Từ đó đánh giá được chất lượng cũng như mức độ quản lý KG, KT, CQ tại KCN.

3.3. Các giải pháp quản lý KG, KT, CQ KCN tại Hà Nội

3.3.1. Giải pháp quản lý không gian:

Đất đai là tài nguyên hữu hạn và quý giá, đặc biệt tại đô thị đặc thù như Thủ đô Hà Nội. Quản lý đất đai là một thành phần quan trọng trong công tác quản lý KG KCN. Thực tế việc sử dụng đất tại các KCN còn gây nhiều lãng phí và bất cập. Do đó luận án đưa ra giải pháp quản lý đất đai KCN cho Hà Nội như sau:

a. Tăng hiệu quả sử dụng đất bằng cách xây dựng số tầng cao đồng thời thay đổi chỉ số điều chỉnh hợp lý. Luận án đề xuất bài toán tổng quát về không gian áp dụng cho TP Hà Nội nơi yêu cầu tiết kiệm và sử dụng đất đai hợp lý.

$$A = v1.a$$

Trong đó : •A là diện tích lô đất quy hoạch KCN tại TP Hà Nội

•a là diện tích lô đất theo quy chuẩn xây dựng KCN ở Việt Nam.

v1 là chỉ số điều chỉnh hiệu quả sử dụng đất xây dựng KCN ở TP Hà Nội. Yêu cầu $v1 \leq 1$ do tính đặc thù của Hà Nội cần tiết kiệm đất nên sẽ hướng đến diện tích đất nhỏ hơn quy định. Để giải quyết bài toán tính toán tiết kiệm đất xây dựng mà vẫn đảm bảo được diện tích sử dụng cho nhà máy cũng như cải thiện được môi trường cảnh quan cho KCN. Luận án đưa ra phép tính áp dụng cho TP Hà Nội như sau:

$$v1.a = \frac{v2}{n}.b + v3.c$$

Trong đó

- Chỉ số điều chỉnh sử dụng đất cho đô thị $v1 \leq 1$ (Loại đô thị đặc biệt như TP Hà Nội)

- v2 là chỉ số điều chỉnh công trình nó phụ thuộc vào tính chất sản xuất, ngành sản xuất như công nghiệp nhẹ, công nghiệp sạch, mức độ độc hại... Tại Hà Nội các ngành công nghiệp cho phép xây dựng chủ yếu là công nghiệp nhẹ, sạch, ít ô nhiễm do đó chỉ số điều chỉnh yêu cầu $v2 \leq 1$

- v3 là chỉ số điều chỉnh diện tích cảnh quan (sẽ phụ thuộc vào v1 và v2)

- b là diện tích chiếm đất các công trình trong KCN theo quy chuẩn

$\frac{v2}{n}$ là chỉ số điều chỉnh diện tích chiếm đất của công trình, yêu cầu $\frac{v2}{n} \leq 1$

- n : Số tầng cao công trình. ($n \geq 1$)

c là diện tích đất dành cho cảnh quan, cây xanh...

Các chỉ số v_1, v_2, v_3 và n sẽ được các nhà quản lý đưa ra đồng thời dựa trên yêu cầu quy hoạch, chức năng công trình, loại đất, giá đất, mức độ độc hại... tại mỗi KCN để phù hợp với điều kiện từng địa phương và thời điểm linh hoạt.

Bài toán trên sẽ giúp cho các nhà quản lý có cái nhìn tổng quát và đồng thời về mối liên hệ, ảnh hưởng lẫn nhau của các thành phần đó là KG, KT và CQ và số tầng cao để có thể tính toán và đưa ra các quy định hợp lý hơn cho từng KCN cũng như XNCN. Những chỉ số và quy định này có thể đưa vào trong quy chế quản lý KCN tại Hà Nội,

b. Giải pháp tăng mật độ xây dựng trung bình tối thiểu cho các nhà máy

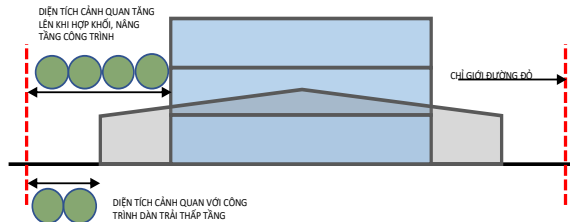
Theo phụ lục B tại TCVN 4514:2012 về mật độ xây dựng tối thiểu tổng mặt bằng XNCN. Luận án đã lọc ra các loại hình công nghiệp cho phép đầu tư xây dựng tại các KCN ở TP Hà Nội.

Qua đó tổng kết và phân tích về mật độ xây dựng tối thiểu của 6 loại hình công nghiệp với 53 nhà máy với công suất và số tầng khác nhau có thể xây dựng tại TP Hà Nội cho thấy:

Mật độ cao nhất 61%

Mật độ thấp nhất 21%

Mật độ TB tương đối
46,5%



Hình 3.1 Không gian và cảnh quan sẽ tốt hơn khi nâng tầng công trình đồng thời tối ưu hoá đất sử dụng

Bên cạnh đó là các căn cứ thực tiễn như :

- Trình độ khoa học, kỹ thuật thay đổi theo hướng tiến bộ, hiện đại, đơn giản, gọn nhẹ hơn. Vật liệu xây dựng và hoàn thiện ngày càng cao cấp, độ bền tăng cho phép có thể thu nhỏ cấu kiện trong xây dựng nhà máy. Không gian càng thu nhỏ là cách tiết kiệm vật liệu, diện tích, tiết kiệm điện năng chiếu sáng và năng lượng.

- Quỹ đất của TP Hà Nội rất được coi trọng, việc sử dụng đất tối ưu, tiết kiệm đặc biệt là các khu đất được chuyển đổi từ đất nông nghiệp sạch sang công nghiệp.

- Qua khảo sát và kết quả điều tra XHH cho thấy nhu cầu bảo đảm môi trường, cảnh quan, tiện nghi cho người lao động, dân cư khu vực xung quanh KCN đòi hỏi phải được cải thiện ngày càng cao hơn.

*** Chính vì các lý do trên luận án đề xuất giải pháp :**

Tăng mật độ xây dựng trung bình tối thiểu các nhà máy theo tiêu chuẩn để áp dụng cho KCN tại Hà Nội là từ 46,5% lên 51% (lên 4,5%), để có thể tăng được hiệu quả sử dụng đất đối với các ngành nghề và công nghệ cho phép xây dựng tại Hà Nội. Tổng hợp các giải pháp trên sẽ đem lại cho công tác quản lý KG KCN nhiều lợi ích, cụ thể là tiết kiệm đất xây dựng công trình nhưng vẫn đảm bảo diện tích sử dụng cho sản xuất và tăng diện tích dành cho cảnh quan, đồng thời tạo ra được hình thức, bố cục kiến trúc đẹp hơn cho KCN.

3.3.2. Giải pháp quản lý kiến trúc:

a. Tổng thể hóa quản lý công trình kiến trúc bằng việc đưa ra các chỉ tiêu đánh giá công trình xây dựng trong KCN.

Đề xuất giải pháp đưa ra các chỉ tiêu đánh giá: Bao gồm 7 chỉ tiêu được lượng hóa cho điểm dựa trên các căn cứ thực tế, mức độ quan trọng của các công trình cũng như diện tích chiếm đất của mỗi chức năng trong KCN (theo QCVN 01:2019) do đó đánh giá chất lượng công trình trong KCN được xét duyệt như sau:

Bảng 3.2: Chỉ tiêu đánh giá chất lượng công trình trong KCN

TT	Các hạng mục trong KCN Các chỉ tiêu đánh giá	Công trình hành chính, dịch vụ	Nhà máy sản xuất, XNCN	Kho tàng	Công trình kỹ thuật	Điểm
1	Hình dạng mặt bằng	7	8	3	2	20
2	Chiều cao nhà	5	5	2	3	15
3	Bố cục	7	8	3	2	20
4	Khoảng hở	5	8	1	1	15
5	Màu sắc chủ đạo	3	3	2	2	10
6	Số tầng cho phép	5	5	5	5	20
	Tổng số					100
7	Tiện nghi, thẩm mỹ	40%	40%	10%	10%	100%

- Các chỉ tiêu từ 1 đến 6 được tính trên thang điểm 100, nếu phương án được 75 điểm trở lên mới đạt yêu cầu để phê duyệt công trình của XNCN hay KCN, đồng thời từng tiêu chí phải đạt tối thiểu 5 điểm tức là không có điểm “liệt”. (Các chỉ tiêu này xác định để quản lý đối với KCN sẽ được xây dựng trong tương lai và đồng thời đánh giá để cải tạo chỉnh trang đối với các KCN đã đưa vào hoạt động)

- Riêng chỉ tiêu đánh giá thứ 7 về tiện nghi và thẩm mỹ được xác định sau khi có kết quả điều tra với những đối tượng liên quan nếu đạt 75% sự hài lòng trở lên thì KCN đạt yêu cầu và nếu thấp hơn 75% số người trả lời hài lòng thì KCN cần xem xét lại mức độ tiện nghi và thẩm mỹ. (Chỉ số này dùng để quản lý đối với KCN đang hoạt động). Mức độ hài lòng và tiện nghi thẩm mỹ sẽ được xác định thông qua các tiêu chí và tổng kết điều tra XHH.

b. Kiểm soát hình thức, bố cục và hình ảnh công trình

- Về sự thống nhất và bố cục công trình trong KCN: Kiến trúc công nghiệp có tính điển hình và đồng dạng dễ gây nhàm chán, khô cứng về hình thức. Vì vậy cần có sự kết hợp giữa các hình thức bố cục với chiều cao khác nhau. Nó sẽ làm tăng hiệu quả sử dụng đất cũng như tránh sự đơn điệu trong không gian và kiến trúc nhà công nghiệp.

- Về hình ảnh công trình công nghiệp: Có các quy định về phân tầng, hồi nhà hay vị trí các công trình kho tàng, cổng chính, phụ hàng rào. Những chức năng này thường quay ra phía đường.

3.3.3. Giải pháp quản lý cảnh quan:

a. Bảng các chỉ tiêu đánh giá chất lượng cảnh quan: Các đối tượng quản lý cảnh quan KCN bao gồm: Cây xanh, thảm cỏ, mặt nước, tiêu cảnh, biển hiệu, nhà nổi, chiếu sáng, chất lượng môi trường cảnh quan tại các vị trí chức năng khác nhau trong KCN. Cụ thể sẽ được lượng hoá và đánh giá dựa trên quy mô và mức độ quan trọng của các khu chức năng trong KCN như sau:

TT	Các khu chức năng Các chỉ tiêu đánh giá	Khu trung tâm	Không gian mở	Tuyên đường	Khu vực phụ trợ	Khu đất trống (dự trữ)	Điểm
1	Cây xanh	7	7	6	3	2	25
2	Thảm cỏ	2	2	2	2	2	10
3	Mặt nước, đài phun nước	4	2	0	2	2	10
4	Tiêu cảnh, tượng đài	5	3	0	1	1	10
5	Biển hiệu, chỉ dẫn, quảng cáo..	2	2	3	2	1	10
6	Ghê ngội (chỉ tiết khác..)	2	3	3	1	1	10
7	Nhà nổi, mái che	3	5	2	0	0	10
8	Chiếu sáng	4	4	4	2	1	15
	Tổng						100
9	Chất lượng môi trường cảnh quan						100
	- Đất	8	8	5	5	1	25
	- Nước	7	7	0	10	0	25
	- Không khí	5	5	5	5	5	25
	- Cây xanh	5	8	5	5	2	25

- Nếu 8 chỉ tiêu kể trên tổng đạt 75 điểm trở lên đồng thời không có điểm “liệt” tức là điểm tối thiểu đạt được của mỗi chỉ tiêu là 5 điểm thì phương án sẽ được thẩm định phê duyệt. (Áp dụng đối với KCN sẽ đầu tư xây dựng trong tương lai).

- Chỉ tiêu thứ 9 về chất lượng môi trường cảnh quan (thông số này được xác định và đánh giá bằng các công cụ đánh giá tác động môi trường và các trạm quan trắc môi trường) Chỉ tiêu này sau khi được kiểm tra, đánh giá và lượng hóa trên thang điểm. Nếu tổng đạt 75 điểm trở lên thì KCN hay XNCN đó mới đạt yêu cầu vận hành, đảm bảo chất lượng môi trường cảnh quan. *(Chỉ tiêu số 9 này được áp dụng đối với những KCN đã và đang hoạt động để cải tạo, chỉnh trang điều kiện chất lượng môi trường cảnh quan KCN).*

b. Giải pháp khác quản lý chất lượng cảnh quan

- Đóng phí bắt buộc đối với các nhà đầu tư xây dựng KCN để đảm bảo phí quản lý, duy trì, chăm sóc cảnh quan XNCN và KCN cũng như trách nhiệm của họ.

- Tỷ lệ chiếm đất cây xanh trong KCN là 15-20%, đồng thời cây xanh cách ly không tính vào diện tích này.

- Đất dự trữ: Có quy định, biện pháp và chế tài xử phạt với diện tích này đối với mỗi KCN và XNCN khi nhà máy bắt đầu hoạt động đi vào sử dụng.

- Quản lý chất lượng môi trường cảnh quan: kiểm soát chất lượng môi trường cảnh quan, đề xuất lập các điểm quan trắc theo lưới hình học với khoảng cách phù hợp trên toàn bộ KCN thay vì các trạm đo rời rạc hiện nay.

3.4. Bổ sung, hoàn thiện cơ sở pháp lý quản lý KG, KT, CQ KCN

- Rà soát bổ sung hoàn thiện cơ sở pháp lý liên quan quản lý KG, KT, CQ KCN

TT	Văn bản pháp lý	Thực trạng	Đề xuất giải pháp
1	Luật QH Đô thị 2009	Thiếu các thông tư hướng dẫn cụ thể về nội dung quy hoạch KCN cho đô thị đặc biệt như Hà Nội	Cần có các văn bản hướng dẫn về nội dung quy hoạch KCN đối với đô thị đặc biệt.
2	Luật Thủ đô	Mới dừng lại ở yêu cầu về KG,KT,CQ đô thị	Bổ sung thêm nội dung yêu cầu về KG,KT,CQ cho KCN
3	Luật Thanh tra	Không có chức năng thanh tra tại BQL KCN KCX thành phố Hà Nội	Bổ sung thanh tra KCN vào danh mục thanh tra chuyên ngành. Hồi phục lại chức năng thanh tra, giám sát, xử phạt cho BQL KCN Hà Nội
4	Nghị định 38/2010/NĐ/CP ngày 7/4/2010	Không quy định nội dung quản lý KG,KT,CQ cho KCN	Bổ sung nội dung quản lý KG,KT,CQ cho KCN
5	Nghị định 29/2008/NĐ-CP ngày 14/3/2008 Nay là nghị định 82/2018/NĐ-CP	- Chia quy mô KCN ra 3 loại: >300ha; 100-300ha và <100ha	Phân thành 4 loại <50ha;50-200ha;200-500ha và >500ha
6	Thôngtr 19/2008/TT-BXD ngày 20/11/2008	Chưa có mẫu quy chế quản lý KG,KT,CQ cho KCN	- Bổ sung quy chế quản lý KG,KT,CQ cho KCN

7	TCVN 4449-1987	Diện tích đất công nghiệp được tính dựa trên tiêu chuẩn 15-20m ² /người đối với Hà Nội	Giảm tiêu chuẩn xuống thấp hơn để phù hợp với số dân và nhu cầu hiện tại của Hà Nội.
8	TCVN 4514:2012 về tiêu chuẩn thiết kế XNCN- Tổng mặt bằng	Chưa có tiêu chuẩn thiết kế cho các công trình công cộng, dịch vụ phụ trợ, khu WC cho XNCN và KCN	Cần bổ sung các tiêu chuẩn thiết kế này cho KCN và XNCN
9	Quyết định số 70/2014/QĐ-UBND ngày 12/9/2014	Mới chỉ quy định chung và phân vùng các KCN trong TP ở điều 27 và 28 của quyết định	Cần quy định cụ thể hơn cho KCN của TP Hà Nội.

3.5. Đề xuất mô hình tổ chức bộ máy quản lý mới quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan KCN tại Hà Nội.

3.5.1. Hoàn thiện bộ máy theo phân cấp quản lý

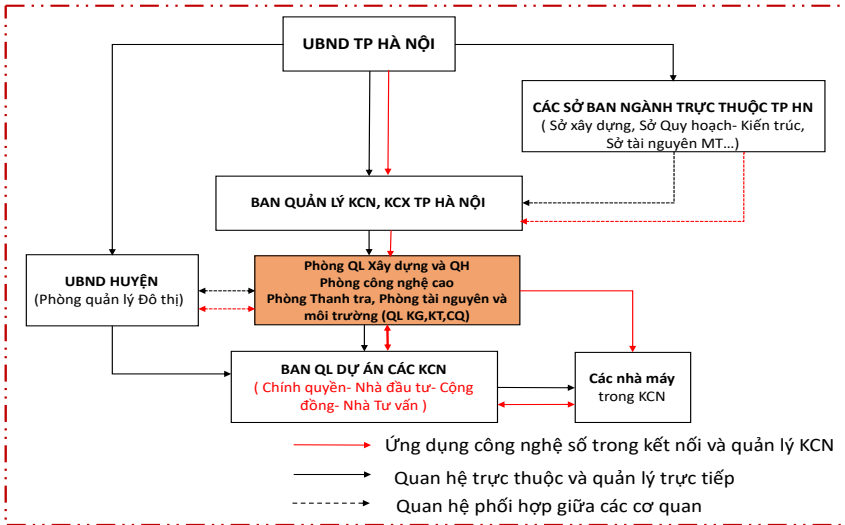
- Đối với cấp trung ương: Kien toàn bộ máy Vụ quản lý các KCN, KKT trực thuộc Bộ Kế hoạch Đầu tư để đảm bảo được quy mô và năng lực chuyên môn quản lý.
- Đối với cấp TP và BQL KCN TP Hà Nội: Tăng mức độ quyền hạn và hiệu quả quản lý về mặt chuyên môn. Đề xuất tổ chức bộ máy quản lý BQL KCN TP Hà Nội thành “*cơ quan quản lý nhà nước chuyên môn*” thuộc UBND TP Hà Nội chuyên quản lý toàn diện các vấn đề thuộc KCN mà không chỉ đơn thuần là tổ chức thực hiện chức năng cung ứng dịch vụ và hành chính công.

3.5.2. Mô hình đề xuất BQL KCN và CX TP Hà Nội

- Kết hợp, ghép một số trung tâm vào một phòng chức năng để quản lý thực hiện công việc tương tự nhau và để giảm đầu mối quản lý.
- Phục hồi phòng thanh tra trong BQL KCN Hà Nội.
- Tăng cường vai trò của Phòng công nghệ cao bằng việc trở thành một trung tâm hỗ trợ cung cấp dữ liệu, thực địa, kiểm tra giám sát..cho tất cả các Phòng ban thuộc BQL KCN.
- Tăng cường nội dung quản lý KG, KT, CQ KCN cho Phòng quản lý quy hoạch và Xây dựng. Phòng này sẽ kết hợp chặt chẽ với phòng Thanh tra, Phòng công nghệ, Phòng Tài nguyên và Môi trường để quản lý toàn bộ nội dung về KG, KT, CQ KCN trên địa bàn TP một cách đầy đủ và toàn diện.
- Đề xuất cấu trúc bộ máy BQL đa nhiệm, đa thành phần gồm: *Nhà nước, Nhà đầu tư- Nhà Tư vấn và đại diện Cộng đồng*
- Quản lý có sự tham gia của cộng đồng trong công tác quản lý KCN: có quy định cho người lao động được tham gia trong bộ máy quản lý KCN và có ban đại diện hợp pháp cho người dân sống kề cạnh KCN được tham gia trong các thời điểm thích hợp trong quá trình quản lý, hoạt động và phát triển KCN.

3.6. Giải pháp ứng dụng công nghệ số và thiết bị hiện đại trong quản lý: Với rất nhiều ưu việt của thiết bị máy móc hiện đại và công nghệ thông tin có thể áp dụng vào công tác quản lý KG, KT, CQ cho KCN. Luận án đã đưa ra các giải pháp cụ thể và đề xuất cách lựa chọn các phần mềm thích hợp trong công tác quản lý (cụ thể là 6 loại ứng dụng) giải pháp này sẽ là cơ sở minh bạch, chính xác hỗ trợ đắc lực trong quản lý KG, KT, CQ đặc biệt KCN có tính đặc thù cao.

Sơ đồ dưới đây là đề xuất hoàn thiện bộ máy quản lý KG, KT, CQ KCN tại HN



Hình 3.2: Mô hình tổ chức bộ máy mới về quản lý KG, KT, CQ KCN tại TP Hà Nội

3.7. Bàn luận kết quả nghiên cứu

1.) *Tư duy quản lý mới về KG, tài nguyên và con người* : Thay đổi nhận thức, tư duy quản lý của chính quyền, chủ đầu tư và nhà tư vấn về việc tiết kiệm tài nguyên đất đai bằng các giải pháp có tầm nhìn xa và tổng quát. Bên cạnh đó công tác quản lý phụ thuộc nhiều vào trình độ, hành vi của con người thực hiện nhiệm vụ do vậy cần nâng cao trình độ, trách nhiệm cá nhân và khả năng làm việc chuyên ngành từ lãnh đạo đến chuyên viên để việc thực hiện nghiêm túc và chính xác hơn.

2.) *Hoàn thiện thể chế chính sách và tầm nhìn tương lai*: Pháp luật nói chung luôn luôn lạc hậu trước thực tiễn, vì vậy cải cách thể chế và pháp luật luôn yêu cầu có một đội ngũ tư vấn cho Chính phủ và Thành phố về những dự báo và chiến lược dài hạn cho phát triển KCN. Đồng thời tăng cường việc giám sát và phát hiện những bất cập và lỗ hổng của pháp luật về KG, KT, CQ ở tất cả các KCN để chỉnh sửa, hoàn thiện các nội dung của pháp luật hiện nay.

3.) *Thách thức mới về khoa học, ứng dụng công nghệ thời đại- công nghệ số:* Cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ tư được hình thành trên nền tảng cuộc cách mạng số tiến tới mọi vật mang trí tuệ nhân tạo, vạn vật đều nối kết, tương tác qua mạng internet. Công tác quản lý KG, KT, CQ KCN không thể đứng ngoài cuộc cách mạng này bởi tác dụng hiệu quả của nó. Do đó đưa nền tảng công nghệ số vào trong quản lý sẽ và là xu hướng tất yếu trong quá trình phát triển, hội nhập của KCN ở Việt Nam.

4.) *Yếu tố hợp tác, chia sẻ giữa các bên tham gia:* Mâu chốt cho PTBV tại mỗi KCN không phải là các quy định bắt buộc tại mỗi bên tham gia hay sự phân chia nhiệm vụ mà là sự hợp tác và chia sẻ quyền lợi, nghĩa vụ và trách nhiệm giữa các thành phần cùng chung quyền lợi có được tại các KCN đó là Chính quyền– Chủ đầu tư– Cộng đồng và Nhà Tư vấn sẽ là giải pháp hữu hiệu và tối ưu cần nghiên cứu và phát huy. Bởi chỉ có thấu hiểu trách nhiệm, lợi ích và cùng chung một mục đích đó là phát triển kinh tế nhưng không làm ảnh hưởng đến môi trường, chất lượng tiện nghi làm việc cũng như giữ gìn tài nguyên quý giá cho tương lai. Đây mới là mục đích cao nhất cho mọi công tác quản lý và hoạt động của KCN.

5.) *Vị thế của Thủ đô với yêu cầu phát triển bộ tiêu chí về quản lý KG, KT, CQ KCN:* Trong kết quả của luận án với các nhóm tiêu chí về quản lý KG, KT, CQ KCN mới dừng lại các tiêu chí cơ bản thì chưa thể là các căn cứ pháp lý để áp dụng một cách đầy đủ và bắt buộc. Vì vậy sau nghiên cứu này cần có một cơ quan nghiên cứu soạn thảo và ban hành bộ tiêu chí đầy đủ và chính xác hơn nữa để có thể đi vào văn bản pháp luật và ứng dụng thực tế.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Kết luận

- 1.) KG, KT, CQ KCN là một bộ phận hợp thành không tách rời với chiến lược phát triển không gian trong ranh giới TP Hà Nội, góp phần tạo dựng bộ mặt Thủ đô ngày càng văn minh, xúng tằm là TP hiện đại nhất trong cả nước. Do vậy việc đề xuất các giải pháp quản lý KG, KT, CQ KCN là hết sức cần thiết, và sát với yêu cầu hiện tại cũng như trong tương lai.
- 2.) Công tác quản lý KG, KT, CQ KCN với mục tiêu khuyến khích đầu tư xây dựng theo quy hoạch, sử dụng hiệu quả đất đai KCN, tăng tiện nghi làm việc cho người lao động cũng như tạo được cảnh quan, môi trường cho KCN. Đồng thời cải thiện cơ chế chính sách nhằm hài hòa lợi ích giữa các bên tham gia quản lý.
- 3.) Luận án phân tích, các cơ sở pháp luật liên quan đến quản lý KG, KT, CQ KCN tại TP Hà Nội. Qua đó thấy sự bất cập, thiếu, cần bổ sung hoàn thiện cơ sở pháp lý từ đó cần điều chỉnh, cập nhật để nâng cao hiệu quả quản lý tại KCN.
- 4.) Nghiên cứu đề xuất các giải pháp về quản lý KG, KT, CQ KCN tại TP Hà Nội

Kiến nghị

- *Đối với Chính phủ:* Cần bổ sung các Nghị định đi kèm với Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12, trong đó bổ sung phần nội dung về quy hoạch KCN tại các đô thị đặc biệt như Hà Nội và TP HCM; Nội dung luật Thủ đô cần xác định rõ vị thế, chức năng, yêu cầu KG, KT, môi trường CQ, thẩm mỹ của các KCN tại Hà Nội đến tầm nhìn 2050.
- *Đối với Bộ Xây dựng:* Ban hành Thông tư hướng dẫn lập quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị cho KCN. Cần điều chỉnh, bổ sung hệ thống Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng phù hợp với định hướng phát triển kinh tế- xã hội hòa nhập với sự phát triển của khu vực và trên thế giới.
- *Đối với TP Hà Nội:* Cần hoàn thiện đồng bộ các quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết KCN trong địa bàn TP Hà Nội. Ban hành quy chế quản lý KG, KT, CQ KCN Cần áp dụng đồng bộ ứng dụng công nghệ số, máy móc thiết bị hiện đại trong công tác quản lý từ TP đến các KCN tại địa phương.
- *Ban quản lý các KCN và CX TP Hà Nội:* Rà soát lại quy hoạch các KCN trên địa bàn về thực trạng sử dụng đất, xây dựng công trình và tổ chức cảnh quan; Đánh giá lại tác động môi trường tại các KCN và áp dụng công nghệ số trong quản lý chất lượng môi trường và cảnh quan .
- *Nhà đầu tư:* Đầu tư và chia sẻ hài hòa lợi ích với cộng đồng trong phát triển KCN, phù hợp với định hướng phát triển KCN xanh, sạch, đẹp.
- *Cộng đồng dân cư và người lao động:* chủ động và kịp thời nắm bắt thông tin. Hiểu rõ quyền lợi và trách nhiệm của cộng đồng trong quá trình phát triển KCN

DANH MỤC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC ĐÃ CÔNG BỐ CỦA TÁC GIẢ LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN

Bài báo khoa học

- 1./ Lê Thị Ái Thơ (2020) *Công nghệ số trong quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan khu công nghiệp tại Hà Nội*. Tạp chí Kiến trúc, Hội KTS Việt Nam, Bộ Xây dựng số 1/2020.
- 2./ Lê Thị Ái Thơ, Lê Đình Tri (2013), *Đổi mới về nhận thức trong Quản lý xây dựng đô thị*- Tạp chí Xây dựng và Đô thị, Bộ Xây Dựng, số 33/ 2013
- 3./ Lê Thị Ái Thơ, Trần Như Thạch (2012), *Hợp khối trong nhà máy ở Việt nam* - Tạp chí Khoa học Kiến trúc và Xây dựng, Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội, số 10/2012
- 4./ Lê Thị Ái Thơ, Trần Như Thạch (2011), *Phân khu trong nhà máy ở Việt Nam* -Tạp chí Khoa học Kiến trúc và Xây dựng, Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội, số 5/2011
- 5./ Lê Thị Ái Thơ, Trần Như Thạch (2011), *Tổng quan sự phát triển nhà máy đóng tàu biển ở Việt Nam* -Tạp chí Khoa học Kiến trúc và Xây dựng, Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội, số 4/2011.

Hội thảo và công trình nghiên cứu khoa học

- 1/ Lê Thị Ái Thơ (2019), *Đổi mới phương thức quản lý khu công nghiệp từ góc nhìn quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan*. Hội thảo quốc tế ICACE “International conference on Architecture and Civil Engineering 2019” tại Trường Đại học Kiến Trúc Hà Nội, tháng 9/ 2019.
- 2./ Lê Thị Ái Thơ (2014), Tham gia đề tài soạn bài giảng điện tử “*Nguyên lý thiết kế công trình xí nghiệp công nghiệp*” dùng cho hệ chính quy ngành Kiến trúc, năm 2014

