



Phối cảnh tổng thể Quy hoạch phân khu xây dựng KCN Tam Nông, tỷ lệ 1/200

## QUY HOẠCH ĐÔ THỊ GẮN VỚI QUY HOẠCH XÂY DỰNG KHU KINH TẾ, KHU CÔNG NGHIỆP CAO, KHU CÔNG NGHIỆP, KHU CHẾ XUẤT VÀ CỤM CÔNG NGHIỆP

THS.KTS **VŨ ANH TUẤN** | KHOA QUY HOẠCH - ĐHKHT HÀ NỘI

Quy hoạch xây dựng tại Việt Nam, theo quy định tại Luật Xây dựng 2014, được sửa đổi bổ sung một số điều tại các Luật số 35/2018/QH14 và số 62/2020/QH14, bao gồm: (1) Quy hoạch xây dựng vùng huyện, vùng liên huyện; (2) Quy hoạch đô thị; (3) Quy hoạch xây dựng khu chức năng và (4) Quy hoạch nông thôn. Trong đó, quy hoạch đô thị thực hiện theo Luật Quy hoạch đô thị và các văn bản dưới luật và văn bản quy phạm pháp luật tương ứng.

Quy hoạch đô thị là việc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở để tạo lập môi trường sống thích hợp cho người dân sống trong đô thị, được thể hiện thông qua đồ án quy hoạch đô thị.

Quy hoạch xây dựng khu chức năng là việc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội trong phạm vi một khu chức năng quy định tại

khoản 25 Điều 3 Luật Xây dựng.

Theo đó: "Khu chức năng bao gồm khu kinh tế (KKT), khu công nghiệp (KCN), khu chế xuất (KCX), khu công nghệ cao (KCNC); khu nghiên cứu, đào tạo; khu thể dục thể thao."

Việc tổ chức lập quy hoạch xây dựng khu chức năng, cụm công nghiệp (CCN), làm cơ sở để triển khai đầu tư xây dựng, được thực hiện theo pháp luật về quy hoạch xây dựng với các cấp độ quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết.

Trong phát triển đô thị, các khu vực sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, các khu thương mại dịch vụ,... được xác định là những khu vực chức năng đô thị dự kiến hình thành theo quy hoạch. Vì vậy, việc phát triển các khu vực sản xuất (KKT, KCNC, KCN, KCX, CCN), các khu vực thương mại, dịch vụ (cấp vùng, cấp khu vực) có sự gắn kết với quá trình hình thành, phát triển đô thị.



## VỀ QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TẠI VIỆT NAM

Đến nay, công tác quy hoạch đã đạt được các kết quả: 100% các đô thị đã được lập, phê duyệt quy hoạch chung (trong đó, khoảng 30% đô thị thực hiện điều chỉnh quy hoạch chung). Việc lập quy hoạch phân khu tại 2 đô thị đặc biệt (Hà Nội, TPHCM) và 22 đô thị loại I ngày càng được tập trung, tại các đô thị loại II, III, IV đạt khoảng 40-50%. Tỷ lệ quy hoạch chi tiết được lập so với diện tích đất xây dựng đô thị ngày càng cao đã phản ánh mức độ, nhu cầu đầu tư xây dựng lớn tại các đô thị và các địa bàn. Khoảng 26% đô thị đã ban hành Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc. Quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã hoàn thành về cơ bản. Tỷ lệ số xã có quy hoạch xây dựng nông thôn được phê duyệt đạt 99,6%.

Các địa phương trong cả nước đã tập trung rà soát, điều chỉnh, bổ sung các

quy hoạch đô thị và đẩy nhanh tốc độ phủ kín quy hoạch xây dựng, hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn, đặc biệt là tại các đô thị trung tâm, đô thị tạo động lực tăng trưởng, các khu vực phát huy tiềm năng, lợi thế về phát triển kinh tế-xã hội (các khu du lịch, KKT cửa khẩu, . . .).

Nhìn chung, công tác quy hoạch xây dựng đã từng bước được hoàn thiện, bảo đảm sự thống nhất, liên thông trong quy hoạch; đã xác định rõ hơn các căn cứ xây dựng quy hoạch, các nội dung cụ thể của từng loại quy hoạch và các quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan. Quy định rõ trình tự, thẩm quyền, trách nhiệm trong việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch. Việc tổ chức lập, quản lý quy hoạch đã được các địa phương ngày càng quan tâm. Nhìn chung, chất lượng quy hoạch đã được nâng cao hơn. Quy hoạch xây dựng đã thực sự trở thành một trong những công cụ hữu hiệu trong quản lý phát triển đô thị.

## VỀ QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN KCN TẠI VIỆT NAM TRONG THỜI GIAN TỚI

Quá trình hình thành, phát triển các KCN được thông qua các hoạt động chính gồm: (1) Quy hoạch, (2) Đầu tư xây dựng, (3) Thành lập KCN, bao gồm điều chỉnh phạm vi, mở rộng quy mô KCN.

Quy hoạch phát triển KCN là việc hình thành hệ thống, danh mục các KCN trên cả nước, tại từng địa phương cấp tỉnh, làm cơ sở triển khai các hoạt động đầu tư xây dựng và thành lập KCN. Trước khi Luật Quy hoạch được ban hành và có hiệu lực từ 01/01/2019, quy hoạch phát triển các KCN trên cả nước được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1107/QĐ-TTg ngày 21/8/2006.

Về quy hoạch xây dựng KCN: Pháp luật về xây dựng quy định KCN thuộc nhóm các khu chức năng, được lập quy hoạch xây dựng để làm cơ sở triển khai trình tự đầu tư xây dựng. Khu chức năng (bao



Một góc khu kinh tế Vân Đồn

gồm KCN) được định hướng hình thành từ quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh theo Luật Quy hoạch; thỏa mãn điều kiện đó KCN mới đủ căn cứ để thực hiện lập quy hoạch xây dựng. Có thể hiểu, vị trí, quy mô và loại hình sản xuất kinh doanh của KCN được "định hình" để làm cơ sở lập quy hoạch xây dựng.

Tại Việt Nam, phát triển KCN gắn với phát triển KCX và KKT. Đến nay, chúng ta đã có 30 năm hình thành phát triển KCN và 18 năm hình thành phát triển KKT. Theo thông tin từ báo cáo của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, tính đến tháng 6/2021 cả nước đã có 395 KCN được thành lập với tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 122,4 nghìn ha; trong đó, có 351 KCN nằm ngoài các KKT, 36 KCN nằm trong các KKT ven biển và 08 KCN nằm trong các KKT cửa khẩu. Đến nay, việc phát triển các KCN, KKT đã giải quyết việc làm cho khoảng 4 triệu lao động, góp phần chuyển dịch cơ cấu lao động, tăng năng xuất lao động và cải thiện chất lượng nguồn nhân lực.

Hoạt động của KCN liên quan đến nhiều lĩnh vực khác nhau như quy hoạch, đầu tư, doanh nghiệp, đất đai, môi trường, nhà ở, lao động, ... Căn cứ quy định tại Nghị định số 81/2017/NĐ-CP ngày 17/7/2017 của Chính phủ, chức năng quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến phát triển KCN tập trung chủ yếu vào các lĩnh vực quy hoạch xây dựng, hoạt động đầu tư xây dựng, hạ tầng kỹ thuật và nhà ở. Trong đó, quy hoạch xây dựng có vai trò quan trọng trong việc hình thành, tạo lập và tổ chức không gian KCN.

### **Mô hình phát triển KCN tại Việt Nam hiện nay**

Theo Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 của Chính phủ, có 03 loại hình KCN, gồm: KCX, KCN hỗ trợ, KCN sinh thái. Trên thực tế, chúng ta thường thấy 02 mô hình đầu tư phổ biến:

- KCN phát triển theo hình thức đầu tư cơ sở hạ tầng KCN và cho thuê. Như KCN Hòa Lạc, KCN Quang Minh, KCN Bắc Thăng Long. Các KCN này do quy định hạn chế về sử dụng đất dân dụng trong KCN phụ thuộc vào thời gian tiến hành

cho thuê nên đã ảnh hưởng tới cung cấp dịch vụ nhà ở công nhân chuyên gia, dịch vụ thương mại trong KCN.

- KCN phát triển theo mô hình đồng bộ, khép kín do một chủ đầu tư thực hiện như VSHIP (Bắc Ninh), Vinfast (Hải Phòng), phát triển KCN đồng bộ gắn với việc cung cấp nhà ở dịch vụ cho công nhân, cung cấp các dịch vụ thương mại trong KCN.

Về cơ bản, các KCN tại Việt Nam vẫn phát triển chủ yếu theo hướng đa ngành, đa lĩnh vực với mục tiêu chính là tăng diện tích lấp đầy (cho thuê); biểu hiện rõ nét của hình thức này là việc hình thành các lô đất nhà máy, xí nghiệp trong KCN để chờ đón các nhà đầu tư đến thuê nhằm đầu tư phát triển sản xuất kinh doanh. Mô hình này chỉ phù hợp với giai đoạn đầu phát triển khi nền kinh tế mới chuyển đổi (mở cửa), hoạt động sản xuất kinh doanh còn ở quy mô nhỏ, nhu cầu mở rộng về số lượng cao, một KCN có nhiều nhà máy xí nghiệp. Bên cạnh đó, các khu nhà ở công nhân, hệ thống dịch vụ cho sinh hoạt ngoài thời gian làm việc của công nhân KCN mặc dù đã được quan tâm đầu tư nhưng vẫn chưa có các giải pháp hiệu quả để đảm bảo sự phát triển đồng bộ giữa các khu vực sản xuất công nghiệp và các khu vực hỗ trợ phát triển KCN. Vấn đề này đã tác động đến môi trường kinh tế - xã hội của khu vực và hạn chế khả năng thu hút đầu tư.

### **Mô hình mới trong phát triển các KCN**

KCN chuyên ngành: Trong bối cảnh kinh tế Việt Nam phát triển theo xu thế chung của khu vực và trên thế giới, quy mô sản xuất kinh doanh ngày một mở rộng theo chuyên ngành, lĩnh vực chuyên biệt. Một nhà máy có thể là một KCN hay một KCN chỉ bao gồm vài nhà máy. Yêu cầu về sự hình thành đồng bộ khu vực sản xuất và khu vực phục vụ sản xuất (các khu dân cư công nhân công nghiệp, dịch vụ,...) ngày càng cao và cấp thiết.

KCN đa chức năng: Theo một số nhà nghiên cứu, KCN đa chức năng hình thành lối sống công nghiệp mới: Sống, làm việc và nghỉ ngơi đồng bộ, chất lượng. Các KCN hiện nay tại Việt Nam chủ

yếu vẫn là "đơn chức năng", chủ yếu tập trung chức năng sản xuất và một phần nhỏ là ở theo hình thức nhà ở công nhân. Mô hình KCN đa chức năng được đề xuất hình thành dựa trên các yếu tố văn hóa, trình độ lao động, nhu cầu hội nhập, công nghệ sản xuất và trình độ phát triển về kết cấu hạ tầng. Tất nhiên, để hiện thực hóa mô hình này cần thiết phải có cơ sở từ hệ thống thể chế, quy định pháp luật phù hợp.

Trên thực tế, tại nội dung Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 của Chính phủ quy định về quản lý KCN và KKT, chúng ta đã đề cập đến các mô hình phát triển KCN như: KCN sinh thái, KCN dịch vụ-đầu tư, KCN phụ trợ và tại dự thảo nội dung Nghị định sửa đổi Nghị định số 82/2018/NĐ-CP, cơ quan chủ trì cũng đề xuất thêm các mô hình KCN công nghệ cao, KCN chuyên ngành,...

Tuy nhiên, việc triển khai theo các mô hình này còn đang trong quá trình nghiên cứu các quy định, hướng dẫn cụ thể.

Về bản chất, không phải là vấn đề mô hình KCN nào (đơn chức năng hay đa chức năng,...) mang tính tối ưu tuyệt đối mà tại mỗi giai đoạn phát triển có thể chúng ta sẽ lựa chọn được mô hình KCN phù hợp với hình thức, cách thức, trình tự đầu tư để đảm bảo đạt hiệu quả cao nhất trong phát triển kinh tế - xã hội. Như vậy, có lẽ "mô hình đầu tư" mới là cốt lõi, chúng ta cần lựa chọn và quy định để có cơ sở triển khai thực hiện phù hợp với yêu cầu, xu hướng phát triển.

### **Quy định pháp luật quản lý phát triển KCN hiện nay bao gồm**

Quy định trực tiếp về KCN: Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 của Chính phủ về quản lý KCN và KKT.

Các Luật: Quy hoạch, Xây dựng, Đầu tư, Đầu tư công, Nhà ở, Đất đai, Bảo vệ môi trường, ...

Các văn bản quy định cụ thể về phát triển nhà ở công nhân: Quyết định số 66/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ về một số cơ chế chính sách





Khu công nghệ Thành phố Thủ Đức

phát triển nhà ở cho công nhân lao động tại các KCN thuê; Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030; Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25/01/2017; Chỉ thị số 09/CT-TTg ngày 01/4/2019 và Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 14/6/2021, trong đó nêu rõ quan điểm, định hướng giải quyết nhà ở cho công nhân lao động tại các KCN, CCN và các cơ sở sản xuất, dịch vụ ngoài KCN theo hướng Nhà nước chủ động tham gia đầu tư phát triển nhà ở cho thuê; . .

Như vậy, quy định pháp luật liên quan đến phát triển KCN tại Việt Nam được ban hành đã tạo cơ sở để có được những kết quả đáng kể trong thời gian qua. Tuy nhiên, vẫn cần phải được nghiên cứu, hoàn chỉnh để triển khai đáp ứng được

yêu cầu, phù hợp xu hướng phát triển mới của KCN.

Thực tế cho thấy, các KCN đã đóng một vai trò quan trọng đối với quá trình phát triển kinh tế - xã hội của một đất nước; nhất là đối với Việt Nam thì việc hình thành, phát triển hiệu quả các KCN đã tạo ra được cơ hội phát triển sản xuất công nghiệp và thúc đẩy tốc độ công nghiệp hóa bởi có thể kết hợp và học tập được những thành tựu mới nhất về khoa học công nghệ, về tổ chức và quản lý doanh nghiệp, đồng thời tranh thủ được nguồn vốn đầu tư từ nước ngoài để phát triển. Vấn đề phát triển KCN cần thiết được tiếp tục quan tâm, nghiên cứu để có những đề xuất về chính sách phát triển phù hợp với điều kiện của Việt Nam và xu hướng phát triển thế giới./.

#### Tài liệu tham khảo

1. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2018). Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;
2. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2014). Luật Xây dựng;
3. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2009). Luật Quy hoạch đô thị;
4. Chính phủ (2022). Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 quy định về quản lý KCN và KKT;
5. Chính phủ (2018). Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 quy định về quản lý KCN và KKT;
6. Chính phủ (2008). Nghị định số 29/2008/NĐ-CP ngày 14/3/2008 quy định về KCN, KCX và KKT;
7. Lê Hồng Kế (2020). Quy hoạch xây dựng và Phát triển môi trường sinh thái đô thị và nông thôn;
8. Nguyễn Cao Lãnh (2009). Quy hoạch phát triển các Business Park: Mô hình tất yếu cho đô thị hiện đại. Truy cập ngày 04/11/2021, từ <http://www.ashui.com>;
9. Báo điện tử VnEconomy (2021). Nhận diện xu hướng mới trong phát triển khu công nghiệp. Tọa đàm trực tuyến ngày 20/9/2021.