

R



**VIỆN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ NÔNG THÔN - BỘ XÂY DỰNG**

37 Lê Đại Hành - Hà Nội; Tel: 976 0691 - Fax: 976 4339 Email: niurp@hn.vnn.vn

CHƯƠNG TRÌNH NGHIÊN CỨU KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ TRỌNG ĐIỂM CẤP NHÀ NƯỚC  
GIAI ĐOẠN 2001 - 2005: KHOA HỌC CÔNG NGHỆ PHỤC VỤ CÔNG NGHIỆP HOÁ VÀ HIỆN  
ĐẠI HOÁ NÔNG NGHIỆP VÀ NÔNG THÔN; KC 07

Đề tài Nghiên cứu Khoa học Cấp Nhà nước

**NGHIÊN CỨU CƠ SỞ KHOA HỌC VỀ QUY HOẠCH VÀ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN  
CÁC LOẠI HÌNH CỤM CÔNG NGHIỆP VỪA VÀ NHỎ Ở NÔNG THÔN THEO HƯỚNG  
CÔNG NGHIỆP HÓA - HIỆN ĐẠI HÓA**

Mã số KC 07.23

## **ĐỀ TÀI NHÁNH 6**

**HƯỚNG DẪN LẬP QUY HOẠCH, TỔ CHỨC KHÔNG GIAN  
VÀ QUẢN LÝ CÁC CỤM CÔNG NGHIỆP VỪA VÀ NHỎ Ở  
NÔNG THÔN**

CƠ QUAN THỰC HIỆN:

VIỆN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ-NÔNG THÔN, BỘ XÂY DỰNG

CHỦ NHIỆM ĐỀ TÀI:

KTS TRẦN NGỌC CHÍNH

CHỦ TRÌ ĐỀ TÀI NHÁNH:

KTS LÊ ANH TUẤN & KS TRƯƠNG TẤN HÒA

HÀ NỘI, THÁNG 5 NĂM 2005

5959 - 6

26/7/06

## MỤC LỤC

**1. Hướng dẫn xác định cơ sở sản xuất và lựa chọn ngành nghề trong cụm công nghiệp vừa và nhỏ ở nông thôn**

**2. Hướng dẫn lựa chọn địa điểm cụm công nghiệp vừa và nhỏ ở nông thôn**

**3. Hướng dẫn lập quy hoạch, tổ chức không gian các cụm công nghiệp vừa và nhỏ ở nông thôn**

**4. Hướng dẫn hình thức và cơ chế quản lý cụm công nghiệp vừa và nhỏ ở nông thôn trong và sau thời gian xây dựng.**

## **HƯỚNG DẪN 1:**

**HƯỚNG DẪN XÁC ĐỊNH CƠ SỞ SẢN XUẤT VÀ LỰA CHỌN NGÀNH  
NGHỀ TRONG CỤM CÔNG NGHIỆP VỪA VÀ NHỎ Ở NÔNG THÔN**

# MỤC LỤC

|                                                                                                                    |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>1- NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG.</b>                                                                                      | - Trang |
| 1.1 – Sự cần thiết.....                                                                                            | 3       |
| 1.2 – Mục tiêu.....                                                                                                | 3       |
| 1.3 – Các căn cứ pháp lí.....                                                                                      | 3       |
| 1.4 – Những khái niệm chung trong hướng dẫn.....                                                                   | 5       |
| 1.5 – Các bước lập quy hoạch cụm CNV&N ở nông thôn.....                                                            | 6       |
| <b>II- NHỮNG NGHIÊN CỨU ĐỂ XÁC ĐỊNH CÁC CƠ SỞ SẢN XUẤT VÀ LỰA CHỌN NGÀNH NGHỀ TRONG CỤM CNV&amp;N Ở NÔNG THÔN.</b> |         |
| 2.1- Xác định cơ sở sản xuất công nghiệp trong cụm CNV&N ..                                                        | 7-11    |
| 2.2- Lựa chọn ngành nghề trong cụm CNV&N.....                                                                      | 12-20   |
| <b>III- DỰ THẢO HƯỚNG DẪN XÁC ĐỊNH CƠ SỞ SẢN XUẤT VÀ LỰA CHỌN NGÀNH NGHỀ TRONG CỤM CNV&amp;N Ở NÔNG THÔN</b>       |         |
| 3.1- Đối tượng và phạm vi áp dụng.....                                                                             | 21      |
| 3.2- Nguyên tắc chung .....                                                                                        | 21      |
| 3- Nội dung hướng dẫn xác định cơ sở sản xuất trong cụm CNV&N .....                                                | 22-24   |
| 3.4- Lựa chọn ngành nghề trong cụm CNV&N ở nông thôn.....                                                          | 24-26   |
| <b>IV- KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.</b>                                                                                  | 27      |
| <b>V- TÀI LIỆU THAM KHẢO</b>                                                                                       | 28      |

# I - NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG

## 1.1 Sự cần thiết:

Cụm công nghiệp vừa và nhỏ nông thôn (sau đây viết tắt là CCNV&N) là một hình thái khu công nghiệp quy mô nhỏ mới xuất hiện tại hầu khắp các tỉnh huyện trên cả nước đặc biệt phát triển rất nhanh trong một vài năm gần đây. Các CCNV&N hình thành tại nông thôn Việt Nam hiện nay chính là bước cụ thể hoá chiến lược phát triển CN-TTCN của từng địa phương. Từng bước nâng cao giá trị sản xuất CN-TTCN, chuyển dần cơ cấu kinh tế địa phương, đưa công nghiệp là ngành kinh tế mũi nhọn, tận dụng tài nguyên lao động trong nhân dân, cải thiện điều kiện kinh tế của người dân và hạn chế những ô nhiễm môi trường do các xí nghiệp hiện đang nằm lẫn trong các khu dân cư gây ra; Từng bước thực hiện CNH-HĐH nông nghiệp, nông thôn.

Xác định cơ sở sản xuất và lựa chọn các ngành nghề trong CCNV&N bao gồm các xí nghiệp, cơ sở công nghiệp vừa và nhỏ và một số các nghề thủ công; trong đó có các nghề truyền thống, phải dựa trên các cơ sở khoa học liên quan đến cụm CNV&N như: vị trí, điều kiện để các cơ sở sản xuất vừa và nhỏ được bố trí trong cụm về: quy mô, diện tích, sản phẩm, khả năng ô nhiễm môi trường; tổ chức không gian trong cụm; quan hệ của cụm với môi trường xung quanh; sự khác nhau của Cụm CNV&N ở các vùng khác nhau...

Căn cứ vào việc xác định các cơ sở sản xuất và lựa chọn ngành nghề cho cụm CCNV&N là cơ sở cho các nhà quy hoạch và quản lý xây dựng các cụm công nghiệp nông thôn sẽ thiết kế xây dựng mô hình CCNV&N ở nông thôn phù hợp với hoàn cảnh của từng vùng, địa phương riêng biệt, hình thành nên các loại hình khác nhau của CCNV&N ở nông thôn Việt Nam.

## 1.2- Mục tiêu:

- Bản hướng dẫn này nhằm cung cấp cho các Bộ, Ngành chức năng, các tổ chức thiết kế quy hoạch cụm CNV&N ở nông thôn những nội dung cơ bản để xây dựng các văn bản hướng dẫn tổ chức lập quy hoạch và ban hành quy chế hoặc các quy định về quản lý cụm CNV&N

Cụ thể quy định trong CCNV&N về :

Các loại hình cơ sở sản xuất, tính chất, quy mô

Tiêu chuẩn ngành nghề đưa vào CCNV&N

Các ngành nghề hạn chế hoặc không nên đưa vào CCNV&N

Các nhóm ngành nghề được bố trí trong cùng một CCNV&N

Các làng nghề cần đưa vào CCNV&N

Các làng nghề cần được giữ nguyên mô hình truyền thống

Và các vấn đề khác...

### **1.3- Căn cứ pháp lý**

Bản hướng dẫn lập quy hoạch, tổ chức không gian và quản lý các cụm công nghiệp vừa và nhỏ nông thôn được soạn thảo dựa trên các căn cứ chủ yếu sau đây:

#### **1.3.1- Những văn bản pháp lý hiện hành của Nhà nước**

- Luật Xây dựng, ngày 26/11/2003 của QH nước CHXHCN Việt Nam.
- Nghị định của Chính phủ về quy hoạch xây dựng số 08 /2005/NĐ-CP.
- Quyết định số 519/TTg, ngày 06/08/1996 của Thủ tướng Chính phủ về Phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển công nghiệp và kết cấu hạ tầng thời kì 1996-2010.
- Quy chế quản lý đầu tư xây dựng ban hành kèm theo Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08 tháng 7 năm 1999 của Chính phủ, đã bổ sung sửa đổi theo Nghị định 12/2000/NĐ-CP ngày 05/5/2000 và Nghị định 07/2003/NĐ-CP ngày 30/01/2003 của Chính phủ.
- Nghị định số 36/CP ngày 24 tháng 4 năm 1997 của Chính phủ về ban hành Quy chế khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao.
- Chỉ thị số 24 TTg, ngày 24/04/1997 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành các văn bản hướng dẫn và triển khai một số công việc thực hiện quy chế KCN, KCX, khu công nghệ cao.
- Thông tư số 08/TT-KHĐT ngày 29/07/1997 của Bộ Công nghiệp hướng dẫn về quy định ngành nghề công nghiệp khuyến khích đầu tư, hạn chế đầu tư, hoặc không nên đầu tư vào khu công nghiệp, khu công nghệ cao.
- Thông tư số 04/BXD-KTQH ngày 30/07/1997 của Bộ Xây dựng, hướng dẫn thực hiện Nghị định số 36/CP ngày 24/04/1997 của Chính phủ, đối với việc lập, xét duyệt quy hoạch chi tiết, quản lý xây dựng theo quy hoạch và thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình thuộc các dự án đầu tư vào KCN, KCX, khu CNC.
- Thông tư số 1100/TT-MTg ngày 20/08/1997 của Bộ Khoa học, Công nghệ và Môi trường, hướng dẫn lập và thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với các dự án đầu tư.
- Tiêu chuẩn Thiết kế Quy hoạch mặt bằng tổng thể cụm CN( TCVN 4616, 1998)
- Quyết định số 682 /BXD-CSXD ngày 14/12/1996 của Bộ Xây dựng về ban hành Quy chuẩn XDVN. Trong đó liên quan đến quy hoạch KCN và kho tàng.
- Quyết định số 132/2000/QĐ-TTg ngày 24/11/2000 của Thủ tướng Chính phủ về một số chính sách khuyến khích phát triển ngành nghề nông thôn Trong đó những nội dung chính về ngành nghề nông thôn được xác định như sau:

+ Ngành nghề nông thôn bao gồm: Chế biến nông, lâm, thủy sản; Sản xuất

VLXD, đồ gỗ, mây tre đan, gốm sứ, thủy tinh, dệt may, cơ khí nhỏ, sản xuất hàng thủ công mỹ nghệ, xây dựng, vận tải.

+ Nhà nước khuyến khích tiêu thụ và sử dụng sản phẩm các ngành nghề nông thôn nhất là các sản phẩm sử dụng nguồn nguyên liệu tự nhiên trong nước (gỗ, mây, tre, lá...) nhằm hạn chế một phần tác hại đến môi trường của các sản phẩm hoá chất, nhựa công nghiệp

+ Nhà nước khuyến khích, tạo điều kiện và có chính sách bảo vệ quyền lợi của các cơ sở sản xuất kinh doanh ngành nghề nông thôn nhất là các ngành nghề truyền thống nhằm đáp ứng tiêu dùng trong nước và xuất khẩu, thu hút nhiều lao động, giải quyết việc làm, xoá đói giảm nghèo, giữ gìn và phát huy giá trị văn hoá dân tộc

- Nghị định 90/2001/NĐ-CP ngày 23/11/2001 về trợ giúp phát triển doanh nghiệp vừa và nhỏ

- Luật khuyến khích đầu tư trong nước và Nghị định 51/1999/NĐ-CP hướng dẫn thực hiện trong đó nêu rõ: Các dự án phát triển sản xuất hàng xuất khẩu sẽ được hưởng ưu đãi.

### *1.3.2. căn cứ vào kết quả nghiên cứu của đề tài:*

Các đề tài nhánh - thuộc Đề tài KC-07-23, nằm trong chương trình KC 07 KHCN trọng điểm cấp Nhà nước giai đoạn 2001-2005: Khoa học công nghệ phục vụ công nghiệp hóa & hiện đại hóa nông nghiệp & nông thôn: " Nghiên cứu cơ sở khoa học về quy hoạch và tổ chức không gian các loại hình cụm công nghiệp vừa và nhỏ ở nông thôn theo hướng công nghiệp hoá- hiện đại hoá" gồm:

- Đề tài nhánh 1: Đánh giá thực trạng và dự báo phát triển các cơ sở công nghiệp quy mô vừa và nhỏ và ngành nghề ở nông thôn.

- Đề tài nhánh 2 "Thành lập tiêu chí các loại hình cụm CNV&N ở nông thôn"

- Đề tài nhánh 3: Quy hoạch tổng thể các cụm CNV&N ở nông thôn điển hình trên toàn quốc.

- Đề tài nhánh 4: Mô hình quy hoạch và tổ chức không gian của các cụm CNV&N ở nông thôn.

### *1.4- Những khái niệm chung trong hướng dẫn.*

Trong phạm vi nghiên cứu của đề tài KC07.23, đề xuất một số khái niệm, tên gọi hoặc thuật ngữ sử dụng cho loại hình tập hợp công nghiệp vừa và nhỏ nông thôn như sau:

- **Cụm công nghiệp vừa và nhỏ ở nông thôn:** là tập hợp các doanh nghiệp CNV&N đa ngành hoặc chuyên ngành, sản xuất tập trung gắn với địa bàn thị trấn cấp huyện, cụm xã

- **Điểm công nghiệp vừa và nhỏ nông thôn:** là tập hợp các doanh nghiệp CNV&N đa ngành hoặc chuyên ngành có nhiều sản phẩm mang tính chất đặc trưng của địa phương, sản xuất tập trung gắn với địa bàn xã, cụm xã, trong đó bao gồm cả *điểm công nghiệp làng nghề* (làng nghề truyền thống và làng nghề mới)
- **Điểm công nghiệp địa phương:** là khu vực có tính năng và đặc điểm giống Khu công nghiệp địa phương, nhưng có quy mô nhỏ nhất về diện tích, số lượng ngành nghề, do Ủy ban nhân dân huyện, thị xã hoặc Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã quyết định thành lập hoặc phân cấp cho Ủy ban nhân dân phường, xã, hoặc Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường, xã quyết định thành lập.
- **Làng nghề:** là khu sản xuất tập trung có nhiều gia đình cùng tham gia sản xuất một hoặc nhiều loại sản phẩm, hàng hóa khác nhau có tính chất đặc trưng của địa phương, quản lý theo gia đình và sử dụng nhiều lao động thủ công tại địa phương.
- **Làng nghề truyền thống:** là khu sản xuất tập trung cùng tham gia sản xuất một hoặc nhiều sản phẩm hàng hóa có tính chất lưu truyền kỹ thuật, tay nghề và bí quyết từ đời này sang đời khác, mang tính chất đặc trưng của địa phương.
- **Đặc điểm doanh nghiệp công nghiệp vừa và nhỏ:**
  - + Là các doanh nghiệp CNV&N ở nông thôn chuyên sản xuất hàng hoá công nghiệp. Phần lớn các doanh nghiệp CNV&N được hình thành từ các cơ sở sản xuất TTCN, vì vậy việc phân chia ranh giới giữa 2 loại hình trên chỉ có ý nghĩa tương đối.
  - + CNV&N tập trung chủ yếu vào nhóm ngành CNCB, còn các ngành khác có tỉ trọng thấp.

### **1.5- Các bước lập Quy hoạch khu công nghiệp nông thôn:**

#### Bao gồm:

- 1- Xác định các cơ sở hình thành công nghiệp.
- 2, Xác định tính chất và quy mô.
- 3, Lựa chọn ngành nghề cụm công nghiệp.
- 4- Lựa chọn địa điểm xây dựng.
- 5- Lập quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc.
- 6- hướng dẫn hình thức và cơ chế quản lý cụm CNV&N nông thôn trong và sau thời gian xây dựng

## II- CÁC NGHIÊN CỨU KHOA HỌC VỀ CƠ SỞ SẢN XUẤT VÀ LỰA CHỌN CÁC NGÀNH NGHỀ TRONG CỤM CÔNG NGHIỆP CNV&N Ở NÔNG THÔN:

### 2.1-Xác định cơ sở sản xuất trong CNV&N ở nông thôn:

#### 2.1.1- Các loại hình cơ sở sản xuất trong cụm CNV&N ở nông thôn:

- Theo tính chất ngành nghề, được phân theo 4 loại hình chính sau:

1. *Cụm công nghiệp đa ngành*: là cụm tập trung các doanh nghiệp và cơ sở sản xuất có nhiều ngành nghề khác nhau.

2. *Cụm công nghiệp chuyên ngành*: là cụm tập trung các doanh nghiệp và cơ sở sản xuất chỉ có một ngành nghề nhất định hoặc mang tính chất sản xuất tương tự.

3. *Cụm công nghiệp làng nghề*: là cụm công nghiệp vừa và nhỏ tập trung các doanh nghiệp, các cơ sở sản xuất từ làng nghề chuyển đến.

4. *Điểm công nghiệp*: là khu vực tập trung các cơ sở sản xuất nhỏ và rất nhỏ đa ngành hoặc làng nghề (chuyên nghề hoặc đa nghề) nhưng có quy mô mặt bằng nhỏ hơn so với Cụm công nghiệp vừa và nhỏ.

- Căn cứ vào sản phẩm có thể phân loại làng nghề thành 06 loại sau:

- *Làng nghề thủ công*: Làm ra các mặt hàng sử dụng thường nhật như dao kéo, mây tre đan gia dụng, chiếu... Đặc điểm của các làng nghề loại này là sản xuất thủ công bằng tay và các công cụ đơn giản, loại hình này rất phổ biến.

- *Làng nghề thủ công mỹ nghệ*: Làm ra các mặt hàng có giá trị về văn hóa và trang trí như đồ mỹ nghệ chạm khắc, chạm khắc tượng gỗ, đá, đồ thêu ren và các đồ mỹ nghệ bằng bạc, chế biến mây tre đan, dệt thảm...

- *Làng nghề công nghiệp*: Sản xuất các hàng hóa thành phẩm và bán thành phẩm như sản xuất giấy, dệt, may mặc, gốm sứ, tái chế nhựa, kim loại, thuộc da...

- *Làng nghề chế biến lương thực thực phẩm*: Chế biến các loại nông sản như xay xát, sản xuất miến dong, bún, bánh, sản xuất bia, giết mổ vật nuôi, nấu rượu, chế biến hoa quả...

- *Làng nghề sản xuất và cung ứng nguyên vật liệu*: Sản xuất vật liệu xây dựng như gạch, ngói, vôi, cát,...

- *Làng nghề khác*: Thực hiện bán buôn, bán lẻ và cung cấp dịch vụ

Mặt khác căn cứ vào phương thức sản xuất, truyền thống sản xuất, công nghệ sản xuất và sản phẩm có thể phân loại một số loại làng nghề thành 02 loại:

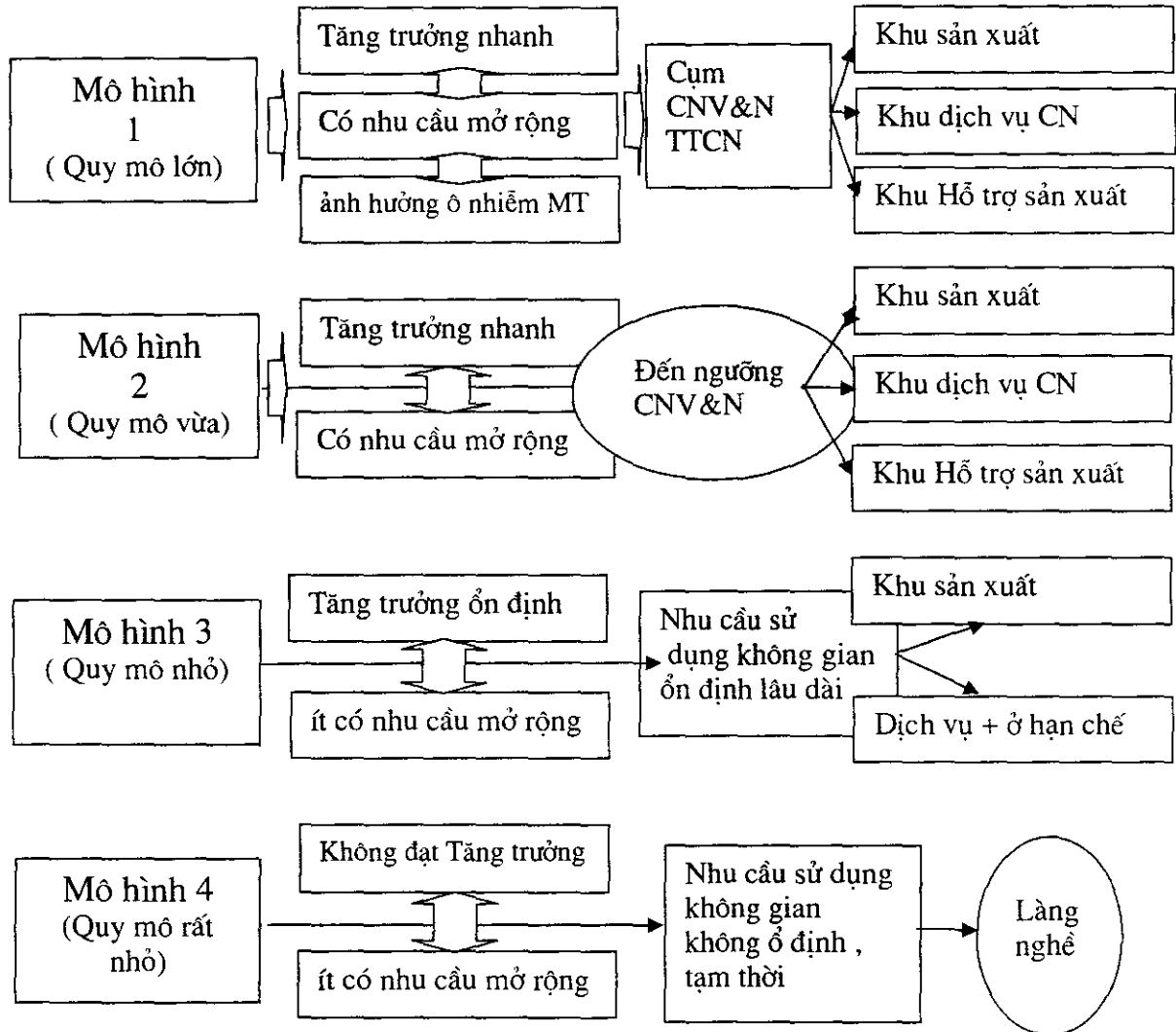
- *Làng nghề thủ công truyền thống*: Có quá trình phát triển lâu đời, sản xuất thủ công với công nghệ truyền thống, sử dụng nguyên vật liệu địa phương.

- *Làng nghề thông thường (mới)*: Bao gồm các làng nghề khác

## 2.1.2- Xác định quy mô các loại hình cơ sở sản xuất trong CCNV&N:

### a, Mô hình doanh nghiệp trong CCNV&N ở nông thôn:

Sơ đồ 4 mô hình phát triển của các doanh nghiệp như sau:



Trong khu CNV&N có thể có dân cư sinh sống, đây là loại hình doanh nghiệp dạng tổ hợp hoặc gia đình cá thể. Tại đây trong các lô đất của doanh nghiệp có các tiện ích ở cho các chủ doanh nghiệp, công nhân lao động, không khuyến khích phát triển hộ gia đình.

Các mô hình tăng trưởng trên luôn luôn tồn tại song song, do đó việc xác định các cơ sở sản xuất về không gian, quy mô phải rất linh động, biến đổi đa dạng theo thời gian phù hợp với các mô hình tăng trưởng.

Để có sức đẩy cho sự tăng trưởng và phát triển kinh tế, cần phải khuyến khích các doanh nghiệp thuộc loại 1 và 2. Tuy nhiên các doanh nghiệp thuộc loại 3 và 4 phải có đầu tư hợp lý để chúng đảm bảo là cơ sở cho sự phát triển của các doanh nghiệp loại 1 và 2.

**b. Đặc điểm và nhu cầu đất đai của các doanh nghiệp công nghiệp vừa và nhỏ:**

Qua thống kê điều tra tại đề tài nhánh 1, cho thấy :

- Số lượng loại hình doanh nghiệp dạng tổ hợp và gia đình chiếm đa số, khoảng 90%. Số lượng loại doanh nghiệp có số lao động dưới 50 người cũng chiếm hơn 90%, ứng với mô hình doanh nghiệp loại 3 và 4, chiếm đại bộ phận của doanh nghiệp công nghiệp vừa và nhỏ
- Về hình thức tổ chức : loại mô hình tổ chức sản xuất gắn liền với ở hoặc sản xuất kết hợp ở và kinh doanh chiếm gần 70% số lượng doanh nghiệp. Sự đa dạng trong 4 mô hình phát triển với một đặc điểm nổi bật là luôn ở trong quá trình dao động giữa cơ cấu sản xuất gắn liền với ở và cơ cấu sản xuất tách hoàn toàn khỏi chức năng ở.
- Đối với các doanh nghiệp công nghiệp vừa và rất nhỏ, chỉ tiêu nhu cầu diện tích và lao động rất khác nhau theo ngành.

**Bảng : Nhu cầu diện tích của các doanh nghiệp công nghiệp có quy mô vừa**

| T<br>T | Quy mô (người) | Chỉ tiêu lao động/ha | Nhu cầu diện tích (ha) |
|--------|----------------|----------------------|------------------------|
| 1      | 50 – 200       | 200 - 250            | 0,15 – 0,8             |
| 2      | 30 - 50        | 250 - 300            | 0,08 – 0,25            |

*Nguồn: Kiến trúc công nghiệp -Tập II/ Nhà xuất bản xây dựng.*

**Bảng : Nhu cầu diện tích của các doanh nghiệp công nghiệp có quy mô nhỏ và rất nhỏ**

| T<br>T | Ngành nghề công nghiệp                                  | Nhu cầu lao động (người) | Nhu cầu diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tiêu chuẩn diện tích (m <sup>2</sup> sản /chỗ làm việc) |
|--------|---------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|        | <b>Diện tích sản xuất</b>                               |                          |                                     |                                                         |
| 1      | Công nghiệp điện và điện tử                             | 5-30                     | 50-400                              | 13-17,5                                                 |
| 2      | Công nghiệp cơ khí chế tạo                              | 5-30                     | 100 - 1200                          | 20- 45                                                  |
| 3      | Công nghiệp dệt may                                     | 5-30                     | 50 - 600                            | 11 – 28                                                 |
| 4      | Công nghiệp đồ da, giày dép                             | 5-30                     | 80 - 1500                           | 24 – 30                                                 |
| 5      | CN CB lương thực, thực phẩm                             | 5-30                     | 100 – 1500                          |                                                         |
| 6      | Công nghiệp CB sản xuất nhựa                            | 5-30                     | 100 – 800                           | 24 –32                                                  |
| 7      | Công nghiệp chế biến gỗ, song, mây, đồ thủ công mỹ nghệ | 5-30                     | 150 - 1500                          | 40 –46                                                  |
|        | Diện tích giao dịch thương mại                          |                          |                                     | 20 –40                                                  |
|        | <b>Diện tích ở</b>                                      |                          |                                     |                                                         |
| 1      | Cho chủ doanh nghiệp                                    |                          |                                     | 20 –25 m <sup>2</sup> /người                            |
| 2      | Cho người lao động                                      |                          |                                     | 5–10 m <sup>2</sup> /người                              |

*Nguồn: Kiến trúc công nghiệp -Tập II/ Nhà xuất bản xây dựng.*

Để đảm bảo các yêu cầu về diện tích sử dụng, vệ sinh môi trường cũng như các yêu cầu chung về cảnh quan, kiến trúc và quy hoạch, các lô đất doanh nghiệp tư nhân không nên nhỏ hơn **500 m<sup>2</sup>**. Đối với các nhu cầu diện tích nhỏ hơn cần phải xây dựng các nhà xưởng cho thuê hoặc hình thành các dãy nhà xưởng liên kế.

*c- Khu công nghiệp cho các doanh nghiệp công nghiệp vừa và nhỏ :*

Mô hình khu công nghiệp hay cụm công nghiệp cho các doanh nghiệp công nghiệp vừa và nhỏ rất phổ biến trong các nước công nghiệp cũng như trong các nước đang phát triển. Trong khu vực này tồn tại song song các hoạt động sản xuất, kinh doanh và ở.

- Mô hình phố nghề, làng nghề tiếp nhận các doanh nghiệp thuộc loại mô hình 4 với đặc điểm gắn liền với hoạt động ở và dịch vụ, ít gây tác hại với môi trường.
- Mô hình khu công nghiệp cho các doanh nghiệp công nghiệp vừa và nhỏ tiếp nhận các doanh nghiệp loại mô hình 4,3 và 2 với cơ cấu không gian đã thiên về chức năng sản xuất, các hoạt động ở và dịch vụ hạn chế.
- Mô hình khu công nghiệp tập trung tiếp nhận các doanh nghiệp loại mô hình 2 và 1 với cơ cấu không gian chủ yếu là sản xuất.

*Bảng : Các khả năng kết hợp các mô hình cung cấp đất đai cho các doanh nghiệp công nghiệp vừa và nhỏ*

| T<br>T | Các dạng mô hình                                        | Loại hình doanh nghiệp                 |
|--------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 1      | Làng nghề – phố nghề                                    | Cho các DNTTCN và DNCN nhỏ loại 4      |
| 2      | Làng nghề – phố nghề kết hợp với cụm CN cho các DNCNV&N | Cho các DNTTCN và DNCN nhỏ loại 3 và 4 |
| 3      | Khu CN cho các DNCNV&N                                  | Cho các DNCNV&N loại 4,3 và 2          |
| 4      | Khu CN tập trung kết hợp với cụm CN cho DNCNV&N         | Cho các DNCNV&N loại 3 đến loại 1      |
| 5      | Khu CNTập trung                                         | Cho các DNCNV&N loại 2 đến loại 1      |

*Các mô hình KCN, CNN, Làng nghề-Phố nghề có thể tồn tại độc lập hoặc có thể kết hợp với nhau tùy theo điều kiện phát triển của từng khu vực.*

*d) Quy mô cụm công nghiệp vừa và nhỏ ở nông thôn Việt Nam:*

Qua tổng kết số liệu hiện trạng và tham khảo các dự báo phát triển các cụm công nghiệp vừa và nhỏ ở nông thôn Việt Nam đang, đều có quy mô nằm trong khoảng từ 5 - 50 ha; và đa số là các cụm có quy mô trung bình từ 15 đến 20 ha. Các cụm/điểm công nghiệp làng nghề thường có quy mô nhỏ hơn; thông thường nằm trong khoảng 3 - 10 ha.

Xét theo quan điểm tổ chức không gian, một cụm CNV&N có quy mô thích hợp sẽ không phá vỡ cảnh quan nông thôn; nếu kết hợp hài hòa với làng

xóm, gắn kết với làng xã sẽ tạo nên một liên kết công nông nghiệp hỗ trợ cho nhau cùng phát triển.

Khả năng đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng cụm CNV&N ở nông thôn cũng là một yếu tố quan trọng khi xác định quy mô thích hợp cụm. Vì vậy, *quy mô của cụm công nghiệp vừa và nhỏ ở nông thôn càng nhỏ thì càng gọn nhẹ, dễ xây dựng, dễ đầu tư*. Nếu cân đối hợp lý khả năng diện tích mặt bằng của cụm với khả năng đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng sẽ phát huy tính hiệu quả sản xuất của cụm.

Cần phải xác định quy mô thích hợp chung cho các cụm CNV&N ở nông thôn, trong đó có giới hạn tối đa và tối thiểu hợp lý *đảm bảo về diện tích mặt bằng sản xuất, khả năng đầu tư và trình độ quản lý*.

*Qua báo cáo tổng hợp của đề tài nhánh 2, có kết luận như sau:*

+ Số người làm việc trong một cụm CNV&N ở nông thôn tối đa không nên vượt quá 1.500 người.

+ Để hình thành được một cụm công nghiệp vừa và nhỏ ở nông thôn, điều kiện tối thiểu là phải tập hợp được ít nhất 5 doanh nghiệp vừa và nhỏ đăng ký vào làm việc trong cụm với diện tích đất yêu cầu của mỗi doanh nghiệp khoảng 3.000-5.000 m<sup>2</sup>. Như vậy, diện tích tối thiểu của một cụm CNV&N ở nông thôn đa ngành nghề hoặc chuyên ngành sẽ là 3 ha. Đối với cụm công nghiệp làng nghề, điều kiện tối thiểu là phải có ít nhất có 30 hộ sản xuất nhỏ đăng ký; diện tích đất yêu cầu của mỗi hộ trung bình khoảng 500 m<sup>2</sup>; như vậy, quy mô tối thiểu của cụm sẽ là 3 ha; kinh phí đầu tư hạ tầng khoảng 6-7 tỷ đồng. Đây chính là các điều kiện cần để hình thành một cụm CNV&N ở nông thôn. Những địa phương có rất ít cơ sở doanh nghiệp hoặc các hộ sản xuất ở làng nghề muốn vào làm việc tập trung ở cụm công nghiệp không nên hình thành một cụm công nghiệp riêng. Trong trường hợp này cần kết hợp với các địa phương khác để hình thành chung một cụm CNV&N.

+ Số hộ sản xuất trong một cụm công nghiệp làng nghề tối đa chỉ nên giới hạn trong khoảng 150 cơ sở, tương ứng với số lô đất phân chia trong khu sản xuất. Quy mô của một cụm công nghiệp làng nghề 10 ha có thể tập trung đến 150-200 cơ sở sản xuất;

vì vậy đối với cụm công nghiệp làng nghề, quy mô của một cụm nên giới hạn <10 ha.

- Như vậy, quy mô của cụm CNV&N ở nông thôn nằm trong khoảng 3 - 50 ha là thích hợp đối với điều kiện nông thôn Việt Nam. Đặc biệt, đối với vùng đất chật, người đông, tập trung nhiều ngành nghề, làng nghề truyền thống, quy mô các cụm CNV&N nên chỉ ở mức 10 - 20 ha là phù hợp.

## 2.2- Lựa chọn các ngành nghề trong cụm CNV&N:

### 2.2.1- Các ngành nghề CN-TTCN có thể đưa vào CCNV&N:

Ngành nghề cho CCNV&N cụ thể trong từng khu công nghiệp phải phù hợp với điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế, phù hợp với chiến lược phát triển CN-TTCN từng địa phương và đảm bảo đúng các tiêu chuẩn, quy phạm, đảm bảo hoà hợp giữa sản xuất và bảo vệ môi trường

Ngành nghề sản xuất công nghiệp ở nông thôn hiện nay là doanh nghiệp vừa và nhỏ bao gồm cả các làng nghề khá đa dạng, có thể xác định theo :

- Theo loại hình sản xuất:

#### A, Nhóm CN khai thác:

- Khai thác quặng, khoáng sản.
- Khai thác nhiên liệu

#### B, Nhóm CN chế biến, sản xuất chế tạo bao gồm:

##### + CN cơ khí

- Sản xuất động cơ.
- Sản xuất phương tiện vận tải.
- Sản xuất bảo dưỡng, sửa chữa máy móc thiết bị cơ khí nông lâm nghiệp
- Sản xuất máy móc, thiết bị điện

##### + CN luyện kim:

- Sản xuất kim loại
- Sản xuất các sản phẩm kim loại

##### + CN điện, điện tử, công nghệ thông tin:

- Sản xuất Radio, Ti vi, thiết bị truyền thông.

##### + CN hoá chất:

- Sản xuất các hoá chất, các sản phẩm hoá chất.
- Sản xuất than cốc, sản phẩm dầu mỏ tinh chế.

##### + CN hàng tiêu dùng:

- Dệt
- May mặc
- Thuộc, nhuộm da, sản xuất các sản phẩm da.
- Sản xuất giấy và các sản phẩm từ giấy.
- Xuất bản, in ấn.
- Sản xuất các sản phẩm từ cao su, Pláctic.
- Sản xuất thuỷ tinh, các sản phẩm từ thuỷ tinh, gốm sứ, VLXD cao cấp.
- Sản xuất vật liệu xây dựng phổ thông (gạch, ngói, đường ống..)
- Sản xuất thiết bị văn phòng.
- Sản xuất dụng cụ y tế, dụng cụ quang học, dụng cụ chính xác.
- Sản xuất thực phẩm, đồ uống.

- Sản xuất đồ mộc, nội ngoại thất.
- Chế biến gỗ, lâm sản.
- Sản xuất bao bì.
- Sản xuất thuốc lá.
- Tái chế vật liệu phế thải.

### *C, Nhóm làng nghề, TTCN:*

Có khoảng 200 loại sản phẩm: Gốm, lụa, Mây tre, cối, sơn mài, mộc mỹ nghệ, dệt, giấy, tranh dân gian, kim khí, chế biến thực phẩm, ....được chia làm các nhóm làng nghề:

- Làng nghề thủ công.
- Làng nghề thủ công mỹ nghệ.
- Làng nghề công nghiệp
- Làng nghề CBLTTP
- Làng nghề sản xuất cung ứng vật liệu.
- Các loại làng nghề khác...

#### • Theo quy mô mặt bằng sản xuất:

+ Nhóm ngành nghề có quy mô lớn: (>5ha), thông thường là các xí nghiệp CN gắn liền với vùng khai thác nguyên vật liệu, hoặc nằm trong vùng nguyên liệu( CN chế biến gỗ, lâm sản, VLXD...)

+ Nhóm ngành nghề quy mô trung bình (1-5Ha): Tập trung vào các loại CN sản xuất hàng tiêu dùng.

+ Nhóm ngành nghề có quy mô nhỏ: nhóm nghề chủ yếu sử dụng nguyên liệu là các sản phẩm của các ngành khác , thông thường ở lẫn trong khu dân cư mang tính chất hộ gia đình...

+ Làng nghề: thông thường hoạt động cùng một loại nghề, quy mô theo chủ yếu theo hộ gia đình.

#### • Theo nhu cầu mức độ thu hút lao động

- *Nhóm ngành nghề có khả năng thu hút lao động lớn bao gồm:* Sản xuất thực phẩm, đồ uống; Dệt; May trang phục, thuốc nhuộm da; Chế biến gỗ và lâm sản; Sản xuất thủy tinh, gốm sứ, VLXD.

- *Nhóm ngành nghề thu hút trung bình bao gồm:* Sản xuất giấy, Sản xuất sản phẩm cao su, Plastic; Dệt; Sản xuất kim loại; Sản xuất các sản phẩm kim loại; Sản xuất, sửa chữa máy móc thiết bị; Sản xuất thiết bị điện; Sản xuất xe động cơ, phương tiện vận tải ...

- *Nhóm ngành nghề ít lao động bao gồm:* Sản xuất thiết bị truyền thông; Sản xuất thiết bị văn phòng; Xuất bản, in ấn; Sản xuất thiết bị y tế, dụng cụ chính

xác; Sản xuất than cốc, dầu mỏ tinh chế; Sản xuất hoá chất; Tái chế vật liệu phế thải...

- *Làng nghề*: Do tính đặc thù là các ngành nghề là sản xuất theo mô hình truyền thống trong hộ gia đình với công nghệ lạc hậu hoặc làm thủ công nên các hộ nghề đều có quy mô nhỏ nhưng trải rộng trên toàn địa bàn dân cư.

- Theo khả năng kết hợp, hỗ trợ:

- *Nhóm ngành nghề có khả năng kết hợp hỗ trợ*: Đây là nhóm ngành nghề có khả năng kết hợp với nhau lớn. Sản phẩm của ngành này là nguyên liệu của ngành kia hoặc phế thải của ngành này là nhiên liệu cho ngành kia... Các ngành nghề này bao gồm: Chế biến gỗ, lâm sản - Sản xuất đồ mộc nội ngoại thất; Thuộc và nhuộm da - Sản xuất va li, túi, yên, đệm; Sản xuất giấy - Xuất bản, in ấn; Sản xuất kim loại - Sản xuất các sản phẩm kim loại, sản xuất máy móc, xe động cơ, rơ moóc...

- *Nhóm ngành nghề ít có khả năng kết hợp hỗ trợ*: Các nhóm nghề còn lại

- *Làng nghề*: Hoạt động cùng một loại nghề. Trong một hộ đều lo từ khâu nguyên liệu, sản xuất, đến sản phẩm và chỉ kết hợp với các hộ khác qua việc trao đổi kinh nghiệm sản xuất và kinh doanh.

- Theo mức độ tác động đến môi trường

Là các nhóm ngành nghề có lượng khí thải, nước thải công nghiệp và chất thải rắn có khả năng gây ô nhiễm môi trường

- *Nhóm ngành nghề có khả năng tác động lớn*: bao gồm: Dệt, nhuộm; Thuộc da; Sản xuất thực phẩm; Sản xuất giấy; Sản xuất kim loại; Sản xuất hoá chất; Sản xuất cao su, plastic; Tái chế vật liệu phế thải ...

- *Nhóm ngành nghề tác động trung bình*: bao gồm: Sản xuất VLXD, Sản xuất, sửa chữa máy móc, Chế biến gỗ và lâm sản...

- *Nhóm ngành nghề ít tác động*: bao gồm: May mặc; Xuất bản, in ấn; Sản xuất thiết bị y tế, dụng cụ chính xác; Sản xuất thiết bị truyền thông; Sản xuất thiết bị văn phòng; Sản xuất đồ mộc...

- *Làng nghề*: Hầu hết sử dụng lao động thủ công hoặc công nghệ lạc hậu và do đặc thù nằm trong khu dân cư nên nên dẫn đến khả năng ô nhiễm cao. Mức độ ô nhiễm tùy thuộc vào công nghệ và sản phẩm của làng nghề.

Các làng nghề có mức độ ô nhiễm cao đặc biệt là ô nhiễm do nước thải và khí thải như: Sản xuất, thuộc da, sản xuất kim loại, chế tạo các sản phẩm kim loại, sản xuất giấy, sản xuất thực phẩm. Các làng nghề có mức độ ô nhiễm thấp chủ yếu là các nghề thủ công truyền thống, ít sử dụng nhiên liệu đốt, các sản phẩm chủ yếu là bằng tay như: Cối, sơn mài, thêu ren, mộc mỹ nghệ...

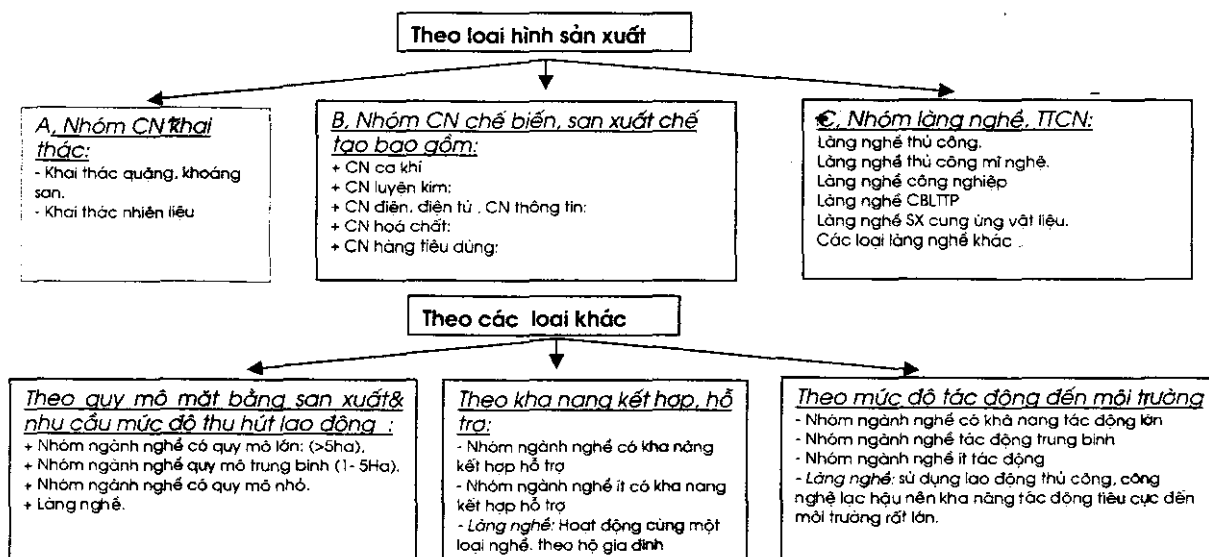
- **Bảng: Đánh giá mức độ tác động đến môi trường của các ngành nghề sản xuất công nghiệp**

| TT | Ngành nghề                           | Nguồn gây ô nhiễm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Mức độ tác động đến MT |    |     |
|----|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----|-----|
|    |                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Lớn                    | TB | Nhỏ |
| 1  | Sản xuất thực phẩm                   | - Khí thải: Bụi, SO <sub>2</sub> , NO <sub>x</sub> , CO, CO <sub>2</sub><br>- Nước thải: COD, BOD <sub>5</sub> , SS, dầu mỡ, coliform.<br>- Chất thải rắn: Bao bì phế phẩm, rác thải sinh hoạt, bã thải của quá trình sản xuất thực phẩm, xỉ than, than hoạt tính, giẻ lau chứa hóa chất.                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ♦                      |    |     |
| 2  | Sản xuất thuốc lá                    | - Khí thải: SO <sub>2</sub> , NO <sub>x</sub> , CO, CO <sub>2</sub> ...<br>- Nước thải: Chủ yếu là nước thải sinh hoạt.<br>- Chất thải rắn: Bùn từ quá trình xử lý nước thải, Mùn, cặn thuốc lá, giấy, bao bì giấy, giẻ lau                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                        | ♦  |     |
| 3  | Dệt may                              | - Khí thải: Bụi bông, bụi giấy<br>- Nước thải: Từ khâu nhuộm có chứa nhiều kim loại nặng, hóa chất.<br>- Chất thải rắn: Bùn xử lý nước thải, chất thải sinh hoạt, Bao bì đựng hóa chất, thuốc nhuộm, xỉ than                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ♦                      |    |     |
| 4  | Thuộc, nhuộm                         | - Khí thải: C <sub>6</sub> H <sub>6</sub> , C <sub>6</sub> H <sub>5</sub> -CH <sub>3</sub> , SO <sub>2</sub> , NO <sub>x</sub> ...<br>- Nước thải: có chứa toluen, benzen, dung môi crôm, Cd, Thuốc nhuộm.<br>- Chất thải rắn: Vỏ hộp đựng dung môi, thuốc nhuộm, Bùn từ quá trình xử lý nước thải.                                                                                                                                                                                                                                                                            | ♦                      |    |     |
| 5  | Chế biến gỗ, lâm sản                 | - Khí thải: Bụi gỗ, SO <sub>2</sub> , CO <sub>2</sub><br>- Nước thải: SS, Độ màu, BOD <sub>5</sub> , COD, fomalín, phenol, axit axetic, NaOH, NH <sub>4</sub> OH, parafin.<br>- Chất thải rắn: Xỉ than, vỏ cây.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                        | ♦  |     |
| 6  | Sản xuất giấy và các sản phẩm giấy   | - Khí thải: CO, CO <sub>2</sub> , H <sub>2</sub> S, Bụi lơ lửng, C <sub>6</sub> H <sub>5</sub> -CH <sub>3</sub> , H <sub>2</sub> SO <sub>4</sub> , H <sub>2</sub> S, Cl <sub>2</sub> .<br>- Nước thải: Huyền phù vô cơ (caolin, đất cát...), huyền phù hữu cơ (vỏ cây, mùn gỗ, xơ sợi), NaOH, HCl, Lignin, phenol, Các chất gây màu, Hợp chất hữu cơ chứa clo, Muối vô cơ hòa tan (P, N, Cl...), Na <sub>2</sub> S, Na <sub>2</sub> SO <sub>4</sub> , Na <sub>2</sub> CO <sub>3</sub> .<br>- Chất thải rắn: Vỏ cây, gỗ vụn, Xỉ than, Bùn từ quá trình xử lý nước thải, Bã vôi. | ♦                      |    |     |
| 7  | Xuất bản, in                         | - Nước thải: Chủ yếu là nước thải sinh hoạt, nước thải sản xuất có chứa chất tẩy rửa mạnh.<br>- Chất thải rắn: Giấy, Hộp đựng mực, Giẻ lau chứa hóa chất, dầu, Cặn mực in chứa kim loại nặng.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                        |    | ♦   |
| 8  | Sản xuất than cốc, dầu mỏ tinh chế   | - Khí thải: SO <sub>2</sub> , CO, C <sub>x</sub> H <sub>x</sub> , NO <sub>x</sub> ...<br>- Nước thải: Hàm lượng rắn lơ lửng và dầu mỡ trong nước thải cao.<br>- Chất thải rắn: Các chất thải dầu, cặn dầu, hắc ín, muối than...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ♦                      |    |     |
| 9  | Sản xuất hóa chất, sản phẩm hóa chất | - Khí thải: SO <sub>2</sub> , CO, NO <sub>x</sub> , Hơi kiềm, HCl, Cl, NH <sub>3</sub> ...<br>- Nước thải: SS, Dầu mỡ, dung môi hữu cơ, Kim loại nặng.<br>- Chất thải rắn: Bao bì nhựa chứa hoá chất, Cặn thải của thiết bị phản ứng (có KLN), Giẻ dầu mỡ, Rác thải sinh hoạt                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ♦                      |    |     |
| 10 | Sản xuất sản phẩm                    | - Khí thải: SO <sub>2</sub> , CO <sub>2</sub> , CO, Bụi, NO <sub>x</sub><br>- Nước thải: Chủ yếu là nước thải sinh hoạt và nước làm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |    | ♦   |

|    |                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |   |   |
|----|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|
|    | caosu, Plastic                              | mát thiết bị.<br>- Chất thải rắn: Rác thải sinh hoạt, phế phẩm, Bao bì đựng nguyên vật liệu.                                                                                                                                                                          |   |   |   |
| 11 | Sản xuất thủy tinh, gốm sứ, VLXD            | - Khí thải: SO <sub>2</sub> , CO <sub>2</sub> , CO, H <sub>2</sub> S<br>- Nước thải: Có chứa ximăng, men...<br>- Chất thải rắn: Phế phẩm, Bao bì, Gỗ vụn, Chất thải sinh hoạt, Bùn từ quá trình xử lý nước thải...                                                    |   | ♦ |   |
| 12 | Sản xuất kim loại                           | - Khí thải: SO <sub>2</sub> , CO <sub>2</sub> , CO, NO <sub>x</sub> ...<br>- Nước thải: Có chứa một số kim loại nặng, nước thải có tính axit và tính kiềm cao.<br>- Chất thải rắn: Cặn bã chứa kim loại nặng, Sơn thải, Các chất axit và chất kiềm mạnh, Chất xyanit. | ♦ |   |   |
| 13 | Sản xuất các sản phẩm kim loại              | - Khí thải: SO <sub>2</sub> , CO <sub>2</sub> , CO, NO <sub>x</sub> ...<br>- Nước thải: Có chứa một số kim loại nặng, nước thải có tính axit và tính kiềm cao.<br>- Chất thải rắn: Cặn bã chứa kim loại nặng, Sơn thải, Các chất axit và chất kiềm mạnh, Chất xyanit. | ♦ |   |   |
| 14 | Sản xuất, sửa chữa thiết bị                 | - Nước thải: Dầu mỡ, nước thải sinh hoạt.<br>- Chất thải rắn: Phoi ba via kim loại, nguyên vật liệu phế phẩm, chất thải sinh hoạt.                                                                                                                                    |   |   | ♦ |
| 15 | Sản xuất thiết bị văn phòng                 | - Nước thải: Chủ yếu là nước thải sinh hoạt.<br>- Chất thải rắn: Phoi nhựa, gỗ vụn, chất thải sinh hoạt, Hộp đựng dung môi, sơn...                                                                                                                                    |   |   | ♦ |
| 16 | Sản xuất máy móc, thiết bị điện             | - Khí thải: SO <sub>2</sub> , CO <sub>2</sub> , CO, NO <sub>x</sub> ...<br>- Nước thải: Nước thải có chứa dầu mỡ và một số kim loại nặng.<br>- Chất thải rắn: Phoi ba via kim loại, cặn dầu, Hộp đựng dầu mỡ, dung môi, Chất thải sinh hoạt.                          |   |   | ♦ |
| 17 | Sản xuất Radio, tivi, thiết bị truyền thông | - Khí thải: SO <sub>2</sub> , CO <sub>2</sub> , CO, NO <sub>x</sub> ...<br>- Nước thải: Chủ yếu là nước thải sinh hoạt.<br>- Chất thải rắn: Phoi ba via kim loại và nhựa, nguyên vật liệu phế phẩm, chất thải sinh hoạt.                                              |   |   | ♦ |
| 18 | Sản xuất dụng cụ y tế, D.cụ chính xác       | - Nước thải: Chủ yếu là nước thải sinh hoạt.<br>- Chất thải rắn: Bao bì, Phế phẩm, Chất thải sinh hoạt.                                                                                                                                                               |   |   | ♦ |
| 19 | Sản xuất xe động cơ, rơ moóc                | - Khí thải: SO <sub>2</sub> , CO <sub>2</sub> , CO, NO <sub>x</sub> ...<br>- Nước thải: Chủ yếu là nước thải sinh hoạt.<br>- Chất thải rắn: Phoi kim loại, giẻ dầu mỡ, chất thải sinh hoạt...                                                                         |   |   | ♦ |
| 20 | Sản xuất đồ mộc, nội ngoại thất             | - Khí thải: Bụi<br>- Nước thải: Hàm lượng chất rắn lơ lửng cao, Nước thải có chứa sơn, dung môi hữu cơ.<br>- Chất thải rắn: Vỏ bào, Mùn cưa, Vỏ hộp đựng chất tẩy rửa.                                                                                                |   |   | ♦ |
| 21 | Tái chế vật liệu                            | - Khí thải: SO <sub>2</sub> , CO, NO <sub>x</sub> ...<br>- Nước thải: chứa nhiều hóa chất tẩy rửa, chất H.cơ...<br>- Chất thải rắn: Phế thải thải loại, Hộp đựng hóa chất tẩy rửa, chất thải sinh hoạt...                                                             | ♦ |   |   |

nguồn: - Quản lý môi trường khu công nghiệp và đô thị - Phạm Ngọc Đăng - NXB Xây dựng  
- Trung tâm Nghiên cứu và Quy hoạch Môi trường đô thị-nông thôn - Viện Quy hoạch - Bộ Xây dựng

- Sơ đồ tổng hợp lựa chọn ngành nghề cho cụm công nghiệp



## 2.2.2-. Cơ sở lựa chọn các ngành nghề cụ thể theo vùng lãnh thổ:

### a- Đồng bằng Bắc bộ

- Khu vực đồng bằng và vùng duyên hải có hệ thống hạ tầng kỹ thuật tương đối hoàn chỉnh, có lao động dồi dào và trình độ cao, nằm trong vùng phát triển công nghiệp tập trung vào phát triển các ngành sau: Dệt, may mặc; Chế biến lâm sản, Chế biến thực phẩm; Sản xuất giấy, Xuất bản; Sản xuất kim loại, Sản xuất sửa chữa máy móc, Sản xuất thiết bị văn phòng, thiết bị viễn thông, Xe động cơ, phương tiện vận tải, đồ mộc nội ngoại thất; Sản xuất hoá chất phục vụ đời sống...

- Khu vực vùng trung du: ưu tiên phát triển nhóm nghề sử dụng nguyên liệu tại chỗ như: Chế biến nông, lâm sản; Chế biến thực phẩm; Sản xuất giấy; sản xuất bao bì, Sản xuất, sửa chữa máy móc nông nghiệp...

ưu tiên phát triển với các ngành nghề sản xuất sử dụng công nghệ mới, không gây ô nhiễm môi trường, sản phẩm có khả năng cạnh tranh.

- Đối với các làng nghề cần ưu tiên phát triển các nghề có thị trường lớn, đặc biệt phát triển các làng nghề TTCN truyền thống lâu đời như Cói; Sơn mài; Mây tre đan; Mộc; Gốm sứ; Thêu ren; Dệt; Gỗ; Đá; Giấy; Tranh dân gian; Kim khí... tại các địa phương có thế mạnh như: Hà Nội, Hà Tây, Bắc Ninh, Nam Định, Hải Dương...

### b - Đồng bằng sông Cửu Long

- ưu tiên phát triển các ngành nghề sản xuất công nghiệp sau: Dệt, may; Nhuộm da lông thú; May sản phẩm da; Sản xuất cao su, Plastic; Sản xuất máy móc, thiết bị điện; Sản xuất ti vi, radio, thiết bị viễn thông,...

- Phát triển các ngành nghề chế biến như: Sản xuất chế biến lương thực, thực phẩm; Sản xuất thức ăn gia súc; Chế biến hoa quả; Chế biến thủy hải sản, Sản xuất sửa chữa máy nông nghiệp

- Phát triển một số nghề TCTT như: Gốm sứ, Mây tre đan, gỗ, Cói... -

#### *c- Vùng đồi núi và trung du, tây nguyên*

Tập trung phát triển công nghiệp Khai thác khoáng sản; Chế biến nông, lâm sản, cây công nghiệp; Chế tạo máy nông nghiệp. Tập trung phát triển cụm Công nghiệp vừa và nhỏ tại các khu vực thị trấn thị tứ có điều kiện hạ tầng thuận lợi.

#### *d -Vùng duyên hải*

Tập trung phát triển cụm Công nghiệp vừa và nhỏ tại các khu vực thị trấn thị tứ có điều kiện hạ tầng thuận lợi. Các nhóm ngành nghề ưu tiên: Cơ khí sửa chữa, Chế biến thủy hải sản...

### *2.2.3- lựa chọn ngành nghề phân theo tính chất Cụm CNV&N*

#### *A- ngành nghề trong cụm công nghiệp*

- *Cơ cấu ngành nghề trong cụm CNV&N đa ngành:*

Cơ cấu ngành nghề trong cụm công nghiệp bao gồm nhiều ngành nghề như sau:

+ Các nhóm ngành nghề ưu tiên phát triển: Dệt may; In ấn; Sản xuất thiết bị điện, thiết bị truyền thông, điện tử, thiết bị chính xác, thiết bị y tế, thiết bị văn phòng; Đồ nội ngoại thất; Sản xuất bao bì; Sản xuất chế biến thực phẩm; Cơ khí lắp ráp...hoặc các nhóm ngành nghề khác làm vệ tinh cho các doanh nghiệp lớn trong Khu CN hoặc trong đô thị

+ Các nhóm ngành nghề hạn chế: Sản xuất thuốc lá; Sản xuất hoá chất; Sản xuất VLXD; Các ngành nghề tiểu thủ công nghiệp.

+ Các nhóm ngành nghề không nên bố trí vào cụm: Thuộc, nhuộm da, sản xuất các hoá chất độc hại...

- *Cơ cấu ngành nghề trong cụm CNV&N chuyên ngành:*

+ Cụm công nghiệp chuyên ngành thường được bố trí trong vùng nguyên liệu sản xuất lớn như: Cụm công nghiệp Khai khoáng, Cụm CN chế biến thủy hải sản, Cụm CN chế biến lương thực, thực phẩm, Cụm công nghiệp sản xuất hoá chất, Cụm công nghiệp sản xuất VLXD...Tùy thuộc vào công xuất, thị trường, nguyên liệu mà có thể hình thành một cụm CN hoặc một vài xí nghiệp CN đơn lẻ.

Các nhóm ngành nghề hạn chế hoặc không nên đưa vào cụm công nghiệp đa ngành có thể đưa vào loại mô hình cụm công nghiệp này.

#### *b- ngành nghề trong cụm làng nghề*

- *Đối với mô hình cụm CNV&N làng nghề truyền thống:*

Sản phẩm truyền thống nhưng được phát triển thay đổi cho phù hợp với tình hình mới, hướng tới các sản phẩm chất lượng cao, xuất khẩu. Công nghệ sản xuất được cải tiến, tập trung vào hệ thống xử lý môi trường. Mô hình làng nghề này phù hợp với các nghề ít gây ô nhiễm môi trường, không phụ thuộc nhiều vào công nghệ, sản phẩm làm ra mang tính đơn chiếc, thủ công và tính nghệ thuật. Đây là khu vực có tính văn hoá cao có khả năng khai thác vào du lịch. Nhóm các ngành nghề cần ưu tiên đầu tư phát triển bao gồm: Cói, Sơn mài, Thêu ren, mộc mỹ nghệ, tranh dân gian, chạm khắc đá....đối với các nhóm nghề còn lại nên đưa ra ngoài khu dân cư và phát triển thành một cụm làng nghề mới.

- *Các cụm CNV&N Làng nghề khác:*

+ áp dụng đối với các làng nghề thủ công truyền thống có nhu cầu phát triển lớn để đáp ứng nhu cầu thị trường trong khi mặt bằng sản xuất cũ không đảm bảo.

+ áp dụng đối với các làng nghề khả năng gây ô nhiễm lớn cần phải dần chuyển các hộ nghề ra xa khu dân cư, xây dựng riêng các cụm làng nghề, xây dựng hệ thống xử lý môi trường riêng cho cụm.

Mô hình này cũng có thể áp dụng riêng cho các địa phương có đa dạng nhưng không nổi trội về nghề tiểu thủ công nghiệp.

Các ngành nghề trong cụm làng nghề này bao gồm: Dệt, may; Sản xuất kim loại, chế tạo sản phẩm kim loại, Sản xuất giấy, thuộc da; Chế biến thực phẩm... hoặc các nhóm ngành nghề khác làm vệ tinh cho các doanh nghiệp lớn trong KCN hoặc trong đô thị.

- *Ngành nghề trong mô hình tổng hợp cụm Công nghiệp kết hợp TTCN*

Là cụm công nghiệp bao gồm các xí nghiệp công nghiệp và các hộ nghề TTCN. Tỷ lệ giữa CN và TTCN tùy thuộc vào đặc điểm phát triển CN từng vùng. Mô hình này áp dụng đối với các vùng tiềm năng phát triển công nghiệp, TTCN đa dạng nhưng có hạ tầng kỹ thuật không thuận lợi. Loại ngành nghề trong cụm chủ yếu là công nghiệp địa phương có quy mô nhỏ, phục vụ phát triển nông lâm nghiệp và tiêu dùng như: Dệt may; Bao bì; Công nghiệp cơ khí chế tạo, cơ khí lắp ráp máy nông nghiệp; chế biến nông lâm sản; Sản xuất đồ mộc; Chế biến thực phẩm...

- *Ngành nghề phân theo quy mô, khả năng tương tác hỗ trợ, tác động MT*

áp dụng cho các cụm CNV&N hỗn hợp (đa ngành nghề) hoặc cụm Công nghiệp kết hợp làng nghề. Các XN công nghiệp sau có thể bố trí trong cùng một cụm CN thoả mãn các yêu cầu sau:

Các xí nghiệp có cùng quy mô về đất đai, có khả năng hỗ trợ và kết hợp, có cùng tác động và giải pháp xử lý môi trường

- Trong một cụm CNV&N ở nông thôn có thể bố trí theo hai nhóm ngành nghề sau:

+ *Cụm CN với nhóm công nghiệp sạch:*

Dệt, may; Cơ khí lắp ráp, sản xuất nông cụ; Sản xuất thiết bị điện, điện tử; Sản xuất thiết bị y tế, dụng cụ chính xác; Chế biến lương thực phẩm với dây chuyền thiết bị hiện đại Sản xuất gốm sứ, thủy tinh, vật liệu ốp lát..... Một số nghề TTCN như mây tre đan, dệt, Chiếu cói, mộc nội ngoại thất...

+ *Cụm CN Nhóm công nghiệp có khả năng ô nhiễm:*

Chế biến gỗ và lâm sản; Sản xuất giấy; Sản xuất bao bì; Thuộc nhuộm da; Sơ chế da; Sản xuất kim loại, Sản xuất động cơ,

- Nếu trong một cụm công nghiệp bố trí cả hai nhóm công nghiệp trên thì trong giải pháp quy hoạch cần vạch định rõ các khu chức năng ứng với mỗi nhóm ngành nghề, cần phải có giải pháp tổ chức không gian hợp lý, bố trí hệ thống xử lý môi trường, không gian xanh cách ly đảm bảo để hạn chế các tác động qua lại có hại giữa các loại hình sản xuất.
- Đối với các ngành nghề cần quy mô mặt bằng sản xuất rộng, có khả năng gây ô nhiễm lớn cần có kế hoạch bố trí mặt bằng sản xuất riêng, cách xa khu dân cư như: Khai thác và sơ chế quặng, than; Sản xuất hoá chất; sản xuất VLXD như gạch, ngói ; Tái chế vật liệu phế thải; Thuộc da...

### **III- DỰ THẢO HƯỚNG DẪN XÁC ĐỊNH CƠ SỞ SẢN XUẤT VÀ LỰA CHỌN NGÀNH NGHỀ TRONG CỤM CNV&N Ở NÔNG THÔN:**

#### **3.1: Đối tượng và phạm vi áp dụng.**

##### *a- Đối tượng*

- Bản hướng dẫn này nhằm cung cấp cho các Bộ, Ngành chức năng, các tổ chức thiết kế quy hoạch cụm CNV&N ở nông thôn những nội dung cơ bản để xây dựng các văn bản hướng dẫn tổ chức lập quy hoạch và ban hành quy chế hoặc các quy định về quản lý CCNV&N

- Hướng dẫn này làm cơ sở cho việc xác định các cơ sở sản xuất và lựa chọn ngành nghề cho cụm công nghiệp vừa và nhỏ ở nông thôn trong công tác lập quy hoạch thiết kế quy hoạch.

- Hướng dẫn này áp dụng trong công tác lập quy hoạch thiết kế quy hoạch cụm công nghiệp vừa và nhỏ ở nông thôn.

##### *b- Phạm vi áp dụng*

Bản hướng dẫn này áp dụng cho các cụm công nghiệp vừa và nhỏ ở nông thôn Việt Nam, bao gồm hai loại hình chủ yếu:

- Khu vực tập trung các doanh nghiệp công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và các doanh nghiệp dịch vụ cho sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, có ranh giới địa lý xác định, có quy mô 5 ha đến 50ha do chính quyền cấp tỉnh, huyện quyết định thành lập (gọi là cụm công nghiệp vừa)

- Khu vực tập trung các doanh nghiệp hoặc hộ cá thể sản xuất tiểu thủ công nghiệp và dịch vụ phục vụ sản xuất tiểu thủ công nghiệp, có ranh giới địa lý xác định, gắn liền với làng nghề, có quy mô nhỏ hơn 5 ha do chính quyền huyện quyết định thành lập (gọi là cụm công nghiệp nhỏ hoặc điểm công nghiệp hoặc cụm công nghiệp làng nghề)

#### **3.2: Nguyên tắc chung.**

*Xác định các cơ sở sản xuất hình thành cụm công nghiệp và lựa chọn ngành nghề trong cụm CNV&N phải phù hợp với:*

- Định hướng phát triển vùng, khu vực, các ngành kinh tế tại địa phương.
- Phát triển tổng thể kinh tế xã hội đến năm 2010- 2020
- Quy hoạch phát triển ngành công nghiệp
- Thực trạng phát triển công nghiệp và các dự báo ngành., các dự án chuẩn bị đầu tư.
- Quỹ đất xây dựng.
- Loại hình công nghiệp, công nghệ, nhân lực cho cụm công nghiệp

### **3.3: Nội dung hướng dẫn xác định cơ sở sản xuất trong cụm CNV&N :**

#### **3.3.1, Phân loại các cơ sở sản xuất theo tính chất ngành nghề:**

*bao gồm 4 loại hình chính sau:*

- 1. Cụm công nghiệp đa ngành:* là cụm tập trung các doanh nghiệp và cơ sở sản xuất có nhiều ngành nghề khác nhau.
- 2. Cụm công nghiệp chuyên ngành:* là cụm tập trung các doanh nghiệp và cơ sở sản xuất chỉ có một ngành nghề nhất định hoặc mang tính chất sản xuất tương tự.
- 3. Cụm công nghiệp làng nghề:* là cụm công nghiệp vừa và nhỏ tập trung các doanh nghiệp, các cơ sở sản xuất từ làng nghề chuyển đến.
- 4. Điểm công nghiệp:* là khu vực tập trung các cơ sở sản xuất nhỏ và rất nhỏ đa ngành hoặc làng nghề (chuyên nghề hoặc đa nghề) nhưng có quy mô mặt bằng nhỏ hơn so với Cụm công nghiệp vừa và nhỏ.

#### **3.3.2, Phân loại cơ sở sản xuất làng nghề:**

- *Căn cứ vào sản phẩm, bao gồm 06 loại sau:*

- *Làng nghề thủ công:* Làm ra các mặt hàng sử dụng thường nhật như dao kéo, mây tre đan gia dụng, chiếu... Đặc điểm của các làng nghề loại này là sản xuất thủ công bằng tay và các công cụ đơn giản.
- *Làng nghề thủ công mỹ nghệ:* Làm ra các mặt hàng có giá trị về văn hóa và trang trí như đồ mỹ nghệ chạm khắc, chạm khắc tượng gỗ, đá, đồ thêu ren và các đồ mỹ nghệ bằng bạc, chế biến mây tre đan, dệt thảm...
- *Làng nghề công nghiệp:* Sản xuất các hàng hóa thành phẩm và bán thành phẩm như sản xuất giấy, dệt, may mặc, gốm sứ, tái chế nhựa, kim loại, thuộc da...
- *Làng nghề chế biến lương thực thực phẩm:* Chế biến các loại nông sản như xay xát, sản xuất miến dong, bún, bánh, sản xuất bia, giết mổ vật nuôi, nấu rượu, chế biến hoa quả...
- *Làng nghề sản xuất và cung ứng nguyên vật liệu:* Sản xuất vật liệu xây dựng như gạch, ngói, vôi, cát,...
- *Làng nghề khác:* Thực hiện bán buôn, bán lẻ và cung cấp dịch vụ

- *Căn cứ vào phương thức sản xuất, truyền thống sản xuất, công nghệ sản xuất và sản phẩm có thể phân loại một số loại làng nghề thành 02 loại:*

- *Làng nghề thủ công truyền thống:* Phải có quá trình phát triển lâu đời, phải sản xuất bằng thủ công với công nghệ truyền thống, sử dụng nguyên vật liệu địa phương, là đặc trưng của vùng đất đó...
- *Làng nghề thông thường (mới):* Bao gồm các làng nghề khác

### 3.3.3, Xác định quy mô cụm công nghiệp:

A, Nguyên tắc:

- Phù hợp với sản xuất nhỏ, công nghệ sản xuất ở nông thôn
- Phù hợp với điều kiện tự nhiên, địa lý và kinh tế của từng vùng
- Phù hợp với năng lực quản lý của chính quyền địa phương
- Phù hợp với cảnh quan nông thôn, gắn kết làng xã
- Phù hợp với khả năng đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng cụm

b. Tính toán Quy mô cụm công nghiệp

Phương pháp 1: Tổng các thành phần

Quy mô mặt bằng của cụm công nghiệp vừa và nhỏ ở nông thôn được tính toán theo công thức:

$$Q = K (S_{sx} + S_1 + S_2 + S_3) (m^2)$$

Trong đó:

- $S_{sx}$ : Tổng diện tích khu vực sản xuất trong cụm ( $m^2$ )
- $S_1$ : Diện tích khu chức năng, khu ở và dịch vụ ( $m^2$ )
- $S_2$ : Diện tích các công trình hạ tầng kỹ thuật ( $m^2$ )
- $S_3$ : Diện tích đường giao thông, cây xanh ( $m^2$ )
- K: Hệ số dự phòng phát triển của cụm, có giá trị 1,1 - 1,2

Phương pháp 2: Nội suy từ diện tích khu vực sản xuất

Trên cơ sở diện tích khu vực sản xuất ( $S_{sx}$ ) có thể tính tổng diện tích yêu cầu (quy mô) của cụm dựa vào tỷ lệ quy định các loại đất trong cụm công nghiệp như sau:

$$Q = S_{sx}/P (m^2)$$

Trong đó:

$S_{sx}$ : Diện tích khu vực sản xuất ( $m^2$ )

P: Tỷ lệ phần trăm khu vực sản xuất trong cụm (%)

Phương pháp này tương đối đơn giản vì chỉ cần tính toán tổng diện tích khu vực sản xuất ( $S_{sx}$ ) trong cụm công nghiệp. Phương pháp tính toán diện tích khu vực sản xuất ( $S_{sx}$ ) trên cơ sở số lượng các cơ sở sản xuất và diện tích mặt bằng đăng ký của mỗi cơ sở. Tỷ lệ phần trăm khu vực sản xuất trong cụm (%) được lấy theo Bảng tỷ lệ các loại đất trong cụm công nghiệp theo Quy chuẩn và tiêu chuẩn thiết kế khu, cụm công nghiệp.

Ví dụ tính toán:

Ví dụ 1: Một cụm công nghiệp vừa và nhỏ đa ngành nghề dự kiến bố trí 14 cơ sở công nghiệp có ngành nghề khác nhau theo đăng ký gồm:

- 2 xí nghiệp giấy, mỗi xí nghiệp yêu cầu diện tích 5.000 m<sup>2</sup>; tổng cộng diện tích 10.000 m<sup>2</sup>;
- 2 xí nghiệp cơ khí, diện tích khác nhau: 5.000 m<sup>2</sup> và 2.000 m<sup>2</sup>; tổng cộng diện tích 7.000 m<sup>2</sup>
- 2 Xí nghiệp may xuất khẩu: 3.000 m<sup>2</sup>/xí nghiệp; tổng dt: 6.000m<sup>2</sup>
- 3 Xí nghiệp chế biến nông sản: 3.000 m<sup>2</sup> + 2.000 m<sup>2</sup> + 2.000 m<sup>2</sup> = 7.000 m<sup>2</sup>
- 5 Xí nghiệp sản xuất thiết bị văn phòng: 1.000 m<sup>2</sup>/xí nghiệp, tổng dt: 5.000 m<sup>2</sup>

Tổng diện tích sản xuất cần thiết là 32.000 m<sup>2</sup>. Theo Bảng tỷ lệ các loại đất trong cụm công nghiệp đa ngành (phần Tiêu chí tổ chức không gian), tỷ lệ đất của khu vực sản xuất là 40 %. Như vậy, quy mô của cụm sẽ là:  $Q = 32.000/40\% = 80.000 \text{ m}^2$  (8,75 ha).

**Ví dụ 2:** Một cụm công nghiệp làng nghề sản xuất đồ gỗ mỹ nghệ dự kiến bố trí cho 120 cơ sở sản xuất. Theo phiếu đăng ký mặt bằng sản xuất, mỗi cơ sở sản xuất cần khoảng 450 m<sup>2</sup>. Như vậy, tổng diện tích mặt bằng khu sản xuất là  $120 \times 450 = 54.000 \text{ m}^2$ . Theo Bảng tỷ lệ các loại đất trong cụm công nghiệp làng nghề, tỷ lệ diện tích đất của toàn bộ khu vực sản xuất là 60 %.

Như vậy, quy mô của toàn cụm công nghiệp làng nghề sẽ là:  $Q = 54.000/60\% = 90.000 \text{ m}^2$  hoặc 9 ha.

### 3.3.4, Giới hạn quy mô cụm công nghiệp vừa và nhỏ ở nông thôn

| Tt | Tính chất cụm                                         | Điều kiện tối đa                                                                   | Điều kiện tối thiểu                            | Ghi chú                                                        |
|----|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 1  | Cụm công nghiệp vừa và nhỏ chuyên ngành hoặc đa ngành | - Quy mô cụm 50 ha<br>- Tổng số lao động 1.500 người<br>- Số doanh nghiệp 50 cơ sở | - Quy mô cụm 3 ha<br>- Số doanh nghiệp 5 cơ sở | Diện tích đất sản xuất thường chiếm 45-50 % tổng diện tích cụm |
| 2  | Cụm công nghiệp làng nghề                             | - Quy mô cụm 10 ha<br>- Số hộ sản xuất 150 cơ sở                                   | - Quy mô cụm 3 ha<br>- Số hộ sản xuất 30 cơ sở | Diện tích đất sản xuất thường chiếm 60-70 % tổng diện tích cụm |

## 3.4 -Lựa chọn ngành nghề trong cụm CNV&N

### 3.4.1, Các quy định chung:

Các nhóm ngành nghề thoả mãn một trong các yêu cầu sau đều có khả năng đưa vào cụm CNV&N ở nông thôn:

- Phù hợp với định hướng phát triển CN-TTCN trên địa bàn địa phương
- Phù hợp với điều kiện ngành nghề từng địa phương

- Phải ưu tiên cho các ngành nghề sử dụng nguyên vật liệu địa phương, sử dụng thành phẩm, phế liệu của các ngành khác trong khu vực.
- ưu tiên cho các ngành nghề có công nghệ cao, thu hút lao động và có sản phẩm có giá trị gia tăng lớn
- Phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế xã hội, quỹ đất xây dựng, có quy mô hợp lý, thuận lợi tổ chức không gian; và Bảo vệ môi trường
- Mỗi một vùng địa lý kinh tế khác nhau, một địa phương khác nhau, một cụm công nghiệp khác nhau... có thể áp dụng các tiêu chí ngành nghề khác nhau tùy theo tính chất vùng, tính chất cụm công nghiệp hoặc nhu cầu thực tế của địa phương.

#### *3.4.2, Quy định các ngưỡng ngành nghề:*

- Đối với cụm công nghiệp đa ngành: Hạn chế phát triển quá nhiều loại ngành nghề trong một cụm, tập trung vào các ngành nghề thế mạnh của địa phương. Trong một cụm công nghiệp chỉ bố trí tối đa là 3 nhóm ngành và tối đa là 10-15 loại hình ngành nghề tương ứng với 10-15 loại xí nghiệp sản xuất.
- Đối với cụm công nghiệp đơn ngành: Bố trí 1 nhóm ngành và bố trí tối đa là 2-3 loại hình ngành nghề tương ứng với 2-3 loại xí nghiệp. Số lượng các xí nghiệp có thể tùy thuộc vào nhu cầu phát triển công nghiệp của địa phương.
- Đối với cụm Công nghiệp kết hợp với làng nghề: Khu vực các xí nghiệp công nghiệp bố trí tối đa là 2 nhóm ngành với khoảng 10-15 loại ngành nghề. Đối với khu vực các hộ nghề TTCN bố trí tối đa 3-5 loại ngành nghề.
- Đối với với làng nghề: Hầu hết cơ cấu ngành nghề đều dựa trên cơ sở các làng nghề sẵn có tại địa phương. Không cần xây dựng ngưỡng ngành nghề tại nhóm này.

#### *3.4.3, Cơ cấu ngành nghề trong cụm công nghiệp*

##### *3.4.3.1-Cơ cấu ngành nghề trong cụm CNV&N đa ngành:*

- + Các nhóm ngành nghề ưu tiên phát triển: Dệt may; In ấn; Sản xuất thiết bị điện, thiết bị truyền thông, điện tử, thiết bị chính xác, thiết bị y tế, thiết bị văn phòng; Đồ nội ngoại thất; Sản xuất bao bì; Sản xuất chế biến thực phẩm; Cơ khí lắp ráp...hoặc các nhóm ngành nghề khác làm vệ tinh cho các doanh nghiệp lớn trong Khu CN hoặc trong đô thị
- + Các nhóm ngành nghề hạn chế: Sản xuất thuốc lá; Sản xuất hoá chất; Sản xuất VLXD; Các ngành nghề tiểu thủ công nghiệp.
- + Các nhóm ngành nghề không nên bố trí vào trong cụm: Thuộc, nhuộm da, sản xuất các hoá chất độc hại...

##### *3.4.3.2-Cơ cấu ngành nghề trong cụm CNV&N chuyên ngành:*

+ Cụm công nghiệp chuyên ngành thường được bố trí trong vùng nguyên liệu sản xuất lớn như: Cụm công nghiệp Khai khoáng, Cụm CN chế biến thủy hải sản, Cụm CN chế biến lương thực, thực phẩm, Cụm công nghiệp sản xuất hoá chất, Cụm công nghiệp sản xuất VLXD...

+ Các nhóm ngành nghề hạn chế hoặc không nên đưa vào cụm công nghiệp đa ngành có thể đưa vào loại mô hình cụm công nghiệp này.

#### 3.4.3.3- *Ngành nghề trong cụm làng nghề*

- *Đối với mô hình cụm CNV & N làng nghề truyền thống:*

Sản phẩm truyền thống nhưng được phát triển thay đổi cho phù hợp với tình hình mới, hướng tới các sản phẩm chất lượng cao, xuất khẩu. Công nghệ sản xuất được cải tiến, tập trung vào hệ thống xử lý môi trường. Mô hình làng nghề này phù hợp với các nghề ít gây ô nhiễm môi trường, không phụ thuộc nhiều vào công nghệ, sản phẩm làm ra mang tính đơn chiếc, thủ công và tính nghệ thuật. Đây là khu vực có tính văn hoá cao có khả năng khai thác vào du lịch. Nhóm các ngành nghề cần ưu tiên đầu tư phát triển bao gồm: Cói, Sơn mài, Thêu ren, mộc mỹ nghệ, tranh dân gian, chạm khắc đá....

- *Các cụm CNV & N Làng nghề khác:*

+ áp dụng đối với các làng nghề thủ công truyền thống có nhu cầu phát triển lớn để đáp ứng nhu cầu thị trường trong khi mặt bằng sản xuất cũ không đảm bảo.

+ áp dụng đối với các làng nghề khả năng gây ô nhiễm lớn cần phải di chuyển các hộ nghề ra xa khu dân cư, xây dựng riêng các cụm làng nghề, xây dựng hệ thống xử lý môi trường riêng cho cụm.

+ Mô hình này cũng có thể áp dụng riêng cho các địa phương có đa dạng nhưng không nổi trội về nghề thủ công nghiệp.

Các ngành nghề trong cụm làng nghề này bao gồm: Dệt, may; Sản xuất kim loại, chế tạo sản phẩm kim loại, Sản xuất giấy, thuộc da; Chế biến thực phẩm... hoặc các nhóm ngành nghề khác làm vệ tinh cho các doanh nghiệp lớn trong KCN hoặc trong đô thị.

- *Ngành nghề trong mô hình tổng hợp cụm Công nghiệp kết hợp TTCN*

Tỷ lệ giữa CN và TTCN tùy thuộc vào đặc điểm phát triển CN từng vùng. Mô hình này áp dụng đối với các vùng tiềm năng phát triển công nghiệp, TTCN đa dạng nhưng có hạ tầng kỹ thuật không thuận lợi. Loại ngành nghề trong cụm chủ yếu là công nghiệp địa phương có quy mô nhỏ, phục vụ phát triển nông lâm nghiệp và tiêu dùng như: Dệt may; Bao bì; Công nghiệp cơ khí chế tạo, cơ khí lắp ráp máy nông nghiệp; chế biến nông lâm sản; Sản xuất đồ mộc; Chế biến thực phẩm...

#### IV- KẾT LUẬN .

Xác định cơ sở sản xuất và lựa chọn ngành nghề của cụm công nghiệp vừa và nhỏ là cơ sở quan trọng trong việc nghiên cứu và lập quy hoạch tổ chức không gian các loại hình cụm công nghiệp vừa và nhỏ ở nông thôn. Xác định cơ sở sản xuất và ngành nghề hợp lí và thích hợp của cụm công nghiệp vừa và nhỏ ở nông thôn sẽ giúp cho các địa phương phát huy được hiệu quả xây dựng .

Quy mô của cơ sở sản xuất và ngành nghề của cụm công nghiệp vừa và nhỏ ở nông thôn ở các địa phương sẽ khác nhau phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác nhau và điều kiện thực tế của địa phương. Khi dự kiến quy mô mặt bằng và lựa chọn ngành nghề của một cụm công nghiệp vừa và nhỏ, ngoài khả năng của khu đất dự kiến cần chú ý đến khả năng quản lý cụm của chính quyền địa phương. Nếu xác định vừa phải sẽ thích hợp cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ ở địa bàn nông thôn, đồng thời không vượt quá khả năng quản lý của cấp huyện và xã.

## V-TÀI LIỆU THAM KHẢO:

- 1- Các báo cáo tiêu chí của đề tài nghiên cứu khoa học KC07-23 thuộc Viện Quy hoạch Đô thị – Nông thôn nghiên cứu, bao gồm :
  - . Báo cáo về tiêu chí Lãnh thổ đất đai
  - . Báo cáo về tiêu chí Quy mô
  - . Báo cáo về tiêu chí ngành nghề
  - . Báo cáo về tiêu chí tổ chức không gian
  - . Báo cáo về tiêu chí quản lý
  - . Báo cáo về tiêu chí môi trường
- 2- Kiến trúc công nghiệp – Trường ĐHXD/ TS. Nguyễn Tại, TS. Phạm Đình Tuyển - Nhà xuất bản Xây dựng.
- 3-“ Quy hoạch khu công nghiệp – Thiết kế mặt bằng tổng thể nhà máy nhà và công trình công nghiệp” – TS. KTS. Vũ Duy Cừ – Nhà xuất bản Xây dựng.
- 4- “ Các văn bản pháp quy về quản lí KCN “ Hà Nội 1997.
5. Bộ KHĐT – Cơ quan hợp tác quốc tế Nhật Bản JICA, khuyến khích phát triển doanh nghiệp vừa và nhỏ” Hà Nội 1998.
6. Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tập 1. Nhà xuất bản Xây dựng 1997.
7. Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam – Quy hoạch mặt bằng tổng thể khu công nghiệp – TCTK, TCVN 4616, 1998.
- Xí nghiệp công nghiệp – Tổng mặt bằng – TCTK, TCVN 4514: 1998.
- 8- Lương Bá Chấn. Tổ chức kiến trúc những XNCN xây dựng trong điều kiện Việt Nam. Luận án PTS, 1988
- 9- Phạm Ngọc Đăng. Ô nhiễm môi trường không khí đô thị và khu công nghiệp, Nhà Xuất Bản Khoa học kỹ thuật HN.1992
- 10 - Ngô Thế Thi. Tạp chí Kiến trúc 3/1997. Tổ chức môi trường KTCQ công nghiệp
- 11- Ngô Thu Thanh. Tạp chí kiến trúc 3/1997. Thiết kế xây dựng công trình công nghiệp và bảo vệ môi trường sinh thái.
- 12- Quy hoạch, quản lý và phát triển các khu công nghiệp ở Việt Nam, Vụ QLKTQH - NXB Xây Dựng 1998.

## **HƯỚNG DẪN 2:**

**HƯỚNG DẪN LỰA CHỌN ĐỊA ĐIỂM CỤM CÔNG NGHIỆP VỪA VÀ NHỎ Ở NÔNG THÔN**

## MỤC LỤC

|                                                                                        | Trang |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| I- NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG                                                                  |       |
| 1.1. Mục tiêu                                                                          | 3     |
| 1.2- Các bước tiến hành lựa chọn địa điểm                                              | 3     |
| 1.3- Đặc điểm tính chất và vị trí của các loại hình CCNV&N nông thôn                   | 3-5   |
| II- CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN LỰA CHỌN ĐỊA ĐIỂM CỤM CÔNG NGHIỆP VỪA VÀ NHỎ Ở NÔNG THÔN  |       |
| 2.1- Các yếu tố ảnh hưởng tới lựa chọn địa điểm CNV&N nông thôn                        | 5     |
| 2.2- Sơ đồ vị trí hợp lý của CNV&N nông thôn theo Các loại hình công nghiệp trong vùng | 6-11  |
| III- DỰ THẢO HƯỚNG DẪN LỰA CHỌN ĐỊA ĐIỂM CỤM CÔNG NGHIỆP VỪA VÀ NHỎ Ở NÔNG THÔN        |       |
| 3.1- Đối tượng và phạm vi áp dụng.                                                     | 12    |
| 3.2- Mục tiêu                                                                          | 12    |
| 3.3- Nguyên tắc chung                                                                  | 12    |
| 3.4- Các bước tiến hành lựa chọn địa điểm                                              | 13    |
| 3.5- Các phương pháp xác định lựa chọn địa điểm.                                       | 13-19 |
| IV- KẾT LUẬN                                                                           | 20    |

## I- NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG:

### 1.1- Mục tiêu:

Xác định lựa chọn địa điểm cụm công nghiệp vừa và nhỏ nông thôn (sau đây viết tắt là CNV&N) là một trong những nhiệm vụ quan trọng của quy hoạch, phải dựa trên các cơ sở khoa học liên quan đến cụm CNV&N như: vị trí, mối quan hệ lãnh thổ - đất đai, đáp ứng đủ các điều kiện về quỹ đất, khả năng cung cấp hạ tầng, về khoảng cách hợp lý với khu dân cư, về khả năng ô nhiễm môi trường; ảnh hưởng tới không gian kiến trúc cảnh quan...

Việc lựa chọn chính xác địa điểm xây dựng cụm CNV&N có ý nghĩa rất quan trọng cho sự phát huy hiệu quả KTXH, phát triển bền vững của cụm CNV&N trước mắt cũng như lâu dài.

### 1.2- Các bước tiến hành lựa chọn địa điểm cụm CNV&N ở nông thôn.

Bao gồm:

1- Dựa vào sơ đồ quy hoạch xây dựng vùng, Quy hoạch tổng thể kinh tế xã hội, quy hoạch phát triển ngành để đề xuất địa điểm lựa chọn xây dựng CNV&N ở nông thôn:

2- Xác định các nhân tố ảnh hưởng đến việc lựa chọn địa điểm thông qua hệ thống tiêu chí để đánh giá lựa chọn tại các vị trí dự kiến.

3- Cân đối với các yêu cầu xây dựng cụm công nghiệp về tính chất, quy mô, các yêu cầu về kỹ thuật hạ tầng, vệ sinh môi trường.

4- Đánh giá, lựa chọn địa điểm.

### 1.3- Đặc điểm tính chất và vị trí của các loại hình cụm CNV&N ở nông thôn

#### 1.3.1- Công nghiệp đa ngành:

Là một hình thái công nghiệp quy mô nhỏ mới xuất hiện và phát triển nhanh chóng trong vài năm gần đây. Đây là những khu vực có trình độ sản xuất khá, có nguồn nhân lực dồi dào, tay nghề cao, có quỹ đất thuận lợi dành cho sản xuất công nghiệp, có hệ thống hạ tầng tốt, đặc biệt là hệ thống giao thông liên tỉnh, liên vùng thuận lợi.

Các cụm công nghiệp đa ngành chủ yếu phân bố trên các tuyến giao thông chính của vùng và của tỉnh, đa phần các cụm công nghiệp đa ngành đều nằm trong các vùng nguyên liệu, gần các khu dân cư có trình độ lao động.

Đối với các khu vực miền núi, các cụm công nghiệp đa ngành thường có vị trí tại các khu đất thuận lợi gần các trục lộ giao thông chính, các thị trấn, các điểm đô thị nông-lâm trường, các trung tâm cụm xã để tận dụng cơ sở hạ tầng và dịch vụ công nghiệp.

### 1.3.2- Công nghiệp đơn ngành: được hình thành theo 2 dạng:

- Hình thành trên cơ sở các làng nghề truyền thống được phát triển mở rộng về quy mô. Do những yêu cầu về mặt bằng sản xuất, về vệ sinh môi trường nên khu sản xuất được tách ra khỏi làng xóm tạo nên những khu công nghiệp đơn ngành.

- Hình thành trên cơ sở nhu cầu phát triển công nghiệp mới của từng địa phương, thu hút doanh nghiệp và lao động từ các nơi khác đến đầu tư và làm việc. Đặc điểm của loại hình này là phát triển trên cơ sở khai thác quỹ đất, hạ tầng cơ sở và nguồn nguyên liệu sẵn có tại địa phương, sản phẩm có thể là các loại ngành nghề bị cấm đầu tư vào khu công nghiệp đa ngành, hoặc là các sản phẩm có độ ô nhiễm nước thải, khí thải cao, hay các loại hoá chất độc hại.

Thường có vị trí được tách ra từ các làng nghề truyền thống, nằm trong vùng nguyên liệu ven các đô thị, có khoảng cách lí hợp lí so với các điểm dân cư.

### 1.3.3- Nhóm làng nghề, tiểu thủ công nghiệp

ở Việt Nam có khoảng 200 loại sản phẩm thủ công khác nhau trong đó đa phần đã trải qua hàng trăm năm phát triển song song với quá trình phát triển kinh tế, văn hoá xã hội của khu vực nông thôn. Các làng nghề phân bố rộng khắp trên toàn quốc, tập trung cao tại các vùng kinh tế trọng điểm. Làng nghề tổ chức sản xuất gắn liền với ở hoặc sản xuất kết hợp ở và kinh doanh

Căn cứ vào sản phẩm có thể phân loại loại làng nghề thành 06 loại sau:

- *Làng nghề thủ công:* Làm ra các mặt hàng sử dụng thường nhật như dao kéo, mây tre đan gia dụng, chiếu... Đặc điểm vị trí của các làng nghề loại này là phân bố đều khắp tại các vùng nông thôn cả nước.

- *Làng nghề thủ công mỹ nghệ:* Làm ra các mặt hàng có giá trị về văn hóa và trang trí như đồ mỹ nghệ chạm khắc, chạm khắc tượng gỗ, đá, đồ thêu ren và các đồ mỹ nghệ bằng bạc, chế biến mây tre đan, dệt thảm... Đặc điểm vị trí của các làng nghề loại này chủ yếu là các làng nghề truyền thống, tại các vùng nông thôn phát triển.

- *Làng nghề công nghiệp:* Sản xuất các hàng hóa thành phẩm và bán thành phẩm như sản xuất giấy, dệt, may mặc, gốm sứ, tái chế nhựa, kim loại, thuộc da... Đặc điểm vị trí của các làng nghề loại này là phân bố tại các vùng nông thôn trong vùng kinh tế trọng điểm.

- *Làng nghề chế biến lương thực thực phẩm:* Chế biến các loại nông sản như xay xát, sản xuất miến dong, bún, bánh, sản xuất bia, giết mổ vật nuôi, nấu rượu, chế biến hoa quả... Đặc điểm vị trí của các làng nghề loại này là phân bố tại các vùng nông thôn có nguồn nông sản truyền thống.

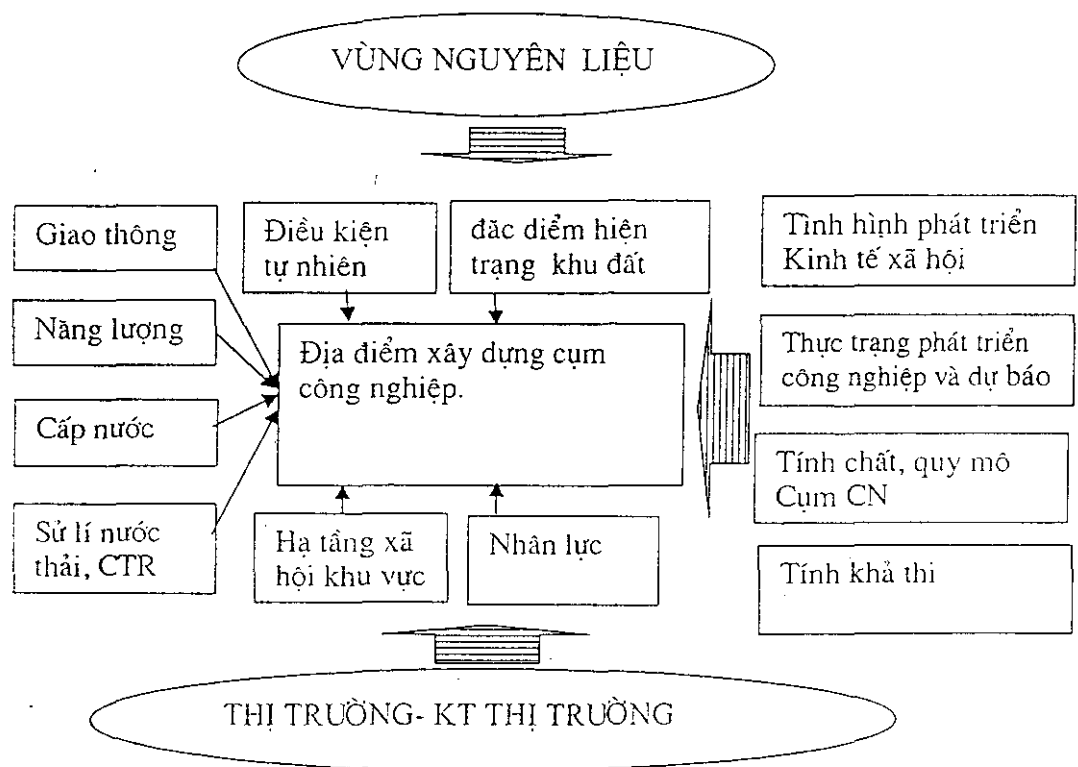
- *Làng nghề sản xuất và cung ứng nguyên vật liệu*: Sản xuất vật liệu xây dựng như gạch, ngói, vôi, cát,... Đặc điểm vị trí của các làng nghề loại này là phân bố tại các vùng nông thôn có nguồn nguyên liệu..

- *Làng nghề khác*: Thực hiện bán buôn, bán lẻ và cung cấp dịch vụ Đặc điểm vị trí của các làng nghề loại này thường gắn liền với các điểm dân cư nông thôn tập trung (thị trấn, thị tứ, hoặc các điểm dịch vụ khu vực)

## II- CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN LỰA CHỌN ĐỊA ĐIỂM CỤM CÔNG NGHIỆP VỪA VÀ NHỎ Ở NÔNG THÔN

### 2.1- Các yếu tố ảnh hưởng tới lựa chọn địa điểm CNV&N nhỏ nông thôn:

Việc xác định các khu công nghiệp trước đây nhấn mạnh về việc sử dụng lao động tại chỗ và nhân tố vận chuyển, giá thành sản phẩm sang giải quyết nhiều yếu tố tổng hợp có liên quan. Sơ đồ sau đây xác định các nhóm yếu tố có ý nghĩa quan trọng nhất ảnh hưởng tới việc lựa chọn vị trí địa điểm CNV&N nhỏ nông thôn



Sơ đồ mối quan hệ của vị trí cụm công nghiệp với các nhân tố ảnh hưởng

Các yếu tố về lựa chọn địa điểm, được xác định tại thời điểm tiến hành lựa chọn, chúng có thể bị thay đổi theo thời gian do tác động của phát triển kinh tế xã hội, hạ tầng kỹ thuật khu vực. Do vậy việc lựa chọn địa điểm cần được xem xét kỹ với các kế hoạch phát triển dài hạn và các dự báo phát triển.

## **2.2- Sơ đồ vị trí hợp lý của CNV&N nông thôn theo Các loại hình công nghiệp trong vùng:**

Hiện nay, tại các tỉnh đang phát triển nhiều loại hình CNV&N:

- Công nghiệp đa ngành
- Công nghiệp đơn ngành
- Làng nghề truyền thống
- Làng nghề xây mới

### **2.1.1- Lựa chọn vị trí xây dựng cụm công nghiệp:**

Cần đảm bảo các yêu cầu chung : Là khu vực có năng suất canh tác thấp, phù hợp với định hướng ngành nghề của địa phương có điều kiện tự nhiên thuận lợi, đảm bảo yêu cầu xây dựng công nghiệp, không sạt lở, địa chất tốt, địa hình bằng phẳng ( độ dốc nền 3-5%), có nguồn nước thuận lợi cho sản xuất công nghiệp. Ngoài ra đối với từng địa điểm, từng tính chất cụm công nghiệp cần có những yêu cầu riêng:

### **2.1.2- Cụm công nghiệp đa ngành nằm trong vùng nguyên liệu nông nghiệp:**

+ *Yêu cầu lựa chọn địa điểm :*

- Là khu vực có năng suất canh tác thấp, ít ảnh hưởng đến nguồn nguyên liệu phục vụ sản xuất và đất nông nghiệp.

- Ngành nghề trong cụm công nghiệp : Bố trí các ngành nghề tận dụng được lợi thế sẵn có và dựa trên vùng nguyên liệu nông phẩm địa phương. Các ngành nghề chủ yếu là chế biến nông sản đặc trưng của địa phương kết hợp sản xuất bao bì, cơ khí sửa chữa nông nghiệp...

- Tổ chức không gian công nghiệp gắn với không gian cộng đồng dân cư làng xã đã có nhằm tận dụng lao động sẵn có tại địa phương.

+ *Yêu cầu môi trường:*

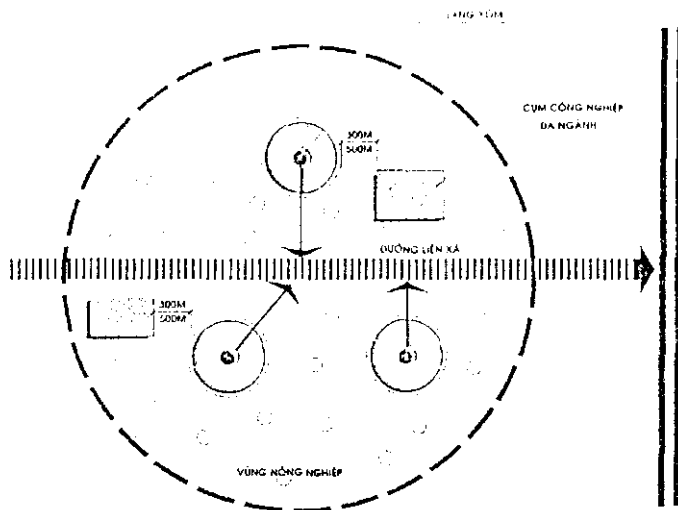
- Khoảng cách ly vệ sinh từ hàng rào cụm công nghiệp tới khu dân cư từ 300-500m

- Địa điểm xây dựng cụm công nghiệp chọn nơi cuối hướng gió chính, cuối nguồn nước so với khu dân cư.

+ *Yêu cầu về giao thông, cấp nước, cấp điện:*

- Khai thác, tận dụng được các tuyến giao thông liên huyện, liên xã phục vụ vận chuyển nguyên liệu và phân phối sản phẩm một cách hiệu quả.

- Đảm bảo nguồn cung cấp nước, cấp điện.



VỊ TRÍ CỤM CÔNG NGHIỆP ĐA NGÀNH NẸM TRONG VÙNG NÔNG NGHIỆP TRONG ĐIỂM

### Ưu điểm:

Nằm trong vùng nguyên liệu, gần các tuyến đường liên huyện liên xã, thuận tiện cho sản xuất. Khoảng cách công nghiệp – dân cư 300-500m thuận lợi cho việc sử dụng lao động địa phương.

### 2.1.3- Cụm công nghiệp đơn ngành nằm trong vùng nguyên liệu hoặc tách ra từ làng nghề truyền thống:

Có nhiều làng nghề truyền thống như cơ khí, gốm sứ, chế biến gỗ... sử dụng nguồn nguyên liệu khoáng sản phi kim loại. Đặc điểm của sản xuất công nghiệp khai thác khoáng sản là có độ ô nhiễm môi trường cao, yêu cầu mật bằng sản xuất lớn do đó cần hình thành các cụm công nghiệp cách ly khỏi các khu dân cư, nằm trong vùng nguyên liệu sẵn có của địa phương.

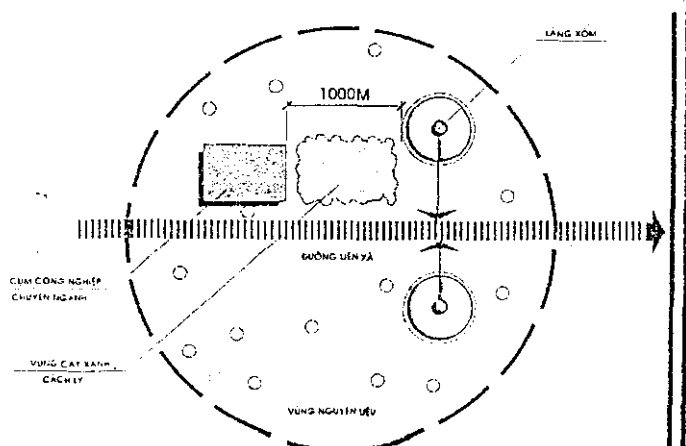
#### Yêu cầu lựa chọn địa điểm:

- Nằm trong vùng nguyên liệu, gần các khu dân cư để tận dụng được lao động địa phương.
- Khoảng cách ly vệ sinh từ hàng rào cụm công nghiệp tới khu dân cư từ 500-1000 m. - Địa điểm xây dựng cụm công nghiệp nên chọn nơi cuối hướng gió chính, cuối nguồn nước so với khu dân cư.

#### Yêu cầu về giao thông, cấp nước, cấp điện:

- Có mối liên hệ thuận tiện với mạng giao thông liên xã, liên huyện đảm bảo vận chuyển lưu thông một cách nhanh chóng, an toàn.

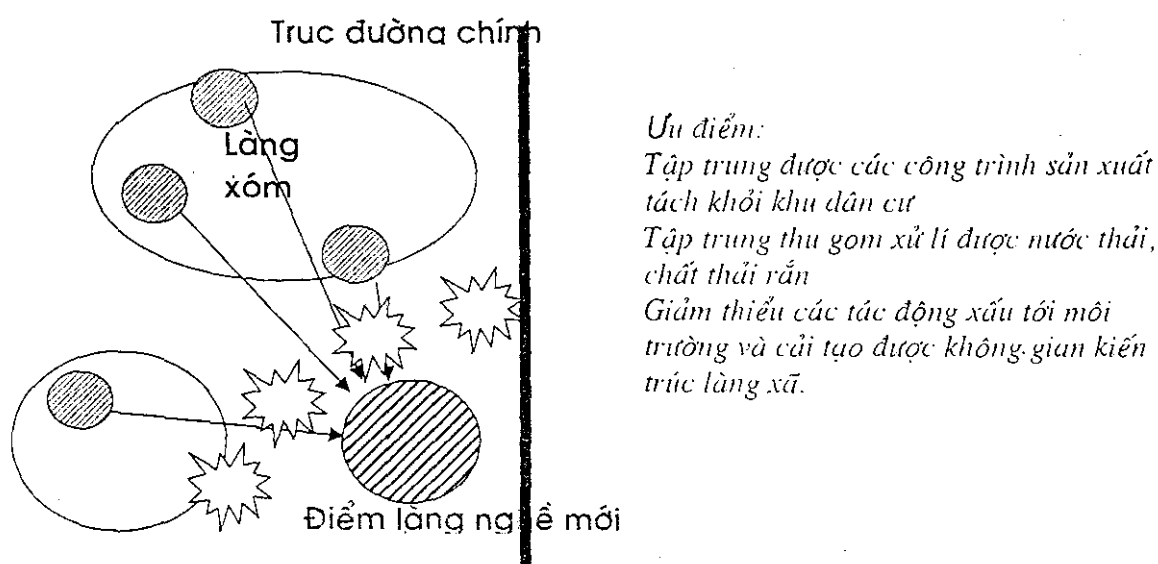
CỤM CÔNG NGHIỆP ĐƠN NGÀNH



\* **Ưu điểm:** Nằm trong vùng nguyên liệu, kế thừa được ngành nghề từ các làng nghề truyền thống. Khoảng cách công nghiệp – dân cư 500-1000m thuận lợi cho việc sử dụng lao động địa phương và vệ sinh môi trường. Cơ sở sản xuất tập trung, có điều kiện để xử lý chất thải công nghiệp.

+ Làng nghề thủ công truyền thống : Các làng nghề hiện nay vẫn đang sản xuất theo công nghệ, sản phẩm truyền thống và mang tính chất hộ gia đình sản xuất nhỏ. Đặc điểm chủ yếu của làng nghề là cả làng hoạt động cùng một loại nghề; mỗi hộ sản xuất đều lo từ khâu nguyên liệu, sản xuất, tiêu thụ sản phẩm và chỉ kết hợp với các hộ khác thông qua trao đổi kinh nghiệm sản xuất, kinh doanh. Trong làng nghề không có sự chuyên môn hoá sản xuất theo các bước công nghệ giữa các hộ nghề với nhau.

+ Làng nghề mới: Hình thành chủ yếu do ngành nghề ban đầu không phát triển trong khi nhu cầu địa phương đòi hỏi các sản phẩm khác. Các làng nghề mới thường có mức độ ô nhiễm môi trường cao, đặc biệt là ô nhiễm không khí và nguồn nước do hệ thống hạ tầng và môi trường sản xuất cũ không thích ứng với ngành nghề mới.



### c. Cụm công nghiệp tại các vùng ven đô thị:

Với các vùng gần các đô thị lớn có nguồn nhân lực dồi dào, chất lượng lao động tốt cần hình thành mô hình cụm công nghiệp đa ngành hỗ trợ sản xuất công nghiệp đô thị. Ngành nghề phù hợp với định hướng phát triển ngành nghề của địa phương : Các ngành điện tử, dệt may, cơ khí chính xác, cơ kim khí, ...

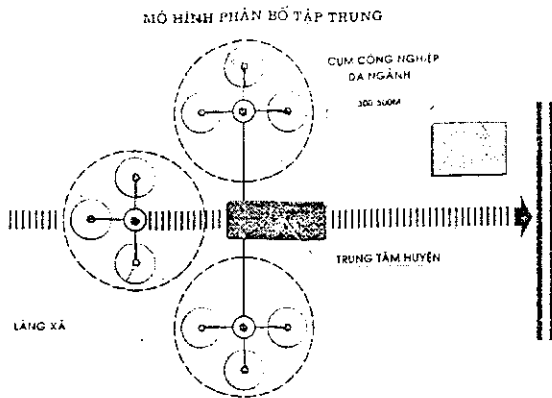
#### *Yêu cầu lựa chọn địa điểm:*

- Bố trí cụm công nghiệp tại vùng ven các đô thị, gần trung tâm huyện, khoảng cách dân cư- công nghiệp : 300-500m song đảm bảo được các yêu cầu mở rộng sản xuất, mở rộng phát triển khu dân cư

- Địa điểm xây dựng cụm công nghiệp nên chọn nơi cuối hướng gió chính, cuối nguồn nước so với khu dân cư.

### *Yêu cầu về giao thông*

- Bố trí gần các tuyến đường liên xã, liên huyện đảm bảo vận chuyển lưu thông hàng hoá, nguyên liệu một cách nhanh chóng, an toàn.
- Quy mô công nghiệp lớn, quản lý khó khăn.



### *\* Ưu điểm:*

- Khoảng cách công nghiệp – dân cư thuận tiện cho việc sử dụng lao động địa phương
- Cơ sở sản xuất tập trung, xử lý môi trường thuận lợi

## **Cụm công nghiệp tại vùng ven các đô thị**

### *d. Cụm công nghiệp ven các tuyến quốc lộ, tỉnh lộ:*

Hình thành cụm công nghiệp ven các tuyến quốc lộ, tỉnh lộ nhằm tận dụng lợi thế về giao thông sẵn có để phát triển. Đây là mô hình rất phổ biến tại các địa phương.

### *Yêu cầu lựa chọn địa điểm:*

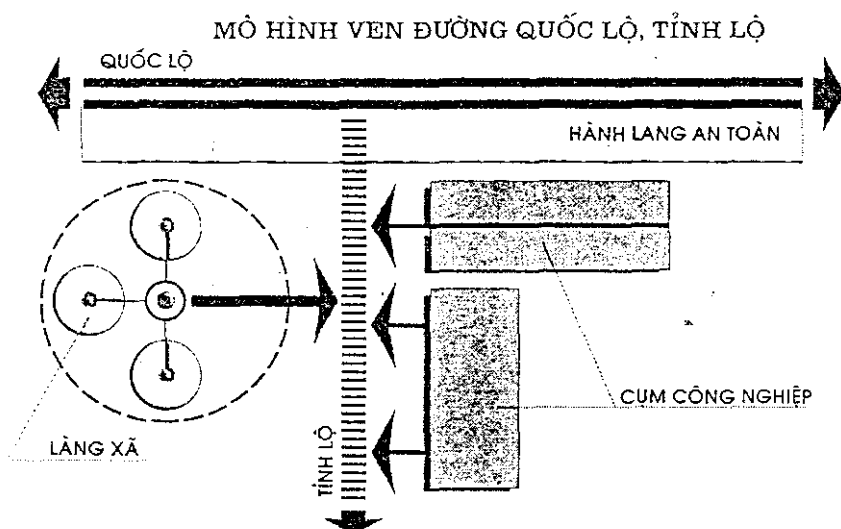
- Gần các tuyến giao thông liên vùng phải đảm bảo hành lang an toàn cho các tuyến quốc lộ, tỉnh lộ.
- Gần các khu dân cư
- Tổ chức không gian phải khai thác được lợi thế về vị trí “cận lộ” đồng thời góp phần tạo cảnh quan cho tuyến quốc lộ, tỉnh lộ.

### *Yêu cầu môi trường:*

- Khoảng cách ly vệ sinh từ hàng rào cụm công nghiệp tới khu dân cư từ 300-1000m, tùy theo từng loại hình công nghiệp.
- Địa điểm xây dựng cụm công nghiệp nên chọn nơi cuối hướng gió chính, cuối nguồn nước so với khu dân cư.

### *Yêu cầu về giao thông*

- Bố trí giáp với các tuyến giao thông quốc lộ, tỉnh lộ nhưng phải đảm bảo hành lang an toàn đường bộ. Hành lang an toàn đối với quốc lộ là 20m, với tỉnh lộ là 10m tính từ chân taluy đắp hay đỉnh taluy đào.



\* *Ưu điểm:* Khai thác được lợi thế về giao thông liên tỉnh liên vùng để phát triển sản xuất

### **Cụm công nghiệp tại vùng ven các quốc lộ, tỉnh lộ**

*C, Cụm công nghiệp gắn liền với tổ chức làng xã :*

Vị trí của cụm CNV&N phải gắn liền với cơ cấu của trung tâm dịch vụ nông thôn( thị tứ, TTCX). Hoạt động của sản xuất công nghiệp, TTCN và dịch vụ tạo nên các trung tâm dịch vụ nông thôn.

*Yêu cầu lựa chọn địa điểm:*

- Gần các tuyến giao thông liên xã phải đảm bảo an toàn giao thông
- Gắn liền với hoạt động các khu dân cư
- Tổ chức không gian phải phù hợp, tạo cảnh quan chỗ khu làng xã

*Yêu cầu môi trường:*

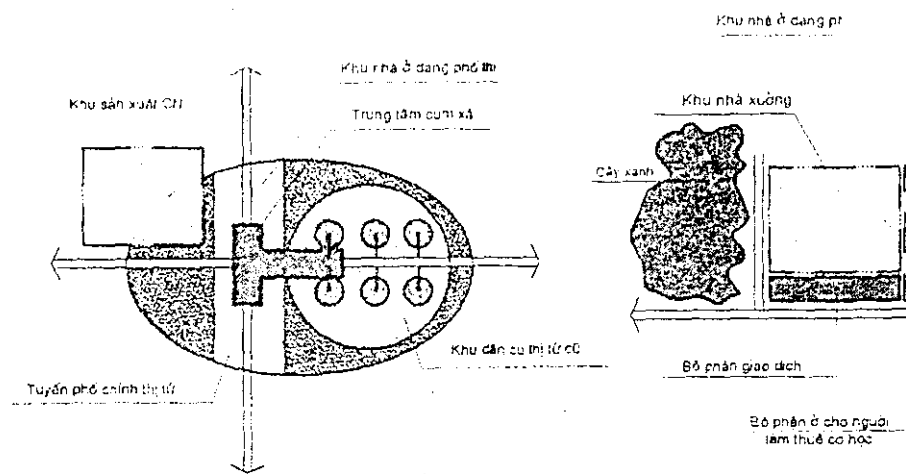
- Đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh từ hàng rào cụm công nghiệp tới khu dân cư từ 300-1000m, tùy theo từng loại hình công nghiệp.
- Địa điểm xây dựng chọn nơi cuối hướng gió chính, cuối nguồn nước .

*Yêu cầu về giao thông*

- Bố trí giáp với các tuyến giao thông, tỉnh lộ, huyện lộ, nhưng phải đảm bảo hành lang an toàn đường bộ, với tỉnh lộ là 10m tính từ chân taluy đắp hay đỉnh taluy đào.

**SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHU VỰC SẢN XUẤT LIÊN XÃ  
GẮN VỚI KHU VỰC THỊ TỰ TRUNG TÂM DỊCH VỤ CỤM**

**Sơ đồ vị trí cụm TTCN  
tại vùng trung tâm  
cụm xã**

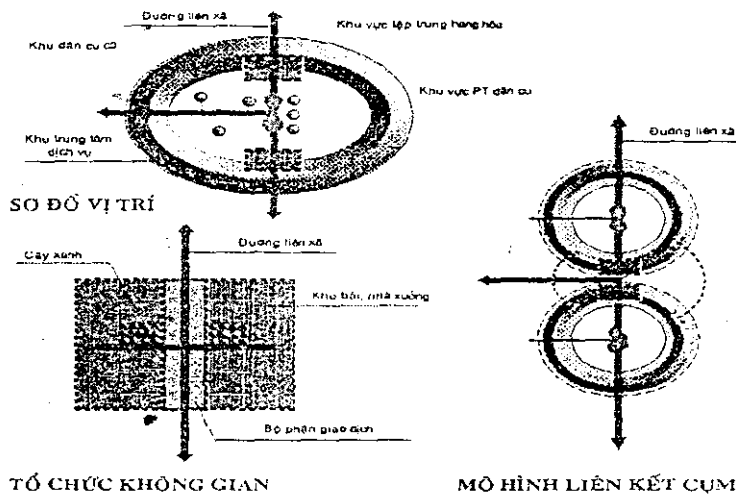


**Ưu điểm:**

Gắn liền với địa bàn làng xã, tận dụng lao động nhân rỗi, phù hợp với đặc thù của các làng nghề truyền thống.

**LÀNG XÃ LÀM DỊCH VỤ BUỒN BÁN**

**Sơ đồ vị trí cụm TTCN tại làng  
làm xã dịch vụ**

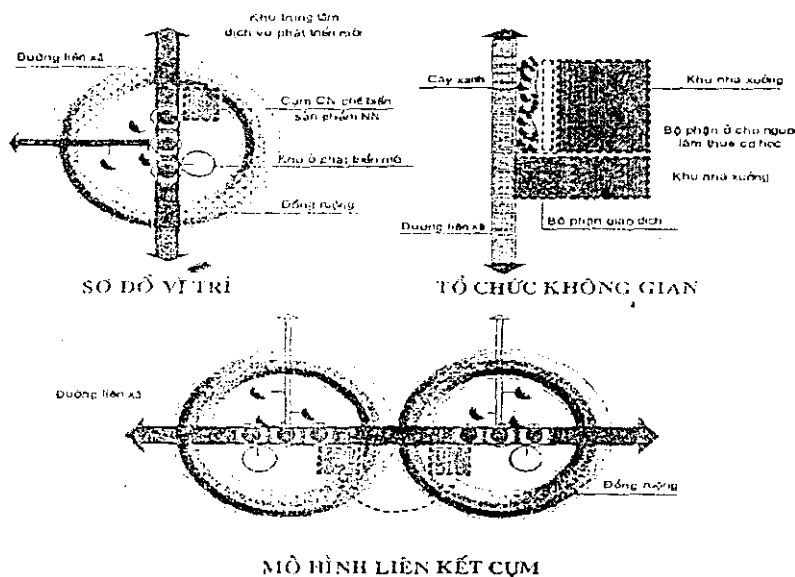


**TỔ CHỨC KHÔNG GIAN**

**MÔ HÌNH LIÊN KẾT CỤM**

**LÀNG XÃ SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP**

**Sơ đồ vị trí cụm TTCN tại làng  
làm nông**



**SƠ ĐỒ VỊ TRÍ**

**TỔ CHỨC KHÔNG GIAN**

**MÔ HÌNH LIÊN KẾT CỤM**

### III- DỰ THẢO HƯỚNG DẪN LỰA CHỌN ĐỊA ĐIỂM CỤM CÔNG NGHIỆP VỪA VÀ NHỎ Ở NÔNG THÔN

#### 3.1- Đối tượng và phạm vi áp dụng:

##### 3.1.1. Đối tượng

Bản hướng dẫn này nhằm cung cấp cho các Bộ, Ngành chức năng, các tổ chức thiết kế quy hoạch cụm CNV&N ở nông thôn những nội dung cơ bản để xây dựng các văn bản hướng dẫn tổ chức chọn địa điểm lập quy hoạch CCNV&N ở nông thôn.

##### 3.1.2. Phạm vi áp dụng

Bản hướng dẫn này áp dụng cho các cụm CNV&N nông thôn bao gồm hai loại hình chủ yếu:

- Khu vực tập trung các doanh nghiệp công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và các doanh nghiệp dịch vụ cho sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, có ranh giới địa lý xác định, có quy mô 5 ha đến 50ha do chính quyền cấp tỉnh, huyện quyết định thành lập (gọi là cụm công nghiệp vừa)

- Khu vực tập trung các doanh nghiệp hoặc hộ cá thể sản xuất tiểu thủ công nghiệp và dịch vụ phục vụ sản xuất tiểu thủ công nghiệp, có ranh giới địa lý xác định, gắn liền với làng nghề, có quy mô nhỏ hơn 5 ha do chính quyền huyện quyết định thành lập (gọi là cụm công nghiệp nhỏ hoặc điểm công nghiệp hoặc cụm công nghiệp làng nghề)

#### 3.2. Mục tiêu:

- + Đảm bảo gần nguồn nguyên liệu và liên hệ thuận tiện với thị trường tiêu thụ
- + Đảm bảo thuận lợi liên hệ hệ thống giao thông đối ngoại ( Đường bộ, đường sắt, đường thủy, cảng hàng không)
- + Đảm bảo các điều kiện về cung cấp hạ tầng: Giao thông, cấp điện, cấp nước...và khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài cụm công nghiệp.
- + Đảm bảo khả năng đáp ứng nhu cầu về lao động về chất lượng và số lượng.
- + Đảm bảo quỹ đất xây dựng và dự phòng phát triển.
- + Hạn chế sử dụng đất nông nghiệp.
- + Đảm bảo các điều kiện về địa chất thủy văn, khí hậu thuận lợi, phòng chống thiên tai.
- + Đảm bảo khoảng cách hợp lý tới khu ở công nhân
- + Đảm bảo VSMT. Hạn chế các ảnh hưởng bất lợi về mặt môi trường đối với các khu vực lân cận.

+ Không vi phạm và làm ảnh hưởng tới các di tích lịch sử, các công trình văn hoá, danh lam thắng cảnh, và các khu vực bảo tồn thiên nhiên.

### **3.3- Nguyên tắc chung:**

- + Phải phù hợp sơ đồ QH vùng kinh tế, QH ngành, chủ trương xây dựng của các cấp chính quyền
- + Xuất phát từ nhu cầu về phát triển công nghiệp trước mắt cũng như lâu dài.
- + Đảm bảo phát triển bền vững.

### **3.4- Các bước tiến hành lựa chọn địa điểm cụm CNV&N ở nông thôn:**

#### Bao gồm:

- 1- Dựa vào sơ đồ quy hoạch xây dựng vùng, Quy hoạch tổng thể kinh tế xã hội, quy hoạch phát triển ngành để đề xuất địa điểm lựa chọn xây dựng CNV&N ở nông thôn:
- 2- Xác định các nhân tố ảnh hưởng đến việc lựa chọn địa điểm để đánh giá lựa chọn tại các vị trí dự kiến.
- 3- Cân đối với các yêu cầu xây dựng cụm công nghiệp về tính chất, quy mô, các yêu cầu về kỹ thuật hạ tầng, vệ sinh môi trường.
- 4- Đánh giá, lựa chọn địa điểm.

### **3.5 - Các phương pháp xác định lựa chọn địa điểm:**

#### **3.5.1- Phương pháp lựa chọn địa điểm thông qua hệ thống tiêu chí:**

So sánh, đánh giá vị trí được lựa chọn thiết kế cụm công nghiệp với hệ thống các nhóm tiêu chí của đề tài khoa học cấp Nhà nước KC 07.23 “Nghiên cứu cơ sở khoa học về quy hoạch và tổ chức không gian các loại hình cụm công nghiệp vừa và nhỏ ở nông thôn theo hướng công nghiệp hóa - hiện đại hóa”

Đây là một phương pháp đơn giản, rất dễ sử dụng. Thông qua 6 loại tiêu chí, để đánh giá một các tổng quan về địa điểm dự kiến xây dựng bao gồm các tiêu chí sau:

- 1, Lãnh thổ đất đai
- 2, Ngành nghề
- 3, Quy mô
- 4, Tổ chức không gian
- 5, Môi trường
- 6, Quản lý

#### **a- Tiêu chí lãnh thổ-đất đai**

Trong việc lựa chọn khu vực lập quy hoạch khu, cụm công nghiệp, nội dung nhóm tiêu chí lãnh thổ được xem xét theo các chủ đề sau đây :

- Nguồn lực để phát triển công nghiệp nông nghiệp, đáp ứng được với quy mô CCNV&N, bao gồm:

- + Nguồn nguyên liệu,
- + Nguồn nhân lực, năng lực sản xuất,
- Tài nguyên đất đai phục vụ sản xuất nguyên liệu nông nghiệp
- Đất đai cho việc quy hoạch xây dựng các khu công nghiệp
- Đáp ứng nhu cầu nhu cầu về sản phẩm tại các thị trường tiêu thụ.
- Điều kiện cung cấp cơ sở hạ tầng kĩ thuật cho các khu công nghiệp.
- Hệ thống cung cấp cơ sở hạ tầng xã hội như các dịch vụ công cộng .

#### *b- Tiêu chí ngành nghề*

Các nhóm ngành nghề phải thoả mãn một trong các yêu cầu sau:

- Các tiêu chí phù hợp với định hướng phát triển CN-TTCN trên địa bàn toàn quốc và trên địa bàn địa phương
- Các tiêu chí phải phù hợp với điều kiện ngành nghề từng địa phương
- Các tiêu chí phải ưu tiên cho các ngành nghề sử dụng nguyên vật liệu địa phương, sử dụng thành phẩm, phế liệu của các ngành khác trong khu vực.
- Các tiêu chí ưu tiên cho các ngành nghề có công nghệ cao, thu hút lao động và có sản phẩm có giá trị gia tăng lớn
- Đảm bảo hoà hợp giữa sản xuất và bảo vệ môi trường.

#### *c. Tiêu chí quy mô*

- Quy mô của một cụm công nghiệp vừa và nhỏ ở nông thôn cần được xác định một cách thích hợp với điều kiện địa phương. Không xây dựng các cụm công nghiệp có quy mô nhỏ hơn 2 ha. không nên vượt quá 50 ha.

- Các yêu cầu xác định quy mô thích hợp một cụm công nghiệp vừa và nhỏ ở nông thôn được so sánh đánh giá trên các cơ sở sau:

- + Phù hợp với sản xuất nhỏ, công nghệ sản xuất ở nông thôn
- + Phù hợp với điều kiện tự nhiên, địa lý và kinh tế của từng vùng
- + Phù hợp với năng lực quản lý của chính quyền địa phương
- + Phù hợp với cảnh quan nông thôn, gắn kết làng xã
- + Phù hợp với khả năng đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng cụm

#### *d. Tiêu chí không gian*

- Việc nghiên cứu về tổ chức không gian công nghiệp vừa và nhỏ ở nông thôn cần được gắn với các nghiên cứu qui hoạch cụm điểm dân cư nông thôn hoặc qui hoạch trung tâm cụm xã. các tiêu chí chủ yếu về không gian được xem xét bao gồm:

- + Khả năng gắn kết với bối cảnh địa phương của cụm- điểm công nghiệp dự kiến hình thành.
- + Khả năng linh động trong phân khu chức năng, cơ cấu sử dụng đất.
- + Kiến trúc công trình và kiến trúc cảnh quan trong khu công nghiệp

*c. Tiêu chí Môi trường:*

- Đánh giá mức độ ảnh hưởng.

*g. Tiêu chí Quản lý:*

- Đánh giá khả năng trình độ quản lí tại địa phương.

**3.5.2- Bảng so sánh lựa chọn phương án:**

| STT | Loại tiêu chí         | Khu vực quy hoạch |    |     |            |    |     |            |    |     |
|-----|-----------------------|-------------------|----|-----|------------|----|-----|------------|----|-----|
|     |                       | Địa điểm 1        |    |     | Địa điểm 2 |    |     | Địa điểm 3 |    |     |
|     |                       | Tốt               | TB | Xấu | Tốt        | TB | Xấu | Tốt        | TB | Xấu |
| 1   | Lãnh thổ đất đai      |                   |    |     |            |    |     |            |    |     |
| 2   | Loại hình công nghiệp |                   |    |     |            |    |     |            |    |     |
| 3   | Quy mô                |                   |    |     |            |    |     |            |    |     |
| 4   | Tổ chức không gian    |                   |    |     |            |    |     |            |    |     |
| 5   | Môi trường            |                   |    |     |            |    |     |            |    |     |
| 6   | Quản lý               |                   |    |     |            |    |     |            |    |     |

Khả năng đáp ứng nhu cầu của từng nhân tố ảnh hưởng được chia thành 3 mức khác nhau. Chính mức này có tác dụng đánh giá được nhân tố ảnh hưởng có thuận lợi hay không và ở mức độ nào tương ứng với tốt: A; trung bình: B; xấu: C. Từ tổng các chỉ số này rút ra được sự so sánh với các nội dung cơ bản của các tiêu chí đã nêu trên để rút ra kết luận về lựa chọn địa điểm.

**3.5.2 - Xác định lựa chọn địa điểm bằng phương pháp đánh giá theo điểm.**

Đây là phương pháp hay được sử dụng bởi các ưu điểm:

- Phương pháp này xét đến một cách tổng hợp các nhân tố ảnh hưởng nên sát thực tế hơn so với các phương pháp dựa vào hệ thống tiêu chí
- Chú ý đến ý nghĩa hay giá trị so sánh của từng nhân tố trong quá trình đánh giá.
- Sử dụng đơn giản do dùng một đơn vị thống nhất trong đánh giá (điểm) và có thể đánh giá nhiều phương án một lúc.

Phương pháp này được tiến hành theo 5 bước sau:

**A. Bước 1: Xác định các nhân tố đánh giá**

- Lựa chọn từ các nhân tố ảnh hưởng một số những nhân tố quan trọng nhất thể hiện được sự khác biệt giữa các địa điểm. Sau khi đã lựa chọn, các nhân tố ảnh hưởng được chia thành các nhóm để tạo điều kiện cho việc

xác định giá trị so sánh của từng nhân tố trong bước tiếp theo. Chúng có thể chia thành 5 nhóm sau:

- Nhóm nhân tố liên quan về vị trí và mối quan hệ khu vực phụ cận
- Nhóm nhân tố liên quan đến đặc điểm khu đất
- Nhóm nhân tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật
- Nhóm nhân tố liên quan đến thị trường
- Nhóm nhân tố liên quan đến lực lượng lao động
- Nhóm nhân tố liên quan đến vệ sinh môi trường.

- *Lập Bảng giá trị so sánh của từng nhân tố ảnh hưởng:*

| TT | Các yếu tố ảnh hưởng         | Nội dung                                                                                                          | Đ.Đ-1 |   |   |   | Đ.Đ-2 |   |   |   | Đ.Đ-3 |   |   |   |
|----|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---|---|---|-------|---|---|---|-------|---|---|---|
|    |                              |                                                                                                                   | Điểm  |   |   |   | Điểm  |   |   |   | Điểm  |   |   |   |
|    |                              |                                                                                                                   | 3     | 2 | 1 | 0 | 3     | 2 | 1 | 0 | 3     | 2 | 1 | 0 |
| 1  | Vị trí - Quan hệ             | + Các QH ảnh hưởng<br>+ Vị trí với khu dân cư                                                                     |       |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |
| 2  | Đặc điểm tự nhiên            | + Địa hình<br>+ Khí hậu<br>+ Địa chất thủy văn<br>+ Địa chất công trình<br>+ Thiên tai                            |       |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |
| 3  | Hiện trạng xây dựng khu đất: | + Đất có hiện trạng XD<br>+ Đất nông nghiệp<br>+ Đất xấu, trống                                                   |       |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |
| 4  | Hạ tầng kỹ thuật:            | + Giao thông:<br>+ Chuẩn bị KT đất XD<br>+ Cấp nước:<br>+ Cấp điện:<br>+ Xử lý nước bẩn:<br>+ Xử lý chất thải rắn |       |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |
| 4  | Lực lượng lao động:          | + Tại chỗ<br>+ Tăng cơ học<br>+ Nhà ở<br>+ Dịch vụ công cộng                                                      |       |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |
| 5  | Thị trường:                  | + Cấp nguyên vật liệu<br>+ Thị trường tiêu thụ<br>+ Giá thuê đất                                                  |       |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |
| 6  | VSMT                         | + Khả năng ô nhiễm                                                                                                |       |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |
| 7  | Tổng cộng                    |                                                                                                                   |       |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |

B. Bước 2: Xác định giá trị so sánh (theo điểm) của các nhóm và từng nhân tố trong mỗi nhóm.

Đây là bước có tính quyết định để lập lên hệ thống đánh giá theo điểm và cũng là điểm yếu nhất của phương pháp. Vì ở đây thể hiện nhiều tính chủ quan của người lập.

Giá trị so sánh của từng nhân tố phụ thuộc vào đặc điểm của từng ngành công nghiệp, vào đặc điểm của bản thân XNCN và vào sự phát triển của cơ sở hạ tầng kỹ thuật- xã hội của khu vực.

Để hạn chế tính chủ quan trong quá trình lập hệ thống giá trị người ta dùng phương pháp “hỏi ý kiến chuyên gia”. Người lập hệ thống đánh giá thu thập ý kiến của các chuyên gia thuộc các ngành liên quan bằng các phiếu đánh giá. Hiệu quả của công việc này phụ thuộc rất nhiều vào việc lập phiếu đánh giá. Sau đó tổng kết, chỉnh lý đưa ra một hệ thống giá trị của các nhân tố ảnh hưởng.

A, Xác định hệ số của các nhân tố ảnh hưởng

Thực chất của bước này là chuyển giá trị của từng nhân tố từ dạng định tính sang định lượng (dạng điểm) theo giả định. Có nhiều phương pháp quy đổi, song ở đây sử dụng phương pháp quốc tế thông dụng: phương pháp phân tích SOWT. Các chữ này là chữ đầu của tiếng Anh: mặt mạnh (Strengths), mặt yếu (Weaknesses), cơ hội (opportunities) và đe dọa (Threat). Phương pháp này giúp xác định các mặt mạnh, mặt yếu, những cơ hội phát triển ảnh hưởng đến nhân tố và những gì có thể trở thành nguy cơ đe dọa trong nhân tố đó để đánh giá chuyển đổi :

| • Bảng Xác định hệ số của các nhân tố ảnh hưởng |              |      |
|-------------------------------------------------|--------------|------|
| SWOT                                            | Mức đánh giá | Điểm |
| Mặt mạnh (Strengths)                            | Thuận lợi    | 3    |
|                                                 | ít thuận lợi | 2    |
|                                                 | Ô thuận lợi  | 1    |
| Mặt yếu (Weaknesses)                            | Không có     | 1    |
|                                                 | Có           | 0    |
| Cơ hội (Opportunities)                          | Không có     | 0    |
|                                                 | Có           | 1    |
| Đe dọa (Threats)                                | Không có     | 1    |
|                                                 | Có           | 0    |
| Đánh giá chung                                  | Tốt          | 5-6  |
|                                                 | trung bình   | 3-4  |
|                                                 | Ô thuận lợi  | ≤2   |

*Ghi chú :Để đơn giản đối với khu vực nông thôn, mức thang điểm là mức giả định, trên cơ sở xác định các mối quan hệ tương quan.*

### B. Xác định mức đánh giá cho từng nhân tố ảnh hưởng:

Khả năng đáp ứng nhu cầu của từng nhân tố ảnh hưởng được chia thành 3 mức khác nhau. Chính mức này có tác dụng đánh giá được nhân tố ảnh hưởng có thuận lợi hay không và ở mức độ nào tương ứng với: tốt: 5-6 điểm; khá: 3-4 điểm; xấu: < 3 điểm; Các mức này được xếp đặt theo trật tự giảm dần tương ứng với một thang điểm, tùy theo đặc điểm của từng nhân tố ảnh hưởng mà đánh giá mức độ nhiều hay ít.

Bảng dưới đây trình bày ví dụ chi tiết về các tiêu chuẩn cho từng thang điểm (mức đánh giá) của một nhân tố ảnh hưởng: nhân tố “cung cấp nguyên liệu” trong hệ thống đánh giá thang điểm xây dựng nhà máy chế biến rau quả.

Bảng: Ví dụ tiêu chuẩn cho mức thang đánh giá nhân tố cung cấp nguyên liệu để lựa chọn địa điểm xây dựng nhà máy chế biến rau, quả.

| Nhân tố ảnh hưởng ( Địa điểm 1 ) |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |   |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---|
| SWOT                             | Khả năng cung cấp nguyên liệu                                                                                                                                                                                                                                                    | Mức đánh giá |   |
| Mặt mạnh (Strengths)             | Khối lượng cung cấp cho Cn chế biến lớn với chất lượng tốt, khả năng cung cấp lâu dài. Điều kiện giao thông vận chuyển tốt. (1). Các cơ sở thu mua và bảo quản rau, quả rất phát triển, có hệ thống kho lạnh đáp ứng được nhu cầu (1) Vị trí của khu đất gần các cơ sở cung ứng. | thuận lợi    | 3 |
| Mặt yếu (Weaknesses)             | Không                                                                                                                                                                                                                                                                            |              | 1 |
| Cơ hội (Opportunities)           | Tương lai tại đây sẽ trở thành một vùng chuyên canh lớn                                                                                                                                                                                                                          |              | 1 |
| Đe dọa (Threats)                 | Không ( nếu có)                                                                                                                                                                                                                                                                  |              | 1 |
| Đánh giá chung                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Tốt          | 6 |

| Nhân tố ảnh hưởng (Địa điểm 2 ) |                                                                     |              |   |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------|---|
| SWOT                            | Khả năng cung cấp nguyên liệu                                       | Mức đánh giá |   |
| Mặt mạnh (Strengths)            | Các cơ sở cung ứng rau, quả đã tồn tại, số lượng không nhiều        | ít thuận lợi | 2 |
| Mặt yếu (Weaknesses)            | Điều kiện vận chuyển trong khu vực nguyên liệu thấp                 |              | 0 |
| Cơ hội (Opportunities)          | Tương lai tại đây sẽ trở thành một vùng chuyên canh lớn             |              | 1 |
| Đe dọa (Threats)                | Sự phát triển của cơ sở thu mua, bảo quản rau, quả còn chưa rõ ràng |              | 0 |
| Đánh giá chung                  |                                                                     | Trung bình   | 3 |

| Nhân tố ảnh hưởng (Địa điểm 3) |                                                                     |              |   |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------|---|
| SWOT                           | Khả năng cung cấp nguyên liệu                                       | Mức đánh giá |   |
| Mặt mạnh (Strengths)           | Các cơ sở cung ứng rau, quả đã tồn tại, số lượng không nhiều        | ít thuận lợi | 1 |
| Mặt yếu (Weaknesses)           | Điều kiện vận chuyển trong khu vực nguyên liệu thấp                 |              | 0 |
| Cơ hội (Opportunities)         | Chưa rõ                                                             |              | 0 |
| Đe dọa (Threats)               | Sự phát triển của cơ sở thu mua, bảo quản rau, quả còn chưa rõ ràng |              | 0 |
| Đánh giá chung                 |                                                                     | Xấu          | 1 |

### C. Bước thứ 3: Thành lập hệ thống đánh giá theo điểm

Trong trường hợp hai hay ba địa điểm lựa chọn có số điểm tương tự thì người ta sử dụng các phương pháp hỗ trợ khác nhau như phương pháp lựa chọn theo nhân tố vận chuyển để có thêm cơ sở đi đến quyết định lựa chọn.

### Bảng: Giá trị so sánh tổng hợp của các nhân tố ảnh hưởng:

| TT | Các yếu tố ảnh hưởng         | Đ.Đ-1 | Đ.Đ-2 | Đ.Đ-3 |
|----|------------------------------|-------|-------|-------|
|    |                              | Điểm  | Điểm  | Điểm  |
| 1  | Vị trí - Quan hệ             |       |       |       |
| 2  | Đặc điểm tự nhiên            |       |       |       |
| 2  | Hiện trạng xây dựng khu đất: |       |       |       |
| 3  | Hạ tầng kỹ thuật:            |       |       |       |
| 4  | Lực lượng lao động:          |       |       |       |
| 5  | Thị trường:                  |       |       |       |
| 6  | VSMT                         |       |       |       |
| 7  | Tổng cộng                    |       |       |       |

### D. Bước thứ 4: Rút ra kết luận về chọn địa điểm từ kết quả trên

#### IV- KẾT LUẬN.

Lựa chọn địa điểm của cụm công nghiệp vừa và nhỏ ở nông thôn là cơ sở quan trọng trong việc xác định địa điểm tối ưu để lập quy hoạch tổ chức không gian các loại hình cụm công nghiệp vừa và nhỏ ở nông thôn. Xác định địa điểm hợp lý và thích hợp của cụm công nghiệp vừa và nhỏ ở nông thôn sẽ giúp cho các địa phương phát huy được hiệu quả xây dựng đảm bảo môi trường cũng như phát triển bền vững.

Việc lựa chọn địa điểm của cụm công nghiệp vừa và nhỏ ở nông thôn ở các địa phương sẽ khác nhau phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác nhau và điều kiện thực tế của địa phương. Khi dự kiến lựa địa điểm của một cụm công nghiệp vừa và nhỏ, ngoài khả năng của khu đất dự kiến cần chú ý đến khả năng quản lý cụm của chính quyền địa phương.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO:

- 1- Các báo cáo tiêu chí của đề tài nghiên cứu khoa học KC07-23 thuộc Viện Quy hoạch Đô thị – Nông thôn nghiên cứu, bao gồm :
  - . Báo cáo về tiêu chí Lãnh thổ đất đai
  - . Báo cáo về tiêu chí Quy mô
  - . Báo cáo về tiêu chí ngành nghề
  - . Báo cáo về tiêu chí tổ chức không gian
  - . Báo cáo về tiêu chí quản lý
  - . Báo cáo về tiêu chí môi trường
- 2- Kiến trúc công nghiệp – Trường ĐHXD/ TS. Nguyễn Tại, TS. Phạm Đình Tuyển - Nhà xuất bản Xây dựng.
- 3-“ Quy hoạch khu công nghiệp – Thiết kế mặt bằng tổng thể nhà máy nhà và công trình công nghiệp” – TS. KTS. Vũ Duy Cừ – Nhà xuất bản Xây dựng.
- 4- “ Các văn bản pháp quy về quản lý KCN “ Hà Nội 1997.
5. Bộ KHĐT – Cơ quan hợp tác quốc tế Nhật Bản JICA, khuyến khích phát triển doanh nghiệp vừa và nhỏ” Hà Nội 1998.
6. Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tập 1. Nhà xuất bản Xây dựng 1997.
7. Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam – Quy hoạch mặt bằng tổng thể khu công nghiệp – TCTK, TCVN 4616, 1998.
- Xí nghiệp công nghiệp – Tổng mặt bằng – TCTK, TCVN 4514: 1998.
- 8- Lương Bá Chấn. Tổ chức kiến trúc những XNCN xây dựng trong điều kiện Việt Nam. Luận án PTS, 1988
- 9- Phạm Ngọc Đăng. Ô nhiễm môi trường không khí đô thị và khu công nghiệp, Nhà Xuất Bản Khoa học kỹ thuật HN.1992
- 10 - Ngô Thế Thi. Tạp chí Kiến trúc 3/1997. Tổ chức môi trường KTCQ công nghiệp
- 11 - Ngô Thu Thanh. Tạp chí kiến trúc 3/1997. Thiết kế xây dựng công trình công nghiệp và bảo vệ môi trường sinh thái.
- 12- Quy hoạch, quản lý và phát triển các khu công nghiệp ở Việt Nam, Vụ QLKTQH - NXB Xây Dựng 1998.

### **HƯỚNG DẪN 3:**

**HƯỚNG DẪN LẬP QUY HOẠCH, TỔ CHỨC KHÔNG GIAN VÀ  
QUẢN LÝ CÁC CỤM CÔNG NGHIỆP VỪA VÀ NHỎ Ở NÔNG THÔN**

# MỤC LỤC

|                                                                                                                    |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <b>1- NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG.</b>                                                                                      | Trang |
| 1.1 – Những khái niệm chung trong hướng dẫn sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cụm CNV&N ở nông thôn..... | 3     |
| 1.2 –Các quy định, tiêu chuẩn, về quy hoạch liên quan đến hướng dẫn... .                                           | 4-6   |
| <br><b>II- CƠ SỞ KHOA HỌC VỀ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CÁC CỤM CNV&amp;N Ở NÔNG THÔN.</b>        |       |
| 2.1- Mô hình cấu trúc tổ chức không gian bên ngoài CNV&N .....                                                     | 7-9   |
| 2.2- Mô hình cấu trúc tổ chức không gian bên trong CNV&N.....                                                      | 10-12 |
| 2.3- Quy hoạch sử dụng đất trong cụm CNV&N.....                                                                    | 13    |
| <br><b>III- DỰ THẢO HƯỚNG DẪN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ LỰA TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC TRONG CỤM CNV&amp;N Ở NÔNG THÔN</b>  |       |
| 3.1- Đối tượng và phạm vi áp dụng.....                                                                             | 14    |
| 3.2- Mục tiêu.....                                                                                                 | 14    |
| 3.3- Nguyên tắc chung .....                                                                                        | 14    |
| 3.4- Quy hoạch sử dụng đất.....                                                                                    | 15-18 |
| 3.5- Tổ chức không gian kiến trúc.....                                                                             | 18-27 |
| 3.6- Các yêu cầu về hạ tầng kĩ thuật.....                                                                          | 27-29 |
| <br><b>IV- KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.</b>                                                                              | 29    |
| <br><b>V- TÀI LIỆU THAM KHẢO</b>                                                                                   | 30    |

## I- NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG

Quy hoạch sử dụng đất và Tổ chức không gian kiến trúc có vai trò quan trọng trong việc lựa chọn phát triển một cụm công nghiệp tại nông thôn, trong đó vấn đề *Tổ chức không gian* chính là tổ hợp vật thể hoá các yếu tố cấu thành cụm điểm công nghiệp nông thôn (lãnh thổ đất đai, ngành nghề, qui mô, môi trường và quản lý) một cách hợp lý giữa không gian sản xuất, không gian ở, không gian cảnh quan, cũng như sử dụng đất có hiệu quả và hợp lý giữa các khu chức năng trong CNV&N ở nông thôn.

### *1.1- Những khái niệm chung trong hướng dẫn sử dụng đất và Tổ chức không gian kiến trúc CNV&N ở nông thôn*

#### *A, Quy hoạch sử dụng đất.*

- Lô đất : Được hiểu là các lô đất cho thuê để bố trí các nhà máy xí nghiệp, cơ sở sản xuất. Tùy theo tính chất của từng cụm công nghiệp, các lô đất lựa chọn có kích thước thuận tiện cho việc bố trí các công trình và thường có hình vuông, và hình chữ nhật có tỉ lệ 2 cạnh để thuận lợi cho việc bố trí mạng đường trong khu công nghiệp. Đối với cụm CNV&N, lô đất thường được chọn có quy mô: 0,1-0,25-0,5-1-2-2,5Ha.
- Nội dung chính của quy hoạch sử dụng đất gồm:
  - Phân chia các khu vực chức năng
  - Chia lô đất xây dựng thành các lô đất theo loại hình và quy mô của các cơ sở sản xuất, hoặc hình thành các khu hỗn hợp ( thường được áp dụng đối với cụm CNV&N đơn ngành)
  - Bố trí tuyến đường giao thông.
  - Lựa chọn loại hình công nghiệp để xác định chỉ tiêu KTKT lô đất.
  - Xác định chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cảnh quan.

#### *B, Tổ chức không gian kiến trúc:*

Tổ chức không gian CNV&N có vai trò quan trọng trong việc lựa chọn phát triển một cụm công nghiệp tại nông thôn, trong đó vấn đề Tổ chức không gian chính là tổ hợp vật thể hoá các yếu tố cấu thành cụm điểm công nghiệp nông thôn (lãnh thổ đất đai, ngành nghề, qui mô, môi trường và quản lý).

- *Tổ chức không gian bên ngoài cụm CNV&N* xác định mối quan hệ của cụm công nghiệp khi hình thành với các khu chức năng xung quanh- bối cảnh phát triển công nghiệp; đó là mối quan hệ không gian công nghiệp với khu dân cư nông thôn, các dịch vụ công cộng và dịch vụ sản xuất, các hệ thống hạ tầng xã hội và kỹ thuật và mối quan hệ tương đồng với sinh thái nông nghiệp địa phương. Đó là những yếu tố tự nhiên và xã hội gắn

kết và phát triển tương hỗ với nhau để tạo nên *không gian vùng nông thôn* có tổng thể qui hoạch hoàn chỉnh, không gian kiến trúc phát triển hợp lý, đẹp và bảo vệ được cảnh quan đặc trưng của địa phương. Đặc trưng rõ nét nhất của *công nghiệp vừa và nhỏ ở nông thôn* là sự gắn bó mật thiết giữa sản xuất và ở- "lì nông mà không lì hương"

- *Tổ chức không gian bên trong CNV&N* gắn liền quy hoạch sử dụng đất và các vấn đề về không gian kiến trúc qui hoạch công nghiệp trong mỗi cụm công nghiệp, tổ chức không gian hợp lý giữa khu vực sản xuất, khu quản lý- dịch vụ, cây xanh công cộng, cây xanh cách li, đường giao thông, sân bãi và kiến trúc công trình công nghiệp... là những yếu tố cơ bản cấu thành cụm công nghiệp.

## **1.2- Các qui định, tiêu chuẩn về qui hoạch xây dựng liên quan nội dung hướng dẫn:**

- Tiêu chuẩn Việt nam về *Qui hoạch mặt bằng tổng thể cụm công nghiệp- tiêu chuẩn thiết kế* (TCVN4616: 1988), *Qui chuẩn xây dựng đô thị* (1996), phân *Qui hoạch khu công nghiệp và kho tàng trong đô thị* và một số Nghị định, thông tư của Chính phủ, Bộ Công nghiệp, Bộ Xây dựng về Qui hoạch và quản lý các khu công nghiệp Việt nam.

- Các hướng dẫn cho việc qui hoạch CN- TTCN nông thôn được lồng ghép trong nội dung các hướng dẫn qui hoạch xây dựng vùng huyện, qui hoạch chung thị trấn huyện lỵ dưới dạng các công trình sản xuất chế biến, cơ khí sửa chữa, sản xuất TTCN gắn với sản xuất nông nghiệp của địa bàn huyện, xã.

- Các qui chuẩn và tiêu chuẩn về qui hoạch công nghiệp chủ yếu đề cập đến các nội dung chủ yếu sau:

- + Giải pháp bố trí khu cụm công nghiệp trong mối quan hệ tổ chức sản xuất, sử dụng hạ tầng kĩ thuật.
- + Các qui định bảo vệ môi trường.
- + Các qui định về sử dụng đất trong khu công nghiệp.

Trong Tiêu chuẩn qui phạm khái niệm *cụm công nghiệp* được định nghĩa là *một nhóm xí nghiệp công nghiệp được bố trí trên một mặt bằng và có quan hệ hợp tác trong xây dựng, có các công trình sử dụng chung (dịch vụ công cộng, phụ trợ sản xuất, đầu mối hạ tầng)*. Những năm gần đây khái niệm *khu công nghiệp tập trung* xuất hiện mang đặc thù riêng biệt về phương thức xây dựng, kinh doanh đất đai và quản lý, và đã có những qui định cho loại hình này.

Tổng hợp các qui định, hướng dẫn gồm các điểm chủ yếu sau:

- \* *Các yêu cầu về vị trí xây dựng cụm công nghiệp*

- Phải phù hợp với những yêu cầu xây dựng như không bị ngập lụt, sụt lún, địa chất công trình tốt, độ dốc tốt, địa hình tương đối bằng phẳng, trong lòng đất không có khoáng sản...

- Thuận lợi trong việc tổ chức di chuyển hàng hóa của công nhân

- Thuận lợi trong tổ chức mạng lưới giao thông phục vụ các xí nghiệp.

- Hạn chế phạm vi và mức độ gây ô nhiễm môi trường đất, nước, không khí... bảo vệ môi trường của cụm công nghiệp và vùng xung quanh.

### *\* Bố trí cụm công nghiệp*

- Cụm công nghiệp có thể bố trí trong phạm vi đô thị là những cụm được hình thành bởi các xí nghiệp không thải chất bẩn, độc hại do quá trình sản xuất gây ra; các xí nghiệp có đông công nhân, không phát sinh tiếng ồn và những ảnh hưởng bất lợi khác đối với khu dân cư kế cận.

- Đối với cụm công nghiệp được hình thành bởi các xí nghiệp có yêu cầu vệ sinh cấp I và cấp II, có yêu cầu phòng cháy cao, dễ nổ hoặc trong quá trình sản xuất có thải ra các chất phóng xạ cần phải bố trí xa khu dân cư.

- Giữa các công trình công nghiệp và khu dân cư phải có dải cách ly vệ sinh và bố trí trạm cứu hỏa, bãi xe ô tô, kho... Khoảng cách ly đảm bảo vệ sinh giữa cụm công nghiệp và khu nhà ở từ 300 đến 500m có thể bố trí một số công trình phụ trợ có cấp vệ sinh thấp hơn.

- Khi bố trí cụm công nghiệp trong đô thị hoặc trên khu đất ngoại vi nên tổ hợp thành cụm công nghiệp- dân cư. Đặc trưng của nó là sự kết hợp tổ chức chặt chẽ các chức năng lao động- ở- phục vụ. Theo cơ cấu tổ chức không gian chức năng, tổ hợp công nghiệp- dân cư bao gồm 3 bộ phận:

+ Khu công nghiệp, bao gồm các xí nghiệp công nghiệp.

+ Khu dân cư - nhà ở kế cận.

+ Các công trình phục vụ công cộng.

- Tổ hợp cụm công nghiệp theo hình thức hỗn hợp bảo đảm thuận lợi trong việc tổ chức giao thông, phát triển và mở rộng của xí nghiệp và toàn cụm, thỏa mãn những nhu cầu vệ sinh bảo vệ môi trường.

- Việc phân khu không gian chức năng cụm công nghiệp cần phối hợp chặt chẽ với việc tổ chức các khu nhà ở kế cận, nhằm giải quyết tốt mối quan hệ.

### *\* Các giải pháp quy hoạch kiến trúc cụm công nghiệp*

- Tổ chức các xí nghiệp công nghiệp thành cụm nhằm mục đích nâng cao hiệu quả kinh tế của vốn đầu tư xây dựng.

- Cụm công nghiệp được xây dựng mới hoặc cải tạo từ các nhóm xí nghiệp hiện có nhất thiết phải tuân theo quy hoạch tổ chức không gian toàn khu công nghiệp.

- Bố trí và hoàn thiện cơ cấu tổ chức sản xuất cụm các xí nghiệp công nghiệp phải gắn với việc phân bố các tổ hợp sản xuất hiện có và sẽ xây dựng. Điều phối sự phát triển sản xuất với mạng lưới dân cư hợp lý.

-Bố trí cụm công nghiệp phải dựa trên cơ sở sự phân chia không gian chức năng toàn đô thị, nhằm đảm bảo khả năng phát triển, mở rộng cụm công nghiệp và khu dân cư.

*\* Tổ hợp kiến trúc cụm công nghiệp.*

- Nghiên cứu về không gian bên trong và bên ngoài cụm, tạo nên những điểm nhấn trong tổ hợp hình khối trên những trục đường chính. Tổ hợp kiến trúc cụm công nghiệp có thể gắn với kiến trúc khu nhà ở, tạo quần thể kiến trúc của cụm công nghiệp với bối cảnh xung quanh. Kiến trúc của cụm công nghiệp phải tạo thành một không gian kiến trúc hoàn chỉnh, dựa trên cơ sở tổ hợp những hình thái kiến trúc hiện đại, hợp khối công trình, thống nhất giải pháp kết cấu, kết hợp trồng cây xanh nhằm làm tăng vẻ đẹp của toàn cụm.

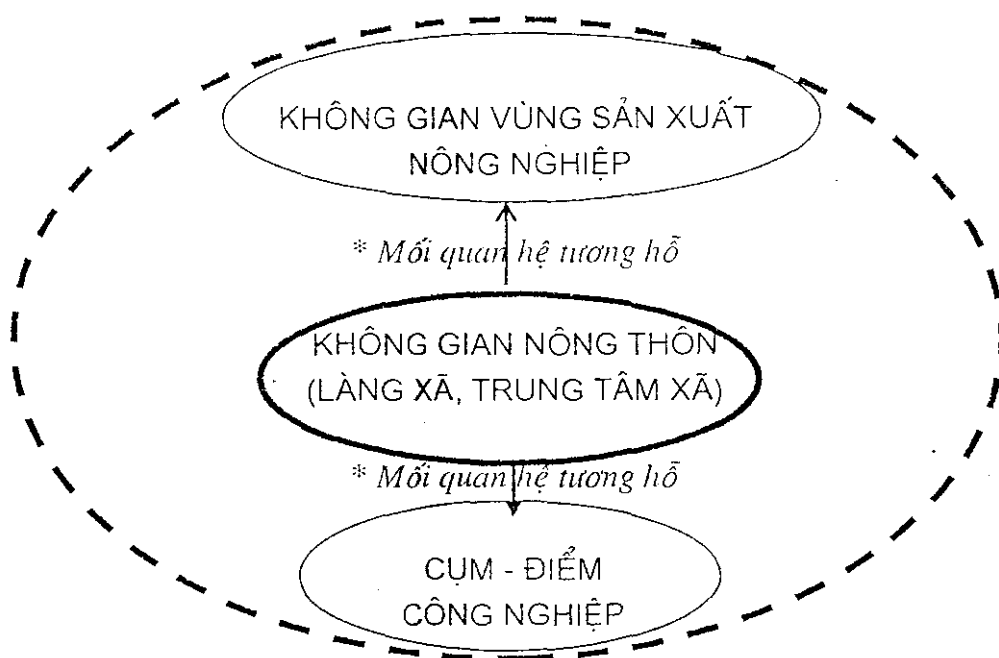
- Hệ thống dịch vụ xã hội- sinh hoạt phục vụ người lao động là điều kiện bắt buộc khi hình thành cụm công nghiệp nhằm tạo ra những điều kiện thuận lợi nhất cho lao động, sinh hoạt và nghỉ ngơi của người lao động.

## II- CƠ SỞ KHOA HỌC VỀ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CÁC CỤM CÔNG NGHIỆP VỪA VÀ NHỎ Ở NÔNG THÔN.

### 2.1- Mô hình Cấu trúc tổ chức không gian bên ngoài cụm CNV&N

#### 2.2.1- *Mối quan hệ không gian sản xuất công nghiệp và vùng nông nghiệp- nông thôn*

- Tuỳ theo đặc trưng về cây trồng trên địa bàn, làng xã nông thôn phân tán trong vùng sản xuất nông nghiệp hoặc tạo thành các tụ điểm qui mô nhỏ. Xu hướng qui hoạch nông thôn là giảm dần sự phân tán để có cơ hội sử dụng các điều kiện hạ tầng xã hội và kĩ thuật, nâng cao đời sống của người nông dân.

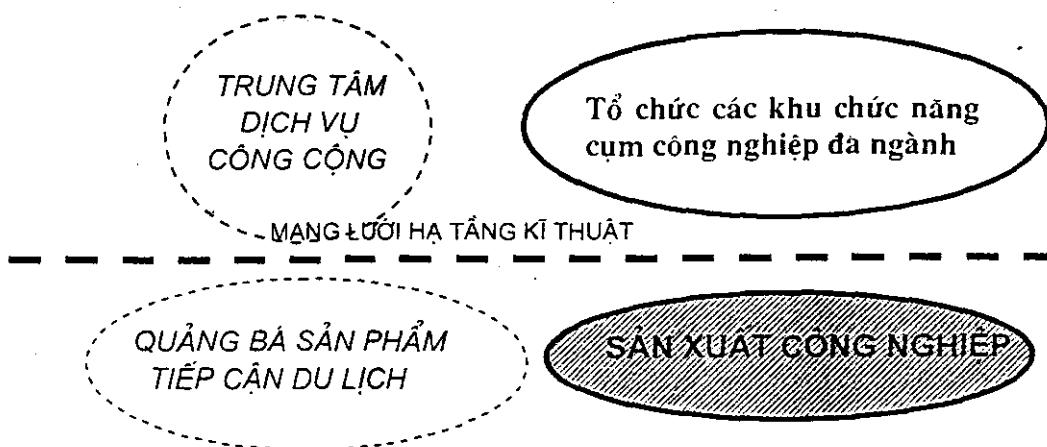


- Các hướng phát triển thành *cụm* và *điểm* công nghiệp qui mô vừa và nhỏ trên cơ sở tạo lập ban đầu là yếu tố tác động đến việc lựa chọn địa điểm xây dựng trong tổng thể vùng nông thôn và xác định cơ cấu chức năng của cụm điểm công nghiệp sẽ hình thành:

- *Cụm công nghiệp* chủ yếu có qui mô diện tích trung bình, có thể tối đa 50ha,
- *Điểm công nghiệp* chủ yếu có qui mô diện tích nhỏ, có thể tối đa 10ha. chủ yếu

Cấu trúc mô hình ở của làng xã, kiến trúc nông thôn đặc trưng, đặc điểm cảnh quan tự nhiên sông, núi, cánh đồng, kênh rạch...sẽ là những yếu tố sẽ tác động tổ chức không gian của cụm điểm CN.

#### 2.2.2- *Mối quan hệ tổ chức không gian khu ở nông thôn và sản xuất công nghiệp.*



\* Đặc trưng lối sống truyền thống, cấu trúc qui hoạch làng xã và kiến trúc nông thôn, đặc biệt là đối với các khu vực dự kiến phát triển nghề truyền thống.

- Các yếu tố ảnh hưởng tới cấu trúc không gian khu ở nông thôn và khu sản xuất công nghiệp:

- + Đặc trưng lối sống truyền thống nông thôn.
- + Cấu trúc qui hoạch làng xã
- + Kiến trúc nông thôn

\* Mức độ đô thị hoá, hình thái dịch vụ hạ tầng xã hội và kỹ thuật.

Sản xuất công nghiệp tiên tiến tạo một môi trường làm việc mới là một trong các yếu tố tác động đến mức độ đô thị hoá nông thôn và thúc đẩy sự phát triển của các dịch vụ hạ tầng xã hội và kỹ thuật ở nông thôn. Khi hình thành cụm điểm công nghiệp nông thôn, mối quan hệ giữa hai không gian ở và sản xuất sẽ có các hướng sau:

#### - Cụm công nghiệp

Cụm công nghiệp đa nghề hoặc chuyên nghề với nhu cầu lao động lớn được thu hút từ cả các địa bàn nông thôn lân cận, nảy sinh nhu cầu ở của một bộ phận lao động hoặc gắn liền với địa điểm sản xuất mới hoặc gắn với làng xã địa phương như một phần mở rộng.

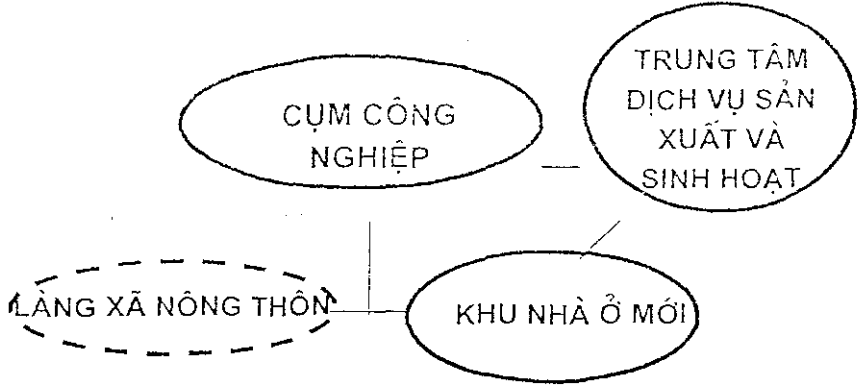
+ Hướng xây dựng khu ở theo hướng gắn với cộng đồng dân cư làng xã đã có như một phần mở rộng khu nông thôn hiện hữu là hướng phù hợp với các cụm công nghiệp qui mô nhỏ (10- 30ha), trong đó chủ yếu là nguồn lao động tại chỗ, có thể sử dụng các điều kiện hạ tầng sẵn có tại cộng đồng.

+ Trong điều kiện qui mô nhỏ có thể xây dựng nhà ở cho công nhân ngay trong khuôn viên xí nghiệp nhưng phải đảm bảo điều kiện môi trường sinh hoạt.

+ Hướng xây dựng khu dân cư mới- khu nhà ở công nhân gắn với địa điểm xây dựng cụm công nghiệp là hướng phù hợp với các cụm công nghiệp qui mô không quá nhỏ (30-50ha). Khu ở cần có qui mô ở tối thiểu cho 300 người, cùng với việc hình thành các dịch vụ công cộng, hình thành một tổng thể qui hoạch cụm công nghiệp- trung tâm dịch vụ- khu nhà ở, như một tiểu khu kinh tế công nghiệp- dịch vụ xuất hiện tại địa bàn nông thôn, tạo một tụ điểm hạt nhân phát triển.

+ Mô hình này sẽ có diện tích phát triển tốt tại các vị trí gần với các điểm đô thị trong huyện (Thị trấn huyện lỵ, thị trấn chuyên ngành), hoặc tại các thị tứ trung tâm cụm xã, như một hạt nhân thúc đẩy đô thị hoá khu vực.

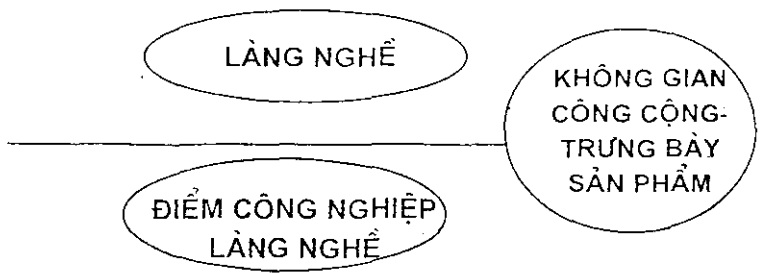
+ *Trung tâm dịch vụ* hình thành giữa cụm công nghiệp và khu ở vừa có chức năng dịch vụ công cộng cho khu ở vừa đáp ứng dịch vụ sản xuất, quảng bá giới thiệu sản phẩm và các xúc tiến thương mại, có thể có cả các dịch vụ du lịch nếu loại hình sản phẩm có đặc thù riêng, hoặc địa điểm nằm trong vùng phát triển du lịch.



- *Điểm công nghiệp*

+ Điểm công nghiệp là loại hình qui mô nhỏ dưới 10ha, phù hợp với dạng sản xuất sản phẩm chuyên ngành mới (chế biến nông phẩm, VLXD địa phương...) hoặc là các cơ sở sản xuất sản phẩm truyền thống dịch chuyển tách khỏi khuôn viên sản xuất gia đình trong làng nghề. Nhân công lao động trong cụm công nghiệp có qui mô nhỏ và chủ yếu ở tại chính trong làng xã.

+ Tuy nhiên cũng như cụm công nghiệp, trong điều kiện qui mô nhỏ có thể xây dựng nhà ở cho công nhân trong khuôn viên xí nghiệp nhưng phải đảm bảo điều kiện môi trường sinh hoạt, ở của người lao động công nghiệp ở nông thôn.



+ Điểm công nghiệp, đặc biệt đối với vùng làng nghề có vị trí gần nhất cho phép để vừa có nơi sản xuất mới vừa lưu giữ được *không khí làng nghề*, là vấn đề cần chú trọng khi dự kiến tạo cơ hội phát triển thành điểm tham quan du lịch làng nghề, cần hình thành không gian công cộng kết hợp trưng bày, bán sản phẩm tại vị trí dễ tiếp cận về giao thông, có các dịch vụ hỗ trợ như một điểm dừng chân trên tuyến du lịch.

## 2.2- Mô hình cấu trúc tổ chức không gian bên trong CNV&N

Quy hoạch cụm điểm công nghiệp vừa và nhỏ trên địa bàn nông thôn hướng tới hình ảnh của một không gian công nghiệp dù qui mô nhỏ và vị trí xây dựng tại nông thôn nhưng có tổ chức không gian qui hoạch hoàn chỉnh.

### 2.2.1- Cấu trúc các khu chức năng của các loại hình công nghiệp nông thôn.

#### a- Cụm công nghiệp phát triển theo mô hình tiểu khu kinh tế

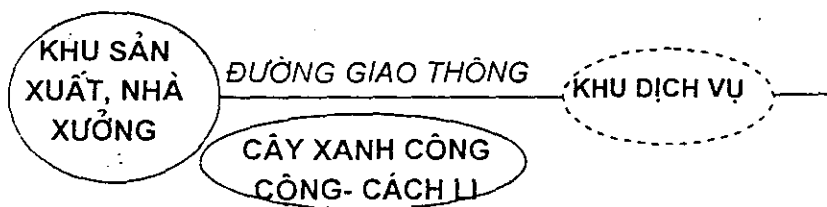
- Khu xây dựng nhà xưởng sản xuất: Là khu chức năng chính của cụm công nghiệp.

- Khu ở công nhân.

- Khu dịch vụ công cộng, giới thiệu và bán sản phẩm, dịch vụ sản xuất, công trình hạ tầng phụ trợ... (phục vụ chung cho sản xuất và sinh hoạt)

- Đường giao thông trong cụm công nghiệp.

- Cây xanh công cộng và cách li.

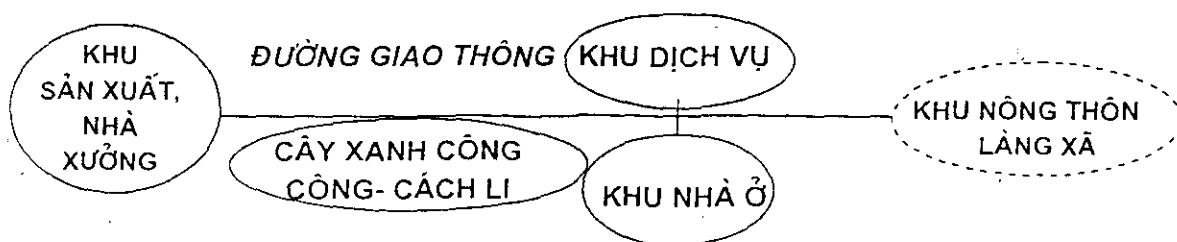


Mô hình tiểu khu kinh tế.

Công nghiệp- dịch vụ- dân cư sẽ phát triển như một hạt nhân mầm mống cho sự hình thành một điểm đô thị trong tương lai. Vì vậy lựa chọn phát triển mô hình này phù hợp với các cụm công nghiệp nông thôn có qui mô đủ lớn (30-50ha) và xu hướng hoạt động đa nghề. Đặc biệt nghiên cứu cần xác định quỹ đất dự trữ cho sự hình thành đô thị tương lai.

#### b- Cụm công nghiệp loại hình qui mô nhỏ

Cụm công nghiệp loại hình qui mô nhỏ có sự chuyển dịch cấu trúc khu chức năng. Khu nhà ở và khu dịch vụ nằm ngoài phạm vi cụm công nghiệp, có thể chuyển dịch để xây dựng gần với khu vực dân cư nông thôn đã có.

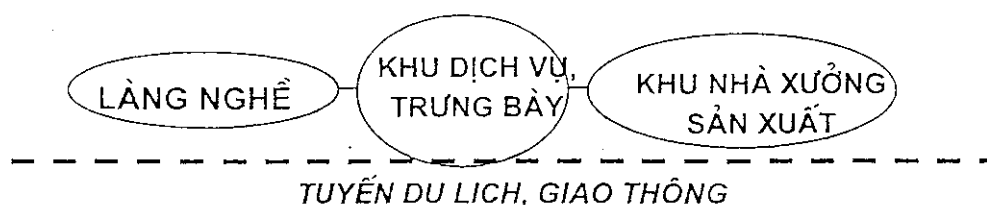


Như vậy, vị trí cụm công nghiệp và khu dịch vụ cần có khoảng cách gần, đủ để đáp ứng các nhu cầu dịch vụ của sản xuất (dịch vụ ăn uống, bưu điện, nguồn cấp điện, cấp nước...)

*c- Điểm công nghiệp, điểm công nghiệp- làng nghề*

Phát triển điểm công nghiệp làng nghề là một loại hình đặc thù của công nghiệp nông thôn, một số phương thức sản xuất- sản phẩm mang tính truyền thống cao cần hướng tới mô hình sản xuất kết hợp điểm tham quan du lịch. Vì vậy cấu trúc các khu chức năng bao gồm:

- + Làng nghề hiện có.
- + Khu vực nhà xưởng sản xuất
- + Khu dịch vụ công cộng và trưng bày quảng bá sản phẩm
- + Đường giao thông

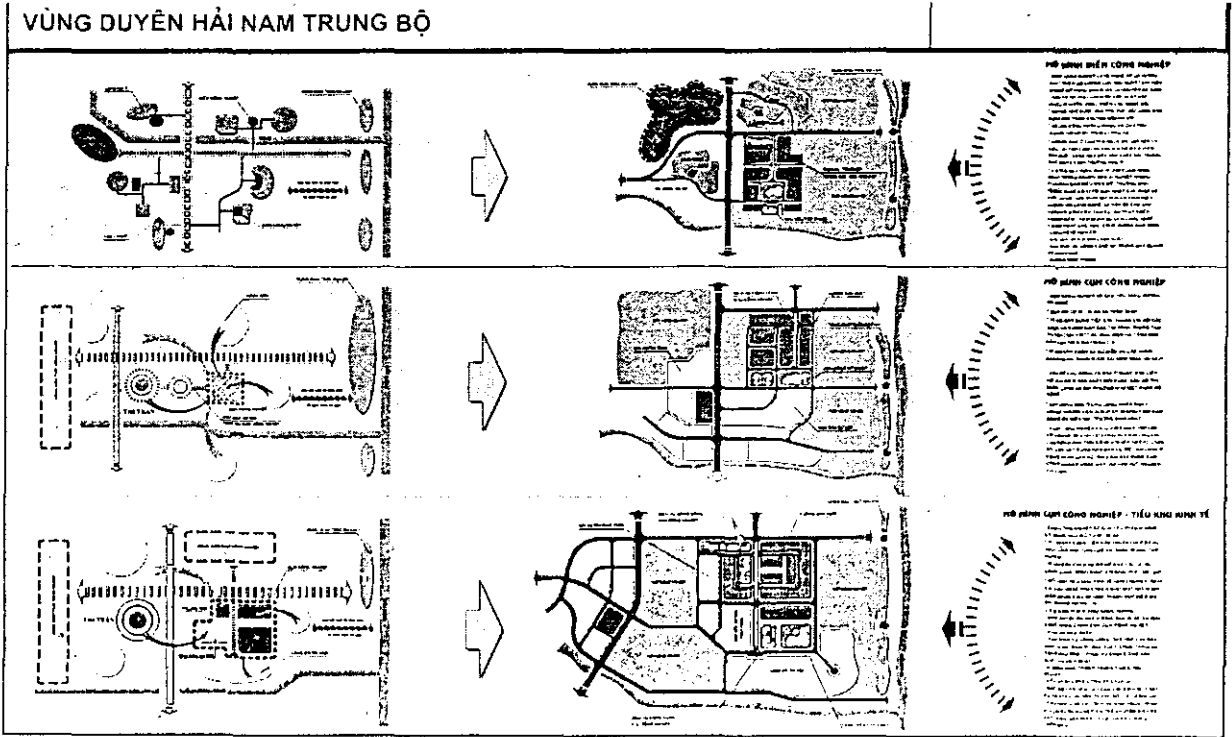
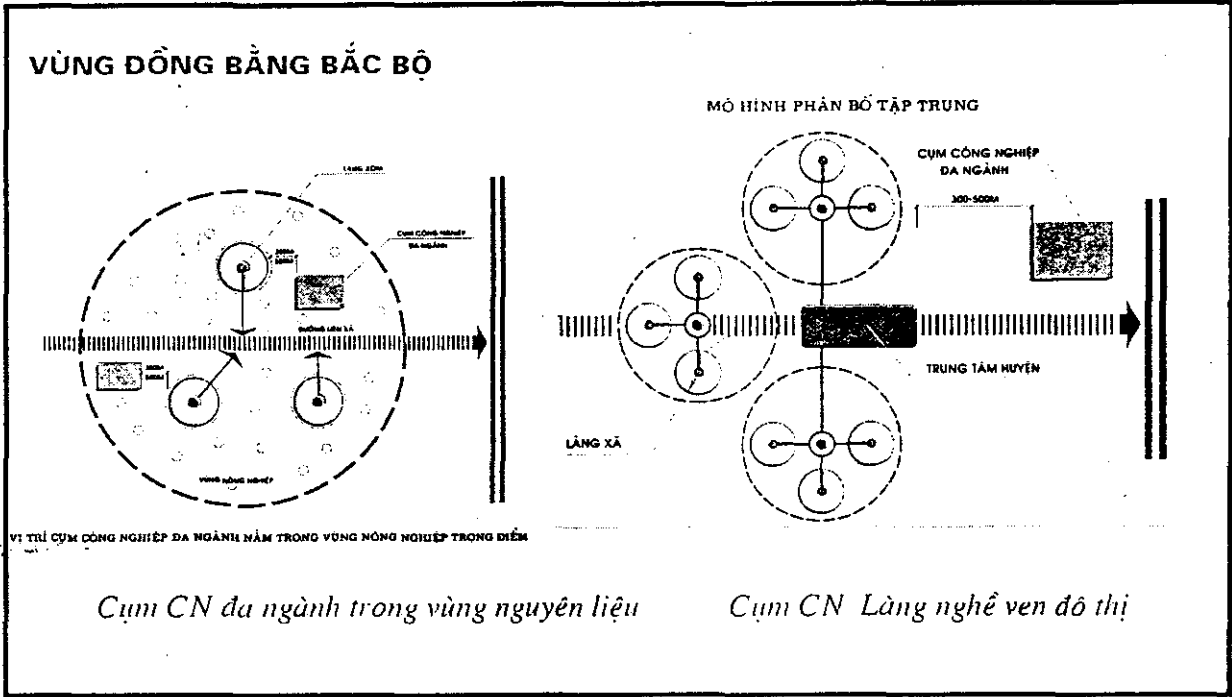


Mạng lưới đường giao thông và phân bổ lô đất xí nghiệp trong cụm/ điểm công nghiệp lựa chọn theo các mô hình cấu trúc sau:

- + Cấu trúc trục và nhánh xương cá.
- + Cấu trúc lưới ô vuông.
- + Cấu trúc trục kết hợp dải.
- + Cấu trúc hỗn hợp phân tán

Các cấu trúc trên sẽ được lựa chọn phù hợp với vị trí khu vực xây dựng, tuyến giao thông bên ngoài, qui mô và loại hình công nghiệp dự kiến hình thành, trên nguyên tắc đảm bảo liên hệ hợp lí trong ngoài khu sản xuất, tiết kiệm đất đai, đường giao thông tiếp cận từng xí nghiệp và đủ điều kiện vận tải nguyên vật liệu, hàng hoá. Cấu trúc trục và nhánh sẽ là một cấu trúc ưu thế phù hợp với công nghiệp nông thôn có qui mô đất đai và hoạt động không quá lớn.

2.2.2- Mô hình không gian của một số thiết kế cho cụm công nghiệp điển hình ở nông thôn theo vùng.



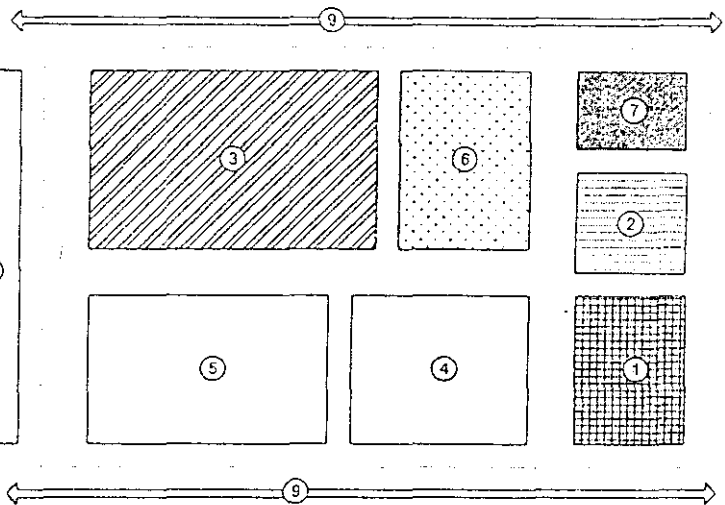
2.3- Quy hoạch sử dụng đất trong cụm CNV&N ở nông thôn

Bảng so sánh chỉ tiêu sử dụng đất

| TT  | Khu vực chức năng                                   | Cơ cấu chiếm đất (%) |                        |               |
|-----|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------|---------------|
|     |                                                     | Làng nghề, phố nghề  | KCN cho các DNCN V & N | KCN tập trung |
| 1   | Trung tâm điều hành, công trình công cộng dịch vụ   |                      | 2 - 4                  | 2 - 4         |
| 2   |                                                     |                      | Không quá 70 %         |               |
| 2.1 | Khu vực các XNCN, kho tàng                          |                      | 45 - 50                | 50 - 60       |
| 2.2 | Khu vực phát triển hỗn hợp sản xuất - ở             |                      | 20 - 25                | không có      |
| 3   | Khu vực các công trình cung cấp và đảm bảo kỹ thuật |                      | 3 - 5                  | 3 - 5         |
| 4   | Giao thông                                          |                      | 12 - 15                | 15 - 20       |
| 5   | Diện tích cây xanh                                  |                      | Không nhỏ hơn 10%      | 10 - 15       |

Sơ đồ phân khu chức năng  
Cụm CNV&N điển hình

- 1) Trung tâm điều hành.  
2) Khu vực kho tàng.  
3) Khu đất XNCN.  
4) Khu vực phát triển hỗn hợp - sản xuất kết hợp ở.  
5) Khu nhà xưởng cho thuê.  
6) Khu cây xanh.  
7) Khu hạ tầng kỹ thuật.  
8) Khu vực dân cư lân cận.  
9) Giao thông đô thị (tại khu vực đô thị) hoặc giao thông liên xã, huyện (tại khu vực nông thôn).



• Các khu chức năng chính trong cụm công nghiệp

- Khu xây dựng các xí nghiệp công nghiệp
- Khu điều hành, dịch vụ công nghiệp (trưng bày, bán sản phẩm, dịch vụ)
- Khu cây xanh.
- Khu đầu mối kỹ thuật (trạm xử lý).
- Đường giao thông, bãi đỗ, sân

• Các khu chức năng chính trong điểm công nghiệp làng nghề

Các khu chức năng bao gồm:

- Làng nghề hiện có
- Khu xây dựng các xí nghiệp công nghiệp
- Khu trưng bày, bán và giới thiệu sản phẩm
- Khu cây xanh.
- Khu đầu mối kỹ thuật (trạm xử lý).
- Đường giao thông, bãi đỗ

### III- DỰ THẢO HƯỚNG DẪN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT, TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC VÀ CỤM CÔNG NGHIỆP VỪA VÀ NHỎ Ở NÔNG THÔN

#### 3.1- Đối tượng và phạm vi áp dụng:

##### 3.1.1. Đối tượng

Bản hướng dẫn này nhằm cung cấp cho các Bộ, Ngành chức năng, các tổ chức thiết kế quy hoạch cụm CNV&N ở nông thôn những nội dung cơ bản để xây dựng các văn bản hướng dẫn tổ chức lập quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cụm CCNV&N ở nông thôn.

##### 3.1.2. Phạm vi áp dụng

Bản hướng dẫn này áp dụng cho các cụm CNV&N nông thôn bao gồm hai loại hình chủ yếu:

- Khu vực tập trung các doanh nghiệp công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và các doanh nghiệp dịch vụ cho sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, có ranh giới địa lý xác định, có quy mô 5 ha đến 50ha do chính quyền cấp tỉnh, huyện quyết định thành lập (gọi là cụm công nghiệp vừa)

- Khu vực tập trung các doanh nghiệp hoặc hộ cá thể sản xuất tiểu thủ công nghiệp và dịch vụ phục vụ sản xuất tiểu thủ công nghiệp, có ranh giới địa lý xác định, gắn liền với làng nghề, có quy mô nhỏ hơn 5 ha do chính quyền huyện quyết định thành lập (gọi là cụm công nghiệp nhỏ hoặc điểm công nghiệp hoặc cụm công nghiệp làng nghề)

#### 3.2- Mục tiêu:

Hướng dẫn đề xuất quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc CNV&N ở nông thôn nhằm các mục tiêu sau:

Lập cơ sở khoa học về sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc trong CNV&N ở nông thôn thể hiện mối quan hệ giữa cụm công nghiệp với các khu dân cư nông thôn; với hệ thống dịch vụ công cộng, dịch vụ sản xuất; với hệ thống hạ tầng xã hội và kỹ thuật, với vùng sinh thái nông nghiệp địa phương, phù hợp với quỹ đất xây dựng trong CNV&N về cơ cấu ngành nghề, loại hình công nghiệp, quy mô phát triển, bảo vệ môi trường và tổ chức quản lý..

- Hướng tới tổng thể quy hoạch hoàn chỉnh, đảm bảo sự phát triển hợp lý của cụm công nghiệp, không phá vỡ cảnh quan đặc trưng của địa phương là vùng nông thôn trong quá trình CNH&HĐH.
- Hướng tới việc tạo lập bộ mặt kiến trúc công nghiệp nông thôn.
- Hướng tới một môi trường lao động tiên tiến tại khu vực nông thôn.
- Thúc đẩy sự phát triển tương hỗ giữa CN - Dân cư -DV và hấp dẫn đầu tư.
- Lựa chọn được các mô hình cấu trúc tổ chức không gian sản xuất công nghiệp và các khu chức năng khác.

- Xác định được cơ cấu sử dụng đất và tổ chức không gian sản xuất.
- Lựa chọn được các giải pháp về kiến trúc công trình và cảnh quan trong khu công nghiệp.

### 3.3- Nguyên tắc chung:

- + Sử dụng hiệu quả đất đai, phân khu chức năng hợp lý, đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong quy hoạch khu công nghiệp.
- + Đảm bảo mối quan hệ hợp lý về không gian giữa cụm CNV&N và không gian các khu vực phụ cận. Trên cơ sở phát triển bền vững.
- + Phù hợp giữa nhu cầu xây dựng trước mắt cũng như lâu dài khi có nhu cầu phát triển mở rộng.
- + Đảm bảo vệ sinh môi trường.

### 3.4- Quy hoạch sử dụng đất:

Quy hoạch sử dụng đất là một trong những nhiệm vụ quan trọng nhất của quy hoạch cụm công nghiệp. Căn cứ vào tính chất, quy mô, loại hình công nghiệp được bố trí trong khu công nghiệp để xác định các chỉ tiêu sử dụng đất. Có thể phân thành 2 loại hình để xác định cơ cấu sử dụng đất và tổ chức không gian căn cứ vào qui mô diện tích là:

- *Cụm công nghiệp nông thôn*, qui mô 20-50ha, có thể tương ứng với loại hình công nghiệp đa ngành, qui mô lao động tối đa 3000người, lô đất xí nghiệp tối thiểu 0,1ha và đạt chỉ số 30 cơ sở trở lên trong một cụm.
- *Điểm công nghiệp nông thôn*, qui mô 5-20ha, có thể sử dụng cho loại hình công nghiệp- làng nghề, có khả năng khai thác yếu tố du lịch, qui mô lao động tối đa 1000người, lô đất xí nghiệp tối thiểu 0,05ha và đạt chỉ số 15 cơ sở trở lên trong một điểm.

#### 3.4.1- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu áp dụng chung:

Đối với công nghiệp vừa và nhỏ nông thôn, chỉ tiêu cây xanh tập trung cần nhỏ và hạn chế để tiết kiệm đất cho xây dựng công nghiệp, hệ thống cây xanh cách ly trong các lô đất (chỉ giới xây dựng) phải đảm bảo tối thiểu các tiêu chí về môi trường.

#### a. Các chỉ tiêu sử dụng đất:

- |                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| - Diện tích đất cho cụm công nghiệp đa ngành/ đơn ngành | : 50 ha.  |
| - Diện tích đất cho điểm công nghiệp làng nghề          | : 3-10 ha |
| - Đất xây dựng xí nghiệp CN                             | : 60-65 % |
| - Đất khu đầu mối kỹ thuật                              | : 2-3 %   |
| - Đất khu điều hành, dịch vụ                            | : 2 %     |
| - Đất cây xanh                                          | : 5-10%   |
| - Đất giao thông                                        | : 15-20 % |

### *b. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật*

- **Giao thông:**
  - Tỷ lệ diện tích mạng lưới đường và các công trình đầu mối giao thông chiếm 15-20%. Trong đó tỷ lệ diện tích bãi đỗ xe chiếm 2,5-3,5%.
  - Mật độ mạng lưới đường: 2,2-2,4 km/km<sup>2</sup>.
  - Độ dốc dọc đường lớn nhất: 3%.
  - Bán kính đường cong bằng nhỏ nhất:  $R_{\min}=125\text{m}$ .
  - Chiều rộng một làn xe ô tô: 3,75m.
  - Kết cấu áo đường yêu cầu phải có đủ cường độ chịu lực, có độ ổn định theo thời gian, có đủ các tính chất bề mặt. Môđun đàn hồi yêu cầu của đường khu công nghiệp và kho tàng tối thiểu là 1500 daN/cm<sup>2</sup>.
- **Cấp điện:**
  - Thủ công nghiệp: 100÷150 kw/ha.
  - Công nghiệp nhẹ: 200 kw/ha.
  - Công nghiệp chế biến: 250 kw/ha.
  - Công nghiệp cơ khí: 350÷400 kw/ha.
- **Cấp nước :** Tiêu chuẩn cấp nước cho sản xuất công nghiệp: 40 m<sup>3</sup>/ha.ngđ
- **Thoát nước bản và VSMT:**
  - Tiêu chuẩn thoát nước công nghiệp: 36m<sup>3</sup>/ha.ngđ (chiếm 90% tiêu chuẩn cấp nước)
  - Tiêu chuẩn chất thải rắn công nghiệp: 0,5tấn/ha.ngđ

#### *3.4.2-Các khu chức năng chính trong cụm công nghiệp:*

- Khu xây dựng các xí nghiệp công nghiệp
- Khu điều hành, dịch vụ công nghiệp (trung bày, bán sản phẩm, dịch vụ)
- Khu cây xanh.
- Khu hỗ trợ sản xuất.
- Đường giao thông, bãi đỗ, sân

Với những cụm công nghiệp sử dụng nhiều lao động từ các địa phương khác, cách xa khu dân cư cần tổ chức thêm khu ở cho công nhân bên cạnh cụm công nghiệp, hoặc có thể bố trí thêm khu vực phát triển hỗn hợp – Sản xuất kết hợp ở.

#### *3.4.3- Tỷ lệ sử dụng đất phân bổ theo các khu chức năng cụ thể theo các loại hình cụm công nghiệp được quy định như sau:*

##### *A, Cơ cấu sử dụng đất cho cụm công nghiệp đa ngành, đơn ngành:*

Cơ cấu sử dụng đất cho cụm công nghiệp đa ngành/ đơn ngành , lấy theo cơ cấu sử dụng của khu công nghiệp vừa và nhỏ:

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| - Quy mô:                  | : 20 -50ha. |
| Đất xây dựng xí nghiệp CN  | : 60-65 %   |
| Đất khu đầu mối kỹ thuật   | : 2-3 %     |
| Đất khu điều hành, dịch vụ | : 2 %       |
| Đất cây xanh               | : 5-10%     |
| Đất giao thông             | : 15-20 %   |

*B, Cơ cấu sử dụng đất cho cụm công nghiệp phát triển theo mô hình tiểu khu kinh tế:*

Cơ cấu sử dụng đất cụm công nghiệp có tỉ lệ khác với khu công nghiệp của các đô thị hoặc khu công nghiệp tập trung do cấu trúc các khu chức năng, các yêu cầu về đầu mối hạ tầng, các cơ chế quản lí và kinh doanh... phân bổ diện tích như sau:

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| - Quy mô:                        | 20-30ha. |
| Khu xây dựng nhà xưởng sản xuất: | 45- 50%  |
| Khu ở công nhân:                 | 10- 15%  |
| Khu dịch vụ:                     | 3- 5%    |
| Đường giao thông:                | 10- 12%  |
| Cây xanh:                        | 10- 12 % |
| Khu hỗ trợ sản xuất              | 3- 4%    |

*c- Cơ cấu sử dụng đất cho cụm công nghiệp loại hình qui mô nhỏ:*

Cụm công nghiệp loại hình qui mô nhỏ có sự chuyển dịch cấu trúc khu chức năng. Khu nhà ở và khu dịch vụ nằm ngoài phạm vi cụm công nghiệp, có thể chuyển dịch để xây dựng gần với khu vực dân cư nông thôn đã có.

Phân bổ diện tích theo cơ cấu tỉ lệ đất sản xuất cao hơn như sau:

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| + Quy mô:                        | 10-20ha. |
| Khu xây dựng nhà xưởng sản xuất: | 70- 75%  |
| Đường giao thông:                | 10- 12%  |
| Cây xanh:                        | 5- 10%   |
| Khu hỗ trợ sản xuất              | 2- 3%    |

*e, Diện tích đất cho điểm công nghiệp làng nghề:*

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Quy mô:                          | 5 -10ha  |
| Khu xây dựng nhà xưởng sản xuất: | 70 - 75% |
| Đường giao thông:                | 8- 10%   |
| Cây xanh:                        | 5- 10%   |
| Khu hỗ trợ sản xuất              | 2- 3%    |

Đối với các điểm công nghiệp có khu ở trong điểm công nghiệp tỉ trọng đất ở không nên vượt quá 20%

### 3.4.3- Phân chia lô đất :

Tuỳ theo tính chất của từng cụm công nghiệp, các lô đất lựa chọn có kích thước thuận tiện cho việc bố trí các công trình và thường có hình vuông, và hình chữ nhật có tỉ lệ 2 cạnh để thuận lợi cho việc bố trí mạng đường trong khu công nghiệp. Đối với cụm CNV&N, lô đất thường được chọn có quy mô: 0,1-0,25-0,5-1-2-2,5Ha.

### 3.4.4- Quy định về sử dụng đất trong các khu chức năng :

A, Khu xây dựng nhà xưởng sản xuất: 60-65%

- Mật độ xây dựng: 50%
- Hệ số sử dụng đất : 0,5
- Khống chế tầng cao xây dựng < 3 tầng.

B, Đất khu điều hành, dịch vụ

- Mật độ xây dựng: 50%
- Hệ số sử dụng đất : 0,5
- Khống chế tầng cao xây dựng < 3 tầng.

C, Đất khu hỗ trợ sản xuất:

- Mật độ xây dựng: 25%
- Hệ số sử dụng đất : 0,25
- Khống chế tầng cao xây dựng < 1tầng.

D, Đất cây xanh

- Mật độ xây dựng: 5%
- Hệ số sử dụng đất : 0,05
- - Khống chế tầng cao xây dựng < 1tầng.

E, Đất ở trong cụm công nghiệp:

- Mật độ xây dựng: 65%
- Hệ số sử dụng đất : 3,25
- Khống chế tầng cao xây dựng < 5 tầng

### 3.5- Tổ chức không gian kiến trúc :

#### 3.5.1- Nguyên tắc:

- Phải phù hợp với quy hoạch chung của các trung tâm dịch vụ nông thôn (Thị tứ, trung tâm cụm xã) về định hướng sử dụng đất, hạ tầng kĩ thuật và kiến trúc cảnh quan.

- Đối với các khu chức năng trong cụm công nghiệp, có thể lấy theo quy định, tiêu chuẩn của khu công nghiệp.

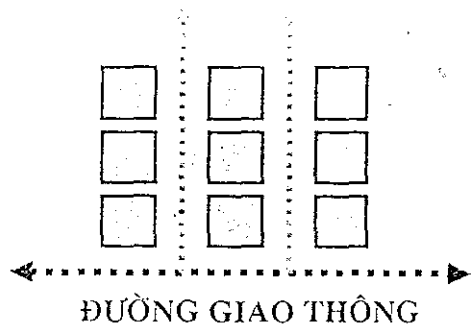
- Đối với khu vực phát triển hỗn hợp (Sản xuất-kinh doanh-ở), phải đảm bảo khoảng cách li vệ sinh, phòng chống cháy nổ, tăng cường diện tích cây xanh và sân bãi trong khu vực này.

- Quy hoạch cây xanh cảnh quan phải chú ý đến đặc thù vùng miền, khu vực để tạo ra các đặc trưng khác nhau tại các địa phương.

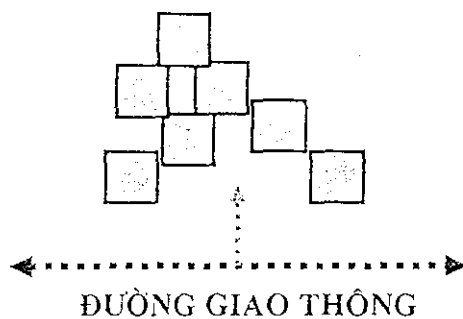
### 3.5.2, lựa chọn mô hình không gian các cụm công nghiệp:

- Một số mô hình quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan khu công nghiệp

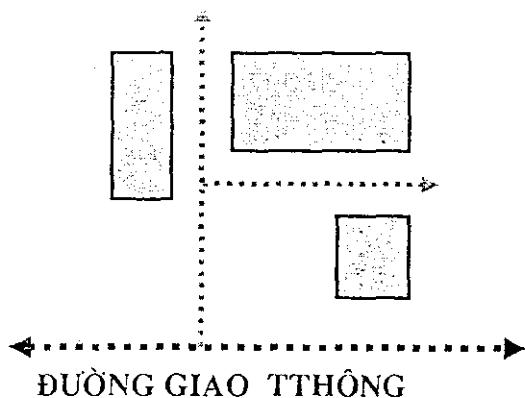
Bố cục không gian theo kiểu ô cờ



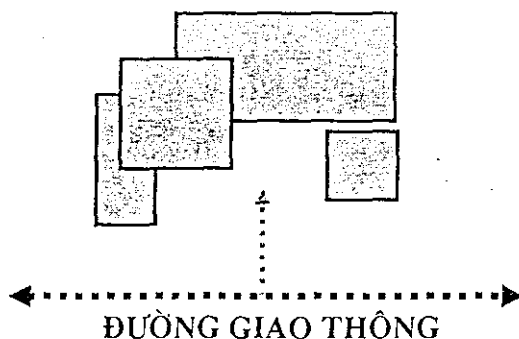
Bố cục không gian theo kiểu tế bào



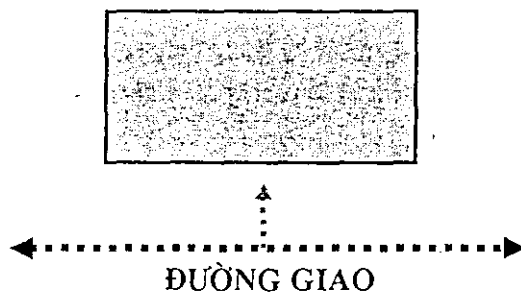
Bố cục không gian theo kiểu phân tán



Bố cục không gian theo kiểu tổ hợp



Bố cục không gian theo kiểu tập trung



-Những ưu nhược điểm của các mô hình tổ chức không gian và phạm vi có thể áp dụng

| <i>Mô hình tổ hợp KG</i>                  | <i>Ưu điểm</i>                                                                             | <i>Nhược điểm</i>                                                                       | <i>Phạm vi áp dụng</i>                                                 |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <i>Tổ hợp công trình phân tán</i>         | - Các công trình được bố trí linh hoạt<br>- Không gian mở đa dạng                          | - Chiếm diện tích lớn<br>Không gian bị chia cắt nhỏ                                     | - Miền núi, trung du, nơi có độ dốc lớn.                               |
| <i>Tổ hợp công trình tập trung</i>        | - Tiết kiệm diện tích<br>- Diện tích không gian mở lớn                                     | - Khối tích công trình lớn                                                              | - Đồng bằng, nơi hạn chế đất xây dựng.                                 |
| <i>Tổ hợp công trình hợp nhóm</i>         | - Tạo không gian mở linh hoạt<br>- Thông gió khu vực tốt                                   | - Chiếm diện tích không gian<br>- Hệ số sử dụng đất không cao                           | - Đồng bằng, vùng bán sơn địa                                          |
| <i>Tổ hợp công trình theo tuyến</i>       | - Không gian được mở theo hai chiều<br>- Dễ nối kết được các không gian<br>- Thông gió tốt | - Khó lựa chọn kích thước các công trình<br>- Tầm nhìn bị hạn hẹp                       | - Trung du, miền núi, công nghiệp bám theo trục đường chính, địa hình. |
| <i>Tổ hợp công trình theo mạng tế bào</i> | - Tạo không gian linh hoạt<br>- Tạo thẩm mỹ kiến trúc cao                                  | - Phải kết hợp đồng bộ việc tổ chức các khu chức năng với việc tổ chức môi trường KTCQ. | - Các vùng miền                                                        |

### 3.5.3, Tổ chức bố cục không gian các khu chức năng:

- Trung tâm dịch vụ, công cộng, bao gồm các công trình được bố trí trước khu vực sản xuất (Nhà hành chính, trung tâm dịch vụ, nhà sinh hoạt văn hoá, nhà ăn, trạm xá, trưng bày sản phẩm trong và ngoài nhà, văn phòng giao dịch + xúc tiến việc làm, Các công trình trang trí nhỏ, kết hợp với biểu tượng, biển quảng cáo, cổng ra vào...) và tiếp giáp với đường giao thông ngoài khu công nghiệp để vừa tạo cảnh quan mặt phố, hoà nhập với cảnh quan chung ngoài cụm công nghiệp, vừa giảm ảnh hưởng của công nghiệp ra bên ngoài.

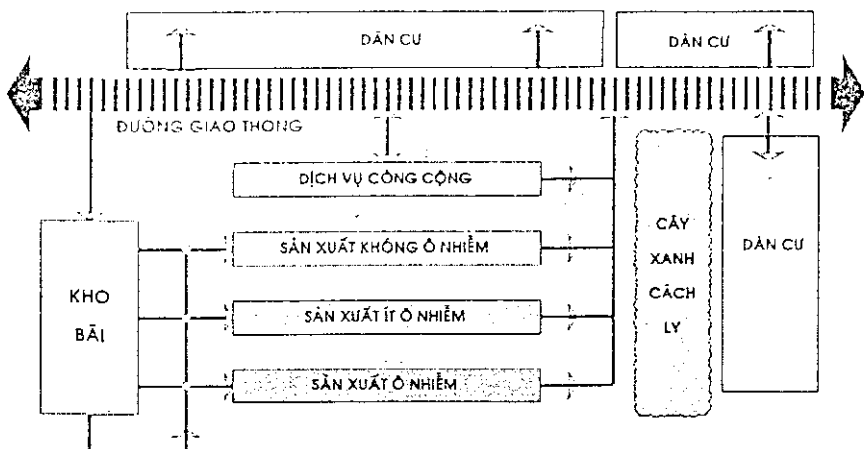
- Khu vực sản xuất: Khu vực này là một khu quan trọng, cần có thẩm mỹ tốt, nó phải được thiết kế mở, có tầm nhìn rộng, tạo nên sự liên kết với cảnh quan đô thị xung quanh. Đối với cụm công nghiệp đa ngành, khu sản xuất cần phân tách ngành nghề, có thể tổ chức từ ngoài vào trong theo mức độ ô nhiễm tăng dần. Với cụm công nghiệp đơn ngành, khu sản xuất cần có khoảng xanh hợp lý với các khu sinh hoạt công cộng.

- Kho bãi công nghiệp: Bố trí cuối hướng gió, trên các tuyến giao thông chính, gần khu đầu mối hạ tầng để thuận tiện xuất nhập hàng, hạn chế ô nhiễm.

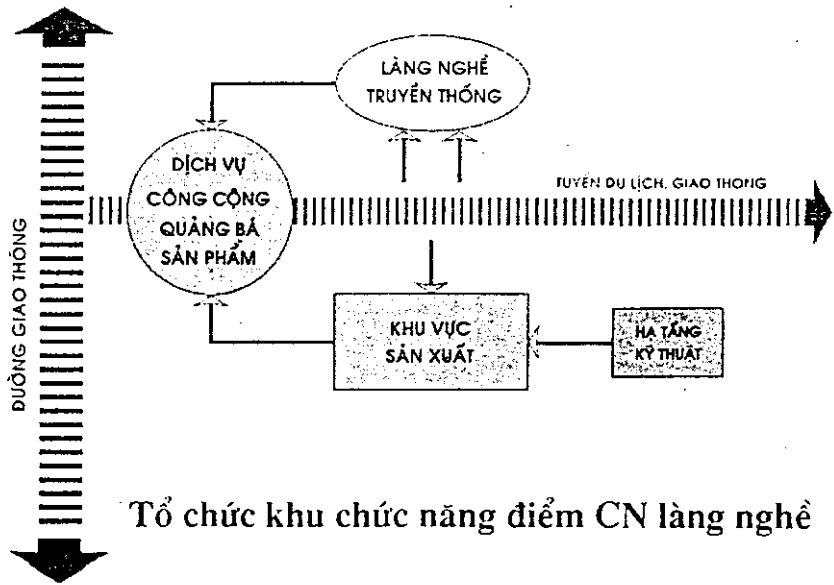
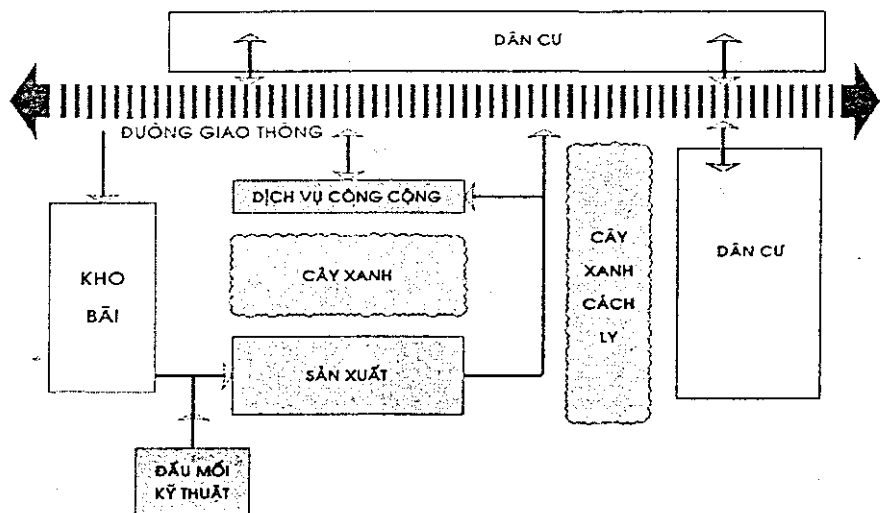
- Khu cây xanh : Cây xanh nghỉ ngơi giải trí tổ chức thành các vườn hoa nhỏ kết hợp với khu hành chính, công cộng. Trong các vườn hoa cây xanh cần tổ chức các tiểu cảnh, các sân chơi thể thao nhỏ phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi tại chỗ của lao động trong cụm công nghiệp.

- Khu đầu mối hạ tầng: Bố trí cuối hướng gió, thuận tiện cho việc xây dựng mạng lưới xử lý và vệ sinh công nghiệp.

Sơ đồ Tổ chức các khu chức năng cụm công nghiệp đa ngành



Tổ chức các khu chức năng cụm công nghiệp đơn ngành



Tổ chức khu chức năng điểm CN làng nghề

### 3.5.4-. Tổ chức không gian mặt bằng cụm công nghiệp:

A., Các dạng bố cục các khu chức năng trong một cụm và điểm công nghiệp vừa và nhỏ

- **Bố cục kiểu ô cờ:**

Thích hợp với cụm công nghiệp đa ngành/ đơn ngành có các ngành nghề tương đồng nhau về yêu cầu mặt bằng sản xuất, dây chuyền công nghệ, mức độ tập trung cao. Các tuyến giao thông vuông góc nhau theo hướng bắc nam-đông tây, tuyến chính song song với hướng gió chủ đạo.

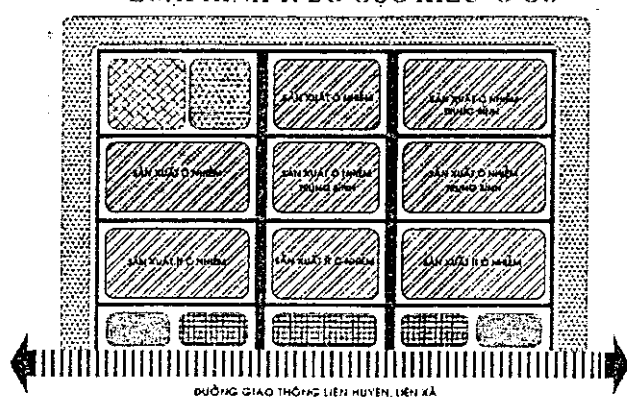
\* ưu điểm:

- Các khu chức năng bố trí linh hoạt
- Thuận lợi cho việc tổ chức giao thông và bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

\* Nhược điểm:

- Diện tích giao thông lớn.
- Không gian bị chia cắt nhỏ
- Các công trình chỉ được tổ hợp riêng biệt trong từng lô đất, ít có khả năng liên kết với nhau.
- Hình thức tổng thể không gian kiến trúc đơn điệu.

LOẠI HÌNH 1: BỐ CỤC KIỂU Ô CỜ



- **Bố cục kiểu dải tuyến:**

Thích hợp với cụm công nghiệp đa ngành / điểm công nghiệp làng nghề. Các khu chức năng được bố trí thành tuyến, thuận tiện để tổ chức sản xuất theo mức độ ô nhiễm của các ngành nghề đồng thời tiết kiệm được diện tích.

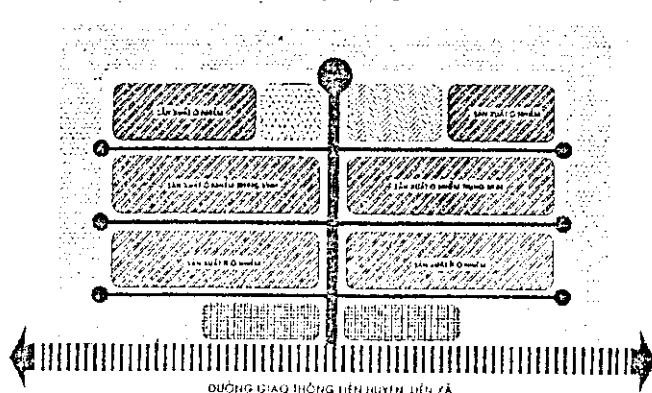
\* ưu điểm:

- Không gian được mở theo hai chiều, dễ kết nối được không gian
- Thông gió khu vực tốt
- Tiết kiệm diện tích giao thông

\* Nhược điểm:

- Tổ chức không gian đơn điệu
- Tầm nhìn hạn chế.

LOẠI HÌNH 2: BỐ CỤC KIỂU DẢI TUYẾN



- Bố cục kiểu đường vòng:

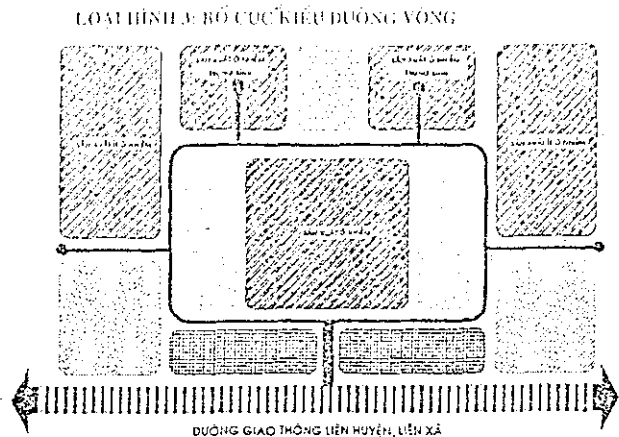
Thích hợp với cụm công nghiệp đa ngành mà trong đó có ngành nghề ưu tiên nổi trội.

\* ưu điểm:

- Tạo không gian linh hoạt
- Giao thông khu vực tốt

\* Nhược điểm:

- Các khu chức năng cần được xây dựng đồng bộ ngay từ ban đầu.

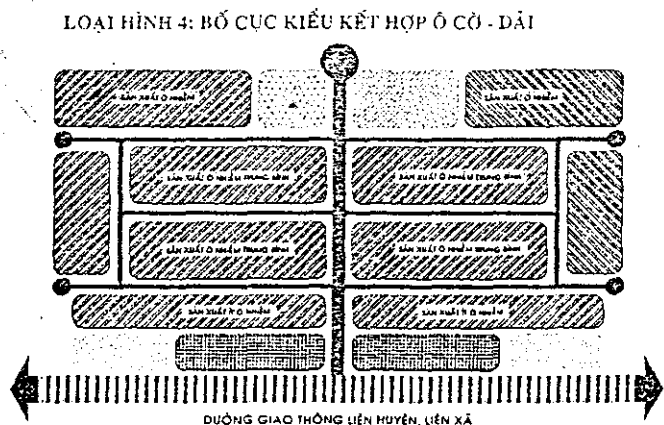


- Bố cục kiểu kết hợp ô cờ - dải:

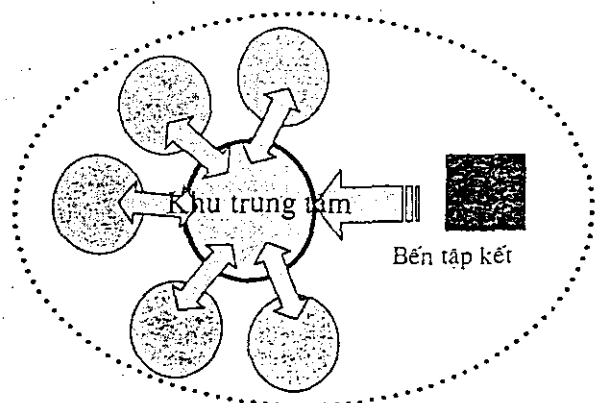
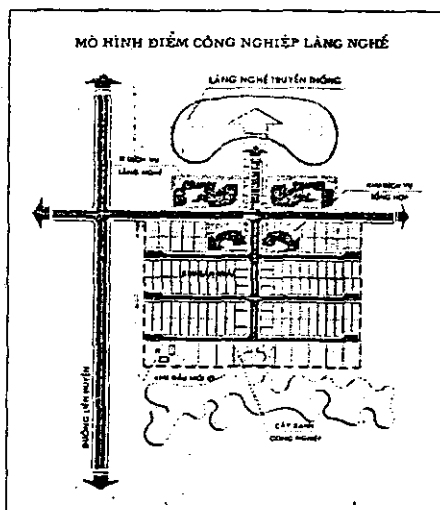
Thích hợp với cụm công nghiệp đa ngành/ chuyên ngành/ điểm công nghiệp làng nghề bởi khả năng kết nối các khu chức năng rất linh hoạt và tiết kiệm đất xây dựng.

\* ưu điểm:

- Tổ chức không gian linh hoạt
- Kết nối các khu chức năng thuận lợi



- Bố cục kiểu hướng tâm (làng nghề kết hợp du lịch):



Sơ đồ bố cục Cụm làng nghề + Du lịch

*B, Yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trong cụm/ điểm công nghiệp:*

- *Kiến trúc công trình :*

- Kết cấu công trình : Đối với công nghiệp vừa và nhỏ ở nông thôn, khi thiết kế các hạng mục công trình cần lựa chọn các giải pháp thiết kế đơn giản, gọn nhẹ, dễ vận chuyển, dễ lắp ráp thi công song cần có giá thành rẻ, phù hợp với điều kiện phát triển của nông thôn .

- Hình thức kiến trúc : Hình thức kiến trúc nhà xưởng cần phù hợp với điều kiện vệ sinh công nghiệp, phù hợp với khí hậu và kiến trúc truyền thống. Đa số các công trình có hình thức đơn điệu do khối tích kéo dài do đó trên mặt đứng cần tổ chức các phân vị đồng thời tổ chức các yếu tố tạo cảnh dọc theo công trình theo kiểu kết hợp nhịp điệu. Để phân vị công trình có thể sử dụng màu sắc, cây xanh, phương tiện chiếu sáng... Ngoài ra, hình thức mái trong nhà công nghiệp cũng đóng vai trò rất quan trọng trong việc tạo thẩm mỹ trong cụm công nghiệp. Với những nhà sản xuất một tầng, không yêu cầu cao về vi khí hậu có thể tổ chức nhiều dạng mái răng cưa, vòng cung, hình thang...

Màu sắc, hình khối và chiều cao của các công trình cần lựa chọn đảm bảo an toàn, thuận lợi cho các hoạt động sản xuất đồng thời đóng góp vào thẩm mỹ chung của toàn khu vực.

Với các công trình hành chính, dịch vụ công cộng, bán và giới thiệu sản phẩm cần hướng tới những hình thức kiến trúc đa dạng, phong phú, tạo điểm nhấn cảnh quan cho khu vực, tăng tính hấp dẫn của sản phẩm. Đặc biệt các công trình dịch vụ trong các điểm công nghiệp làng nghề cần có hình thức kiến trúc gắn gũi với không gian làng xóm hiện có, thể hiện được nét đặc trưng của ngành nghề truyền thống của địa phương.

- *Tổ chức cảnh quan:*

- Bao gồm các yếu tố: mặt nước, địa hình, cây xanh. Tổ chức không gian cụm công nghiệp cần chú ý tận dụng các điều kiện địa hình, mặt nước có sẵn để tạo các không gian mở đa dạng trong cụm. Cây xanh ngoài việc thoả mãn các yêu cầu về vi khí hậu còn được sử dụng tạo cảnh quan trong cụm công nghiệp. Cây xanh có thể bố trí thành dải để liên kết không gian, bố trí thành cụm để tạo điểm nhấn, tạo thành mảng theo yêu cầu làm nền, phong. Cây xanh đảm bảo một tỉ lệ chiếm đất hợp lí đủ để tạo bóng mát và độ che phủ cho tuyến giao thông và công trình, đồng thời tạo không gian cảnh quan cho khu sản xuất, tổ chức dưới dạng vườn cây- thảm cỏ trang trí, có thể khai thác các khu mặt nước tự nhiên hay bể cảnh.

- Hình thức các công trình kiến trúc, tổ chức chiếu sáng, các công trình kiến trúc nhỏ và vật liệu bề mặt.

- Tổ chức chiếu sáng và các phương tiện thông tin thị giác trong cụm công nghiệp cần đáp ứng yêu cầu an toàn, tạo khả năng định hướng, có tính trang trí.

- Sử dụng các kiến trúc nhỏ (biểu tượng, điêu khắc, biển quảng cáo, đèn chiếu sáng kết hợp trang trí...) hỗ trợ cảnh quan chung, đặc biệt cần thiết cho các cụm công nghiệp có kết hợp khai thác như một điểm du lịch và thương mại tiếp thị, tạo hình ảnh một không gian công nghiệp đẹp, văn minh.

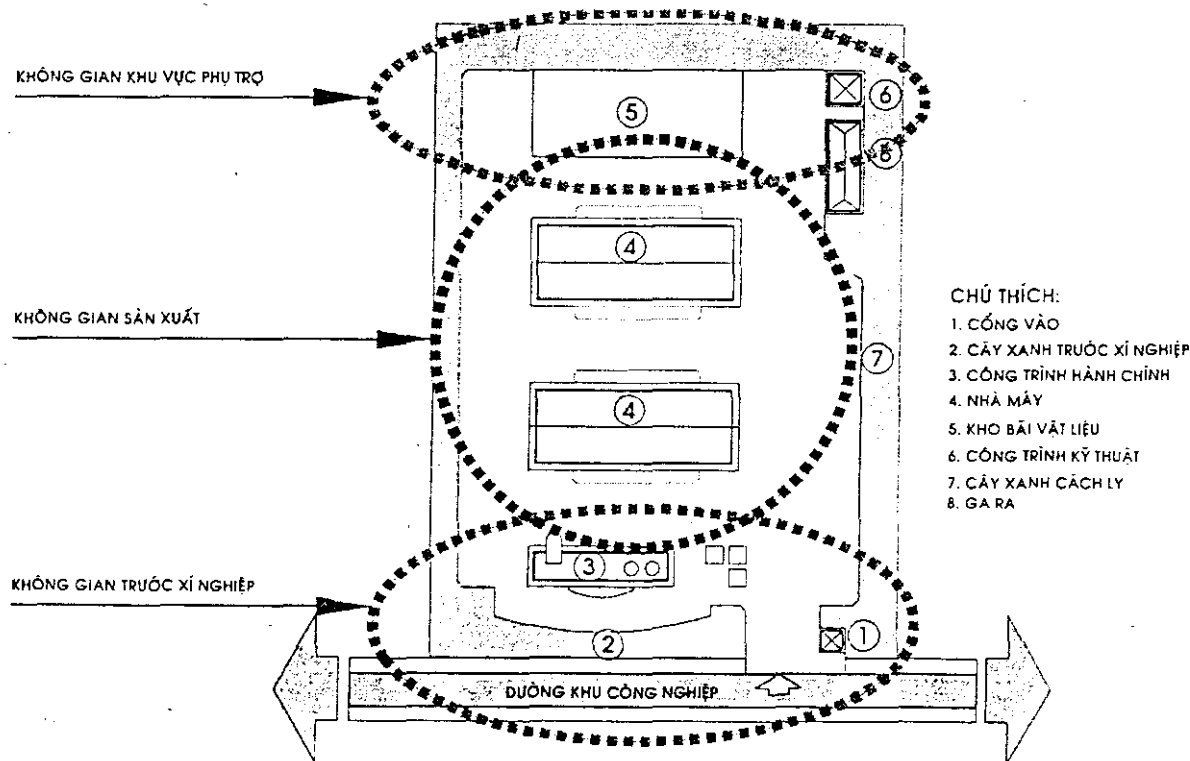
Vật liệu bề mặt sử dụng trong cụm công nghiệp cần kết hợp hài hoà giữa vật liệu tự nhiên và nhân tạo, tạo hình thức trang trí hấp dẫn, không sử dụng vật liệu có khả năng hấp thụ nhiệt cao

- *Tổ hợp kiến trúc cụm công nghiệp* phải nghiên cứu về không gian bên trong và bên ngoài cụm nghiệp phù hợp với bối cảnh xung quanh. Kiến trúc của cụm công nghiệp phải tạo thành một không gian kiến trúc hoàn chỉnh

C, Tổ chức không gian trong lô xí nghiệp công nghiệp:

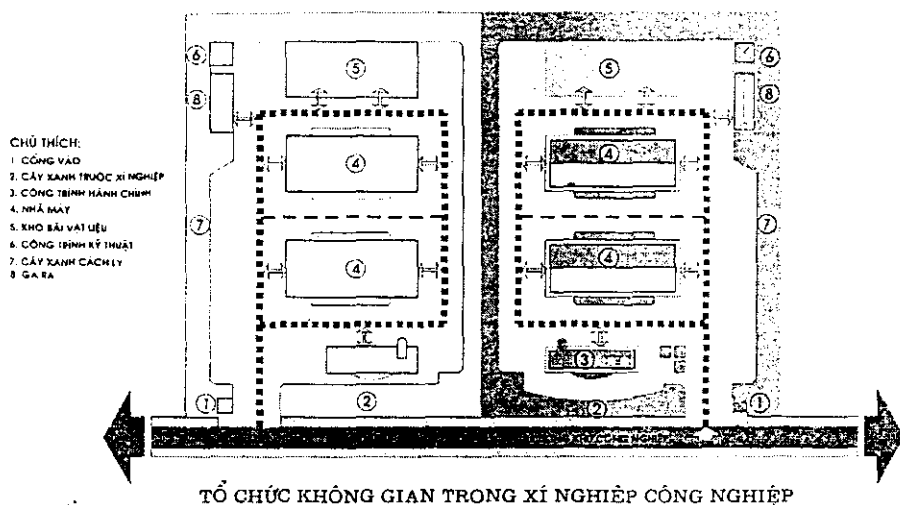
- Tổ chức phân khu trong xí nghiệp

Trong một lô xí nghiệp công nghiệp, trục chính là tuyến có luồng người lớn nhất, kết nối giao thông bên trong và ngoài xí nghiệp. Các trục phụ kết hợp với trục chính tạo ra các khu chức năng trong xí nghiệp.



SƠ ĐỒ PHÂN KHU CHỨC NĂNG TRONG XNCN

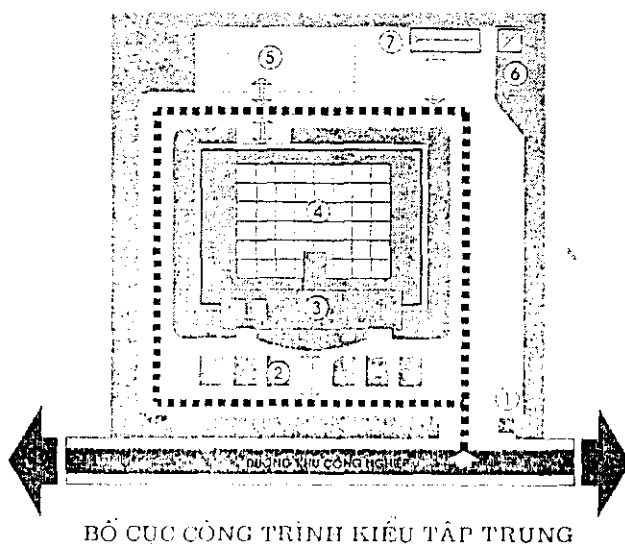
- Không gian trước xí nghiệp: Bố trí các công trình có chất lượng thẩm mỹ cao như nhà hành chính, tiểu cảnh, vườn hoa nhỏ, cổng, biểu tượng nhằm liên kết hài hoà với cảnh quan bên ngoài, tạo sự thống nhất cảnh quan xí nghiệp công nghiệp và cảnh quan chung, đồng thời là nơi kết hợp nghỉ ngơi của người lao động.
- Không gian sản xuất : Bao gồm các khu vực giao thông và không gian kế cận nhà máy.
- Không gian khu vực phụ trợ : bao gồm các trạm kỹ thuật và kho bãi. Yêu cầu chủ yếu tại đây là đảm bảo sử dụng thuận tiện, an toàn lao động, hạn chế ô nhiễm.



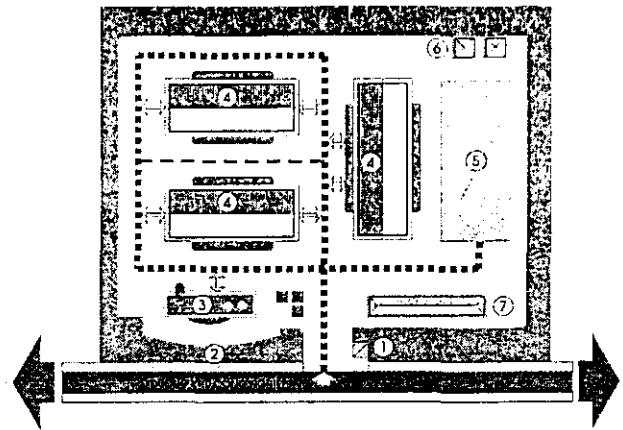
#### • Tổ hợp không gian các công trình trong xí nghiệp

Hình thái không gian trong một lô xí nghiệp công nghiệp được hình thành bởi các nhà sản xuất chính, phụ, kho bãi, công trình hành chính, các công trình kỹ thuật. Các công trình này vừa có chức năng giới hạn không gian, định hướng không gian, tạo điểm nhấn, vừa ảnh hưởng đến khả năng thông gió. Trong xí nghiệp công nghiệp, các công trình có thể đứng độc lập, hợp nhóm hoặc phân tán dưới nhiều hình thức để tạo các đặc điểm không gian khác nhau. Trong điều kiện nóng ẩm của Việt nam, các xí nghiệp công nghiệp loại nhỏ có thể tổ hợp theo các dạng sau:

\* Không gian tập trung: Với một số ngành nghề như may mặc, điện tử... một số loại công trình được hợp khối nhằm tiết kiệm diện tích, tạo điểm nhấn trong xí nghiệp công nghiệp.

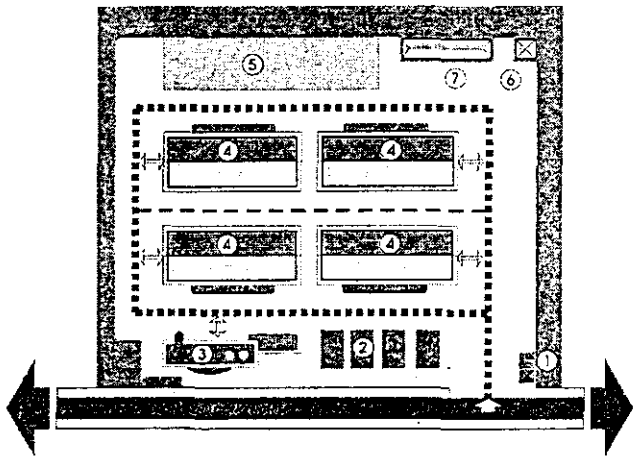


\* Không gian phân tán: Với các ngành nghề không yêu cầu mặt bằng sản xuất lớn như kim khí, mộc gia dụng, dệt..., các công trình thường có kích thước nhỏ, có thể tổ chức phân tán theo các khu chức năng theo các tuyến giao thông nội bộ. Không gian phân tán có hình thức đa dạng, các công trình được bố trí linh hoạt song không gian bị chia cắt nhỏ, mật độ xây dựng lớn.



BỐ CỤC CÔNG TRÌNH KIỂU PHÂN TÁN

\* Không gian tuyến: Với các ngành nghề có công nghệ sản xuất đơn giản có thể tổ chức theo dạng tuyến. Không gian tuyến vừa là kênh dẫn gió, giao thông do đó không gian tuyến của luồng hàng nên bố trí ở cuối hướng gió và cách ly với khu vực khác bằng kho, công trình kỹ thuật. Các tuyến khác nên bố trí song song với hướng gió chủ đạo tạo thông thoáng trong khu vực



BỐ CỤC CÔNG TRÌNH KIỂU TUYẾN

### 3.6. Các yêu cầu chủ yếu về hạ tầng kỹ thuật:

#### 3.6.1-Giao thông:

Thiết kế mạng lưới giao thông cần kết hợp với thiết kế quy hoạch phát triển không gian. Để mạng lưới đường đáp ứng cả hai yêu cầu về giao thông, hạ tầng kỹ thuật và yêu cầu về kiến trúc cảnh quan cần đảm bảo một số yêu cầu cơ bản:

- Phải tạo được mạng lưới đường hợp lý phục vụ tốt cho việc liên hệ vận chuyển của người lao động, vận chuyển hàng hoá trong khu vực và với các khu vực khác.
- Phù hợp với điều kiện địa hình.
- Mạng lưới đường còn là nơi để tổ chức thoát nước mặt cho khu vực nên cao độ đường phải kết hợp chặt chẽ với cao độ nền của các khu vực xung quanh, hướng dốc của đường phải phù hợp với hướng dốc của địa hình.

- Cần thiết kế, tổ chức để mạng lưới đường đón được hướng gió tốt làm thay đổi vi khí hậu trong khu công nghiệp, điều hoà khí hậu đảm bảo môi trường thông thoáng cho khu vực.

- Phân cấp mạng lưới đường trong khu vực để thiết kế mặt cắt ngang phù hợp với từng cấp hạng đường.

Kết hợp với mỗi hình thái tổ chức không gian khác nhau ta có một sơ đồ mạng lưới giao thông khác nhau.

- Với hình thức tổ chức không gian dạng ô cờ có mạng lưới đường hình ô cờ.

- Với hình thức tổ chức không gian dạng dải tuyến có mạng lưới đường hình xương cá.

- Với hình thức tổ chức không gian bố cục kiểu đường vòng có mạng lưới đường dạng mạch vòng kết hợp hình tia.

- Với hình thức tổ chức không gian bố cục kiểu kết hợp ô cờ - dải có mạng lưới đường hỗn hợp.

Tổ chức hệ thống giao thông tĩnh bao gồm bến bãi đỗ xe, quảng trường giao thông. Trong khu công nghiệp cần bố trí bãi đỗ xe ô tô phục vụ việc bốc dỡ, vận chuyển hàng hoá và bãi đỗ xe cho người lao động.

- Với bãi đỗ xe chuyên chở hàng hoá bố trí gần kho bãi để thuận tiện cho việc bốc dỡ.

- Với bãi đỗ xe cho người lao động bố trí gắn kết với khu vực cây xanh cách ly trong khu. Bãi đỗ xe có thể bố trí theo các hình thức như:

- + Bố trí song song với đường xe chạy.

- + Bố trí thẳng góc với đường xe chạy.

- + Bố trí chéo góc với đường xe chạy.

### 3.6.2-Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền:

- + Cao độ khống chế xây dựng cụm công nghiệp: xác định phụ thuộc vào điều kiện thủy văn công trình của từng địa phương.

- Thoát nước mưa:

- + Thiết kế hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn (tách riêng nước bẩn và nước mưa).

- + Kích thước các tuyến cống thoát nước mưa được xác định dựa vào tính toán thủy lực.

### 3.6.3-Cấp nước

- + Nguồn nước: Tùy điều kiện của từng vùng mà lựa chọn nguồn nước mặt hoặc nguồn nước ngầm.

- + Công nghệ xử lý nước: Phụ thuộc loại nguồn nước, từng loại hình công nghiệp mà yêu cầu chất lượng nước khác nhau, do đó công nghệ xử lý nước khác nhau.

### 3.6.4-Cấp điện:

Đảm bảo cung cấp điện an toàn tuyệt đối, nâng cao độ tin cậy cung cấp điện cho các nhà máy xí nghiệp.

+ Nguồn điện:

Xác định nguồn điện cung cấp. Nguồn điện có thể được cung cấp từ nhà máy nhiệt điện, thủy điện hoặc trạm biến áp khu vực gần nhất. Đối với từng loại hình công nghiệp quan trọng có thể bố trí nguồn dự phòng bằng máy phát điện diesel.

+ Lưới điện:

Mạng lưới điện cung cấp cho khu công nghiệp vừa và nhỏ phải đảm bảo an toàn nhất. Đường dây bên ngoài khu công nghiệp bố trí đi nổi, dùng dây bọc cách điện. Đường dây trong khu vực khu công nghiệp, trong nhà máy bố trí đi ngầm.

+ Trạm biến áp:

Trên cơ sở xác định được chỉ tiêu và loại hình công nghiệp định ra được nhu cầu dùng điện của từng khu vực, lựa chọn công suất máy biến áp cho phù hợp. Máy biến áp dùng loại 3 pha.

### 3.6.5-Thoát nước bẩn - vệ sinh môi trường

+Thoát nước bẩn.

Trong quá trình sản xuất, các cụm công nghiệp thường tạo thành hai loại nước bẩn:

- Nước bẩn sản xuất: được thu gom xử lý tập trung.

+Vệ sinh môi trường.

Chất thải rắn phát sinh từ quá trình sản xuất và sinh hoạt trong các cụm công nghiệp phải được thu gom 100% và đưa về khu xử lý tập trung của vùng. Để giảm lượng chất thải rắn phát sinh, việc phân loại và tái sử dụng chất thải rắn cần được quan tâm.

## IV- KẾT LUẬN .

Quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của cụm công nghiệp vừa và nhỏ là cơ sở quan trọng trong việc nghiên cứu và lập quy hoạch tổ chức không gian các loại hình cụm công nghiệp vừa và nhỏ ở nông thôn. Sử dụng đất hợp lý có hiệu quả và có không gian phù hợp với công năng đồng thời tạo dựng được cảnh quan khu công nghiệp hài hoà không gian ở nông thôn sẽ giúp cho các địa phương phát huy được hiệu quả kinh tế, xây dựng được bộ mặt kiến trúc nông thôn theo hướng CNH-HĐH.

Quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của cụm công nghiệp vừa và nhỏ ở nông thôn ở các địa phương sẽ khác nhau phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác nhau và điều kiện thực tế của địa phương. Có như vậy mới tạo ra bản sắc đặc thù của vùng miền, của mỗi địa phương, tôn vinh thêm các giá trị văn hoá của các làng nghề Việt Nam.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1- Các báo cáo tiêu chí của đề tài nghiên cứu khoa học KC07-23 thuộc Viện Quy hoạch Đô thị – Nông thôn nghiên cứu, bao gồm :

- . Báo cáo về tiêu chí Lãnh thổ đất đai
- . Báo cáo về tiêu chí Quy mô
- . Báo cáo về tiêu chí ngành nghề
- . Báo cáo về tiêu chí tổ chức không gian
- . Báo cáo về tiêu chí quản lý
- . Báo cáo về tiêu chí môi trường

2- Kiến trúc công nghiệp – Trường ĐHXD/ TS. Nguyễn Tại, TS. Phạm Đình Tuyến - Nhà xuất bản Xây dựng.

3-“ Quy hoạch khu công nghiệp – Thiết kế mặt bằng tổng thể nhà máy nhà và công trình công nghiệp” – TS. KTS. Vũ Duy Cừ – Nhà xuất bản Xây dựng.

4- “ Các văn bản pháp quy về quản lý KCN “ Hà Nội 1997.

5. Bộ KHĐT – Cơ quan hợp tác quốc tế Nhật Bản JICA, khuyến khích phát triển doanh nghiệp vừa và nhỏ” Hà Nội 1998.

6. Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tập 1. Nhà xuất bản Xây dựng 1997.

7. Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam – Quy hoạch mặt bằng tổng thể khu công nghiệp – TCTK, TCVN 4616, 1998.

Xí nghiệp công nghiệp – Tổng mặt bằng – TCTK, TCVN 4514: 1998.

8- Lương Bá Chấn. Tổ chức kiến trúc những XNCN xây dựng trong điều kiện Việt Nam. Luận án PTS, 1988

9- Phạm Ngọc Đăng. Ô nhiễm môi trường không khí đô thị và khu công nghiệp, Nhà Xuất Bản Khoa học kỹ thuật HN.1992

10 - Ngô Thế Thi. Tạp chí Kiến trúc 3/1997. Tổ chức môi trường KTCQ công nghiệp

11 - Ngô Thu Thanh. Tạp chí kiến trúc 3/1997. Thiết kế xây dựng công trình công nghiệp và bảo vệ môi trường sinh thái.

12- Quy hoạch, quản lý và phát triển các khu công nghiệp ở Việt Nam, Vụ QLKTQH - NXB Xây Dựng 1998.

13.- Đặng Đức Quang. Thị tứ làng xã. Nhà xuất bản xây dựng 2000

14- Nguyễn Nam. Kiến trúc cảnh quan xí nghiệp công nghiệp. Nhà xuất bản Xây dựng 2003

15 - Nguyễn Thế Tài. Giáo trình Tổ chức không gian xí nghiệp công nghiệp. Khoa đào tạo sau đại học. Đại học Kiến trúc Hà nội

16- Tổng mặt bằng XNCN. Tiêu chuẩn thiết kế TCVN 4514-88

17 - Quy hoạch, quản lý và phát triển các khu công nghiệp ở Việt nam. Nhà xuất bản Xây dựng 1998.

#### **HƯỚNG DẪN 4:**

**HƯỚNG DẪN HÌNH THỨC VÀ CƠ CHẾ QUẢN LÝ CỤM CÔNG NGHIỆP VỪA VÀ NHỎ Ở NÔNG THÔN TRONG VÀ SAU THỜI GIAN XÂY DỰNG.**

## MỤC LỤC

|                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I. NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG .....                                                        | 3  |
| 1. Căn cứ để soạn thảo văn bản hướng dẫn .....                                     | 3  |
| 1.1. Những văn bản pháp lý hiện hành của Nhà nước .....                            | 3  |
| 1.2. Kết quả nghiên cứu của đề tài .....                                           | 3  |
| 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng .....                                              | 3  |
| 2.1. Đối tượng .....                                                               | 3  |
| 2.2. Phạm vi áp dụng .....                                                         | 4  |
| II. HÌNH THỨC VÀ CƠ CHẾ QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CỤM CÔNG NGHIỆP VỪA VÀ NHỎ NÔNG THÔN ..... | 4  |
| 1. Nội dung quản lý Nhà nước đối với cụm CCNV&N nông thôn .....                    | 4  |
| 2. Trách nhiệm quản lý nhà nước đối với CCNV&N.....                                | 5  |
| 2.1. Trách nhiệm của các Bộ, Ngành Trung ương.....                                 | 5  |
| 2.2. Trách nhiệm của các địa phương .....                                          | 7  |
| 3. Các bước tiến hành xây dựng CCNV&N.....                                         | 8  |
| 3.1. Giai đoạn chuẩn bị.....                                                       | 8  |
| 3.2. Giai đoạn thực hiện.....                                                      | 10 |
| 3.3. Kết thúc xây dựng, đưa dự án vào khai thác sử dụng .....                      | 9  |
| 4. Nội dung công tác quản lý CCNV&N trước trong và sau hoàn thành xây dựng.....    | 9  |
| 4.1. Công tác quy hoạch và chuẩn bị đầu tư .....                                   | 9  |
| 4.2. Công tác quản lý CCNV&N trong thời gian xây dựng .....                        | 10 |
| 4.3 Công tác quản lý CCNV&N sau thời gian xây dựng .....                           | 13 |
| 5. Quyền lợi nghĩa vụ của doanh nghiệp trong CCNV&N.....                           | 17 |
| 6. Xử lý tranh chấp, vi phạm .....                                                 | 17 |
| TÀI LIỆU THAM KHẢO.....                                                            | 19 |

## I. NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG

### 1. Căn cứ để soạn thảo văn bản hướng dẫn

Bản hướng dẫn hình thức và cơ chế quản lý cụm công nghiệp vừa và nhỏ nông thôn (sau đây viết tắt là CCNV&N) trong và sau thời gian xây dựng được soạn thảo dựa trên các căn cứ chủ yếu sau đây:

#### 1.1. Những văn bản pháp lý hiện hành của Nhà nước

Hiện nay chưa có văn bản nào của Nhà nước quy định và hướng dẫn quản lý các cụm CNV&N. Một số cơ quan như Bộ Công Nghiệp, Bộ Nông nghiệp và PTNT đang trong quá trình soạn thảo các văn bản pháp quy để trình Chính phủ ban hành. Để soạn thảo bản hướng dẫn này, chúng tôi có tham khảo một số quy định của một số tỉnh, đồng thời căn cứ vào những văn bản pháp lý hiện hành có liên quan trực tiếp đến CCNV&N nông thôn như:

- Quy chế quản lý đầu tư xây dựng ban hành kèm theo Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08 tháng 7 năm 1999 của Chính phủ, đã bổ sung sửa đổi theo Nghị định 12/2000/NĐ-CP ngày 05/5/2000 và Nghị định 07/2003/NĐ-CP ngày 30/01/2003 của Chính phủ.

- Nghị định số 36/CP ngày 24 tháng 4 năm 1997 của Chính phủ về ban hành Quy chế khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao.

- Quyết định số 132/2000/QĐ-TTg ngày 24/11/2000 của Thủ tướng Chính phủ về một số chính sách khuyến khích phát triển ngành nghề nông thôn

- Nghị định số 134/2004/NĐ-CP ngày 09/6/2004 của Chính phủ về chính sách khuyến khích phát triển công nghiệp nông thôn

#### 1.2. Kết quả nghiên cứu của đề tài KC-07-23

Đề tài KC-07-23 " Nghiên cứu cơ sở khoa học về quy hoạch và tổ chức không gian các loại hình cụm công nghiệp vừa và nhỏ ở nông thôn theo hướng công nghiệp hoá- hiện đại hoá" đã nghiên cứu đánh giá thực trạng và dự báo phát triển các cơ sở công nghiệp vừa và nhỏ ở nông thôn, xác lập tiêu chí các loại hình CCNV&N ở nông thôn. Đề tài đã đi sâu phân tích hình thức và cơ chế quản lý CCNV&N hiện nay, từ đó đề xuất các vấn đề có liên quan đến công tác tổ chức quản lý CCNV&N thời gian tới. Đây là cơ sở khoa học và thực tiễn để chúng tôi soạn thảo văn bản này

### 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

#### 2.1. Đối tượng

Bản hướng dẫn này nhằm cung cấp cho các cơ quan chức năng ở Trung ương những nội dung cơ bản để xây dựng các văn bản hướng dẫn UBND các tỉnh, thành phố xây dựng và ban hành quy chế hoặc các quy định về quản lý CCNV&N. Đồng thời cũng có thể làm tài liệu tham khảo để xây dựng quy chế về CCNV&N trình chính phủ ban hành tương tự như Nghị định số 36/CP ngày

24 tháng 4 năm 1997 về ban hành Quy chế khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao.

## **2.2. Phạm vi áp dụng**

Hình thức và cơ chế quản lý này áp dụng cho các cụm công nghiệp vừa và nhỏ nông thôn bao gồm hai loại hình chủ yếu:

- Khu vực tập trung các doanh nghiệp công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và các doanh nghiệp dịch vụ cho sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, có ranh giới địa lý xác định, không có dân cư sinh sống, có quy mô 5 ha đến 50ha do chính quyền cấp tỉnh, huyện quyết định thành lập (gọi là cụm công nghiệp vừa)

- Khu vực tập trung các doanh nghiệp hoặc hộ cá thể sản xuất tiểu thủ công nghiệp và dịch vụ phục vụ sản xuất tiểu thủ công nghiệp, có ranh giới địa lý xác định, gắn liền với làng nghề, không có dân cư sinh sống, có quy mô nhỏ hơn 5 ha do chính quyền huyện quyết định thành lập (gọi là cụm công nghiệp nhỏ hoặc điểm công nghiệp hoặc cụm công nghiệp làng nghề)

## **II. HÌNH THỨC VÀ CƠ CHẾ QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CỤM CÔNG NGHIỆP VỪA VÀ NHỎ NÔNG THÔN**

Công tác quản lý Nhà nước đối với các CCNV&N nông thôn hiện nay có nhiều vấn đề cần được chấn chỉnh. Trách nhiệm các ngành, các cấp có nhiều điểm chưa rõ ràng và chưa hợp lý. Do đó trong công tác quản lý có nhiều việc còn chồng chéo, đồng thời lại có một số việc chưa được quan tâm. Để việc quản lý đi vào nề nếp, Đề tài đề nghị Chính phủ ban hành một nghị định về quy chế Cụm Công nghiệp vừa và nhỏ tương tự như Nghị định số 36/CP ngày 24 tháng 4 năm 1997 của Chính phủ về ban hành Quy chế khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao. Trong khuôn khổ Đề tài nghiên cứu, chúng tôi mạnh dạn đề xuất một số vấn đề sau:

### **1. Nội dung quản lý Nhà nước đối với cụm CNV&N nông thôn**

Công tác quản lý nhà nước đối với CCNV&N nông thôn bao gồm các nội dung:

- Xây dựng chiến lược, quy hoạch, kế hoạch và chính sách phát triển CCNV&N
- Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về hoạt động của CCNV&N
- Quy định và hướng dẫn việc hình thành, xây dựng, phát triển và quản lý hoạt động của CCNV&N
- Cấp, điều chỉnh, thu hồi các loại giấy phép và thực hiện các thủ tục hành chính nhà nước liên quan
- Tổ chức bộ máy, đào tạo và bồi dưỡng nguồn nhân lực
- Kiểm tra, thanh tra, giám sát các hoạt động CCNV&N và giải quyết các vấn đề phát sinh

- Xây dựng cơ chế khen thưởng, kỷ luật đối với các doanh nghiệp CCNV&N

## **2. Trách nhiệm quản lý nhà nước đối với CCNV&N**

Trên cơ sở nội dung quản lý Nhà nước nêu trên, Chính phủ cần phân công trách nhiệm giữa các Bộ Ngành trung ương và quy định trách nhiệm các cấp địa phương. Căn cứ vào tổ chức hiện nay, việc quản lý CCNV&N nên phân công, phân cấp như sau:

### **2.1. Trách nhiệm của các Bộ, Ngành Trung ương**

#### **- Bộ Công nghiệp**

- + Chủ trì và phối hợp với Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Nông nghiệp và PTNT, Bộ Xây dựng hướng dẫn các địa phương xây dựng quy hoạch phát triển CCNV&N phù hợp với quy hoạch và chiến lược phát triển ngành công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề của cả nước và từng vùng trong từng thời kỳ
- + Chủ trì, phối hợp với các Bộ, Ngành liên quan hướng dẫn các địa phương về danh mục ngành nghề được khuyến khích, ngành nghề cấm hoặc hạn chế đầu tư vào CCNV&N, hướng dẫn tiêu chí, hình thức và cơ chế quản lý CCNV&N
- + Chủ trì, phối hợp với các Bộ ngành liên quan xây dựng và trình Chính phủ ban hành cơ chế, chính sách khuyến khích phát triển CCNV&N
- + Xây dựng cơ chế quản lý quỹ khuyến công, lập dự trù ngân sách quỹ khuyến công và chỉ đạo triển khai công tác khuyến công, trong đó có khuyến công tại các CCNV&N
- + Cấp giấy phép khai thác tài nguyên, giấy phép sản xuất vật liệu nổ công nghiệp và các loại giấy phép khác thuộc thẩm quyền của Bộ theo quy định của pháp luật
- + Tổ chức quản lý chất lượng sản phẩm công nghiệp thuộc thẩm quyền của Bộ theo quy định của pháp luật
- + Kiểm tra chuyên ngành, đánh giá hiệu quả kinh tế- xã hội của các dự án đầu tư CCNV&N, rút ra những ưu điểm và tồn tại để có biện pháp phát huy và khắc phục..
- + Chỉ đạo các tổ chức chuyên ngành kinh tế - sự nghiệp do Bộ phụ trách tham gia phát triển CCNV& N.

Cục Công nghiệp địa phương là cơ quan chuyên ngành giúp Bộ Công nghiệp quản lý, chỉ đạo CCNV&N

#### **- Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn**

Thực hiện chức năng quản lý Nhà nước đối với CCNV&N nông thôn như quy định trong quyết định số 132/2000 QĐ của Thủ tướng chính phủ về một số chính sách khuyến khích phát triển ngành nghề nông thôn cụ thể như sau:

- + Phối hợp với Bộ Công nghiệp xây dựng quy hoạch, kế hoạch phát triển cụm công nghiệp vừa và nhỏ nông thôn
- + Chủ trì và phối hợp với các Bộ Ngành liên quan xây dựng, trình Chính phủ ban hành cơ chế, chính sách khuyến khích phát triển ngành nghề nông thôn nói chung, trong đó có ngành nghề nông thôn trong CCNV&N
- + Phối hợp với các Bộ Ngành liên quan tiến hành quy hoạch về phát triển kết cấu hạ tầng nông thôn phục vụ phát triển CCNV&N
- + Chủ trì triển khai các dự án khuyến khích phát triển ngành nghề nông thôn trong chương trình khuyến nông và phối hợp với Bộ Công nghiệp trong công tác khuyến công đối với lĩnh vực chế biến nông lâm sản và ngành nghề nông thôn
- + Chỉ đạo các tổ chức kinh tế- sự nghiệp chuyên ngành do Bộ phụ trách tham gia phát triển CCNV&N

Cục Chế biến Nông lâm sản và Nghề muối là cơ quan chuyên ngành giúp Bộ Nông nghiệp và PTNT quản lý và chỉ đạo CCNV&N nông thôn

#### **- Bộ Xây dựng**

- + Phối hợp với Bộ Công nghiệp, Bộ Nông nghiệp & PTNT, Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn xây dựng quy hoạch tổng thể phát triển CCNV&N gắn với quy hoạch phát triển đô thị, nông thôn
- + Hướng dẫn các địa phương nội dung phương pháp, quy hoạch chi tiết và tổ chức không gian các CCNV&N
- + Hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (Sở Xây dựng - Kiến trúc) thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình thuộc dự án nhóm B (đầu tư nước ngoài) dự án nhóm B và C (đầu tư trong nước).
- + Chỉ đạo các tổ chức kinh tế sự nghiệp chuyên ngành do Bộ phụ trách tham gia phát triển CCNV&N

#### **- Bộ Kế hoạch và Đầu tư**

- + Phối hợp với Bộ Công nghiệp hướng dẫn các địa phương lập quy hoạch phát triển CCNV&N phù hợp với quy hoạch và chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của cả nước và từng vùng trong từng thời kỳ, kết hợp hài hòa và hỗ trợ lẫn nhau giữa Khu Công Nghiệp và CCNV&N
- + Chủ trì và phối hợp với các Bộ Ngành liên quan xây dựng trình chính phủ ban hành các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến cơ chế, chính sách về quản lý kinh tế, khuyến khích đầu tư trong nước và ngoài nước nhằm thúc đẩy phát triển CCNV&N

- Các Bộ, Ngành khác như khoa học- công nghệ, Tài nguyên - Môi trường, Lao động Thương binh và Xã hội, Giáo dục và Đào tạo, Tài chính, Ngân hàng Nhà nước Việt nam... có trách nhiệm quản lý Nhà nước đối với CCNV&N theo chức năng nhiệm vụ được quy định và theo sự phân công của Chính phủ.

## 2.2. Trách nhiệm của các địa phương

### - Ủy ban nhân dân tỉnh

- + Xây dựng quy hoạch tổng thể phát triển CCNV&N trên địa bàn tỉnh phù hợp với quy hoạch chiến lược phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề của địa phương và theo sự hướng dẫn của Bộ chủ quản. Ban hành quy chế quản lý cụm CNV&N trên cơ sở quy chế của chính phủ và hướng dẫn của các Bộ ngành Trung ương
- + Xây dựng và ban hành các cơ chế, chính sách khuyến khích phát triển CCNV&N ở địa phương như: chính sách ưu tiên đầu tư vào cụm CNV&N, chính sách hỗ trợ giải phóng mặt bằng, hỗ trợ di chuyển cơ sở sản xuất vào CCNV&N, hỗ trợ giải quyết vấn đề ô nhiễm môi trường...
- + Chỉ đạo lập và phê duyệt dự án thành lập CCNV&N hoặc phân cấp cho cấp huyện phê duyệt
- + Giám sát, kiểm tra thực hiện quy hoạch, quy trình quy phạm, xây dựng các quy định về quản lý lao động, môi sinh, môi trường, bảo đảm an ninh, trật tự, an toàn trong CCNV&N
- + Chủ trì lập phương án và tổ chức thực hiện giải toả mặt bằng, tái định cư dân trong địa bàn cần giải toả; tổ chức thực hiện việc giao đất cho CCNV&N và giao đất cho xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng đúng chính sách và pháp luật.
- + Cấp giấy phép thành lập các doanh nghiệp Việt Nam thuộc thẩm quyền theo quy định hiện hành.
- + Phê duyệt điều lệ mẫu về quản lý CCNV&N do sở Công nghiệp trình
- + Chủ trì tổ chức thẩm định thiết kế kỹ thuật dự án nhóm B (đầu tư nước ngoài) nhóm B và C (đầu tư trong nước)

### - Ủy ban nhân dân huyện

- + Thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với các CCNV&N trên địa bàn huyện theo luật pháp và theo sự phân công phân cấp của Ủy ban nhân dân tỉnh, giải quyết các vướng mắc theo thẩm quyền
- + Tham gia xây dựng quy hoạch tổng thể phát triển CCNV&N
- + Trên cơ sở quy hoạch tổng thể CCNV&N tỉnh đã duyệt, chỉ đạo thực hiện các thủ tục thành lập các CCNV&N khi có nhu cầu
- + Chỉ đạo và giám sát kiểm tra các cơ quan chức năng cấp huyện trong quá trình thực hiện xây dựng và quản lý hoạt động của CCNV&N theo đúng các quy định của Nhà nước
- + Cấp, thu hồi quyết định đầu tư theo thẩm quyền

- + Phê duyệt dự án đầu tư, thiết kế dự toán, phương án bồi thường thiệt hại giải phóng mặt bằng, đấu thầu... chi phí theo phân cấp, uỷ quyền và chịu trách nhiệm trước người uỷ quyền và pháp luật về quyết định của mình.
- + Bổ nhiệm trưởng, phó Ban Quản lý CCNV&N, trưởng, phó Ban Quản lý Dự án CCNV&N và trưởng, phó Ban Điều hành CCNV&N

**- Uỷ ban nhân dân xã**

- + Thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với các CCNV&N trên địa bàn xã, theo quy định của pháp luật
- + Trực tiếp quản lý cụm công nghiệp nhỏ nếu được UBND huyện phân cấp

### **3. Các bước tiến hành xây dựng CCNV&N**

Việc đầu tư và xây dựng CCNV&N gồm 3 giai đoạn:

- Giai đoạn chuẩn bị
- Giai đoạn thực hiện
- Giai đoạn kết thúc xây dựng và đưa công trình vào khai thác sử dụng.

Trình tự công việc của các giai đoạn trên có thể như sau:

#### **3.1. Giai đoạn chuẩn bị**

- a) Uỷ ban nhân dân huyện căn cứ vào quy hoạch đã được uỷ ban nhân dân Tỉnh phê duyệt và tình hình cụ thể của địa phương, có dự kiến về kế hoạch xây dựng CCNV&N, đồng thời giao cho một cơ quan làm chủ đầu tư
- b) Chủ đầu tư nghiên cứu, khảo sát, chọn địa điểm xây dựng
- c) Lập dự án đầu tư
- d) Gửi hồ sơ dự án và văn bản trình lên Uỷ ban nhân dân tỉnh để tổ chức thẩm định
- e) Tổ chức thẩm định và phê duyệt dự án

#### **3.2. Giai đoạn thực hiện dự án**

- a) Thành lập Ban Quản lý dự án
- b) Làm văn bản xin giao đất
- c) Xin giấy phép xây dựng (nếu yêu cầu phải có giấy phép)
- d) Thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng, thực hiện kế hoạch tái định cư (đối với dự án có yêu cầu tái định cư)
- e) Thực hiện khảo sát, thiết kế xây dựng
- f) Thẩm định, phê duyệt thiết kế, tổng dự toán và dự toán công trình
- g) Tiến hành thi công kết cấu hạ tầng

h) Vận động các doanh nghiệp đầu tư vào CCNV&N

i) Sắp xếp vị trí các doanh nghiệp trong mặt bằng CCNV&N phù hợp với thiết kế xây dựng và tổ chức không gian đã được duyệt

### 3.3. Kết thúc xây dựng đưa dự án vào khai thác sử dụng

a) Thành lập Ban Điều hành CCNV&N

b) Nghiệm thu bàn giao công trình xây dựng kết cấu hạ tầng CCNV&N từ Ban Quản lý Dự án sang Ban Điều hành

c) Thực hiện việc kết thúc xây dựng công trình

d) Vận hành công trình đưa toàn bộ các doanh nghiệp trong CCNV&N vào hoạt động

Các công việc trong giai đoạn thực hiện đầu tư và kết thúc xây dựng đưa công trình vào khai thác sử dụng có thể thực hiện tuần tự hoặc gộp đầu, tùy theo điều kiện cụ thể của từng dự án do người có thẩm quyền quyết định đầu tư quyết định.

## 4. Nội dung công tác quản lý CCNV&N trước, trong và sau khi hoàn thành xây dựng

### 4.1. Công tác quy hoạch và chuẩn bị đầu tư

Một trong những việc quan trọng phải làm khi chuẩn bị xây dựng CCNV&N là công tác quy hoạch. Mỗi tỉnh phải căn cứ quy hoạch phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và ngành nghề nông thôn trên địa bàn tỉnh để xây dựng quy hoạch CCNV&N. Quy hoạch sau khi được UBND tỉnh phê duyệt là cơ sở để UBND cấp huyện và cấp xã xây dựng kế hoạch sử dụng đất trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của luật đất đai. Trước khi lập dự án đầu tư CCNV&N phải lập quy hoạch chi tiết

Trên cơ sở quy hoạch tổng thể, quy hoạch chi tiết CCNV&N đã được phê duyệt và yêu cầu phát triển kinh tế-xã hội của địa phương, UBND cấp huyện tổ chức lập và trình duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi. Đối với các dự án có vốn đầu tư nhỏ (dưới 3 tỷ) không cần lập Báo cáo nghiên cứu khả thi mà chỉ lập Báo cáo đầu tư, thiết kế và dự toán. Việc lập Báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc Báo cáo đầu tư phải do tổ chức tư vấn có tư cách pháp nhân, đủ năng lực chuyên môn thực hiện theo quy định hiện hành. Việc chủ đầu tư nhận thấy có năng lực tự lập được Báo cáo nghiên cứu khả thi và Báo cáo đầu tư, phải được người có thẩm quyền quyết định đầu tư giao lập dự án bằng văn bản, mới được thực hiện.

Việc thẩm định và phê duyệt các báo cáo nghiên cứu khả thi và báo cáo đầu tư CCNV&N tùy mức độ, UBND tỉnh có thể tổ chức thẩm định và phê duyệt hoặc giao cho UBND cấp huyện thẩm định và phê duyệt.

Các tài liệu kèm dự án đầu tư thực hiện theo quy định tại Quy chế Quản lý đầu tư và xây dựng do chính phủ ban hành

Quyết định phê duyệt dự án đầu tư (báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc báo cáo đầu tư) là quyết định thành lập CCNV&N

#### **4.2. Công tác quản lý CCNV&N trong thời gian xây dựng**

- Thành lập Ban quản lý dự án CCNV&N

Mỗi huyện sau khi đã có ít nhất một Dự án được phê duyệt, phải thành lập Ban quản lý dự án CCNV&N (sau đây gọi tắt là Ban quản lý dự án và viết tắt là BQLDA). Quyết định thành lập BQLDA và bổ nhiệm trưởng, phó ban do chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện ký.

- Nhiệm vụ của Ban quản lý dự án:

- + Xây dựng điều lệ quản lý CCNV&N trong thời gian xây dựng trên cơ sở điều lệ mẫu trình UBND cấp huyện phê duyệt
- + Tổ chức lập hồ sơ xin giao đất của toàn bộ dự án đã được phê duyệt, xây dựng phương án hoán đổi, đền bù hỗ trợ và tổ chức giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có). Tổ chức đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt
- + Tổ chức lập và trình duyệt thiết kế kỹ thuật các hạng mục công trình hạ tầng của dự án CCNV&N
- + Tổ chức thi công xây dựng và quản lý xây dựng kết cấu hạ tầng
- + Huy động và quản lý sử dụng các nguồn vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng, nghiệm thu và trình duyệt quyết toán các hạng mục công trình đã hoàn thành; xây dựng mức thu phí sử dụng cơ sở hạ tầng trình cấp thẩm quyền phê duyệt theo hướng dẫn của sở Tài chính - Vật giá; Lập hồ sơ bàn giao cho Ban điều hành CCNV&N sau khi kết thúc quá trình xây dựng CCNV&N
- + Vận động đầu tư vào CCNV&N
- + Tiếp nhận, bố trí các dự án đầu tư vào CCNV&N, chỉ đạo việc xây dựng theo đúng quy hoạch và tổ chức không gian đã được duyệt
- Chế độ hoạt động của BQLDA
  - + BQLDA có con dấu, tài khoản riêng. Trong hoạt động, BQLDA có chức năng của Ban quản lý công trình xây dựng theo quy định hiện hành của Nhà nước
  - + Kinh phí hoạt động của BQLDA được trích trong chi phí quản lý công trình theo hướng dẫn của cơ quan Tài chính - Vật giá tỉnh và các quy định hiện hành của Nhà nước
- Tổ chức và nhân sự của BQLDA

BQLDA gồm 1 trưởng ban, 1 hoặc 2 phó ban và một số cán bộ và nhân viên

Trưởng ban là cán bộ có trình độ đại học trở lên, kinh qua công tác quản lý, am hiểu về lĩnh vực xây dựng cơ bản

Phó ban cũng là cán bộ có trình độ đại học, có chuyên môn về kỹ thuật hoặc kinh tế. Trưởng ban và các phó ban do chủ tịch UBND huyện quyết định

Cán bộ chuyên môn gồm: cán bộ có nghiệp vụ kế toán, kỹ thuật xây dựng, kiến trúc hoặc quản lý kinh tế...

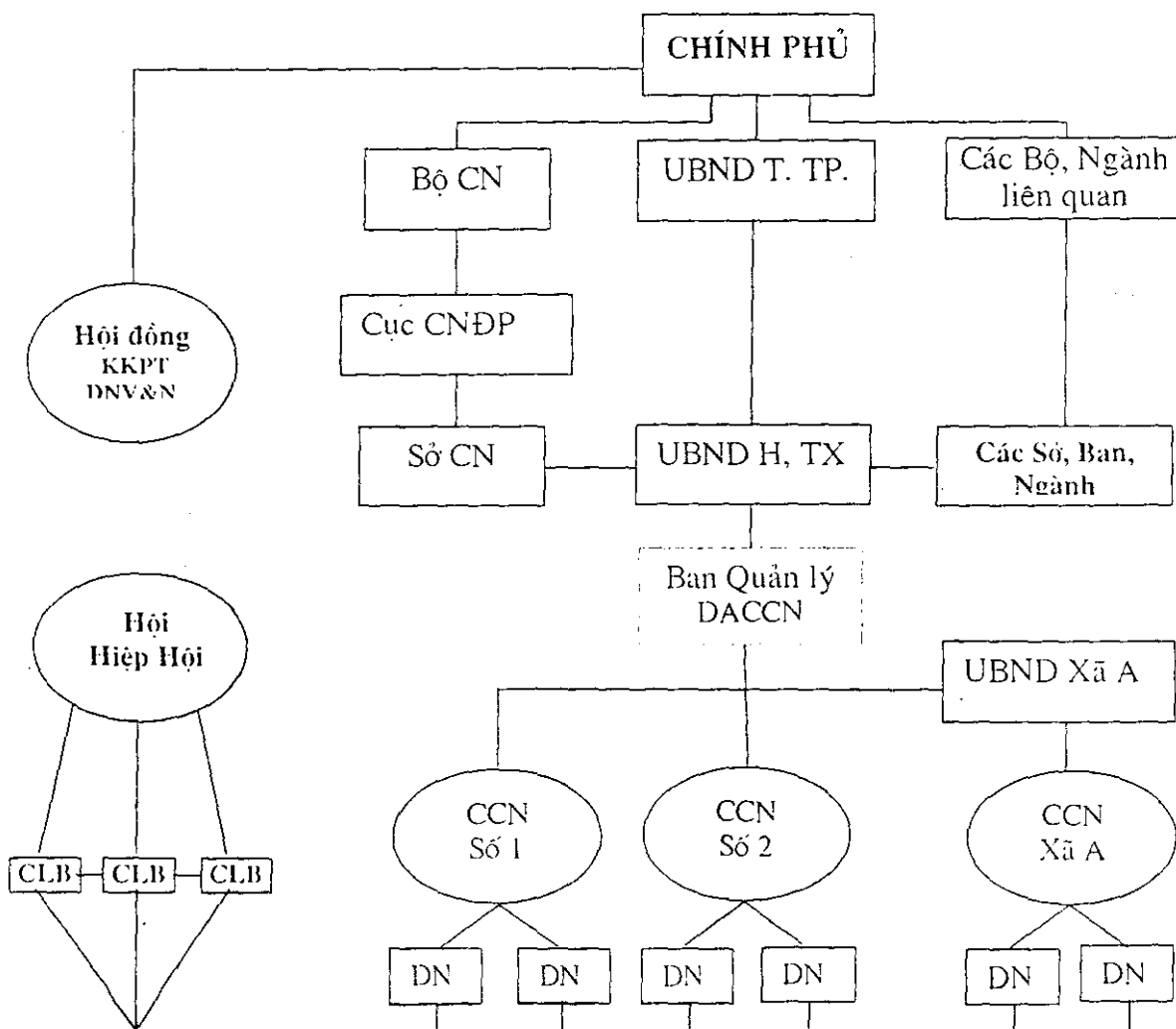
- Mối quan hệ

BQLDA chịu sự chỉ đạo trực tiếp của UBND huyện (thị xã) và sự chỉ đạo của các cơ quan chức năng chuyên ngành của tỉnh.

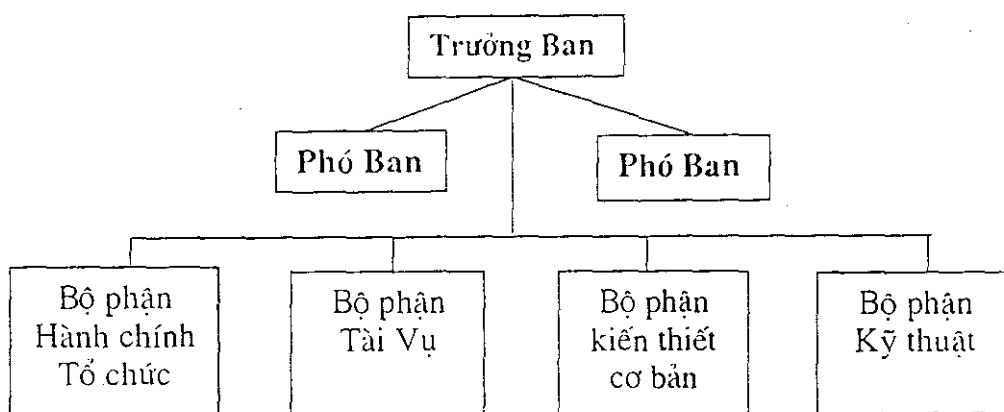
Phòng kinh tế Hạ tầng nông thôn (Đô thị) và các phòng chuyên môn khác của huyện, thị xã theo chức năng, phối hợp, giúp đỡ tạo điều kiện để BQLDA hoàn thành nhiệm vụ

Đối với chính quyền các xã, phường, nơi có dự án CCNV&N, BQLDA và chính quyền địa phương cần phối hợp chặt chẽ để thực hiện tốt các việc liên quan như: giải phóng mặt bằng, quản lý hành chính trong quá trình xây dựng...

### SƠ ĐỒ HỆ THỐNG QUẢN LÝ CỤM CÔNG NGHIỆP VỪA VÀ NHỎ TRONG THỜI GIẠN XÂY DỰNG



### SƠ ĐỒ TỔ CHỨC BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN CCNV&N



- Công tác thu hồi đất, giải phóng mặt bằng

Sau khi có quyết định thành lập CCNV&N, Ban quản lý dự án phối hợp với phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, thị xã lập hồ sơ trình cấp có thẩm quyền ra quyết định thu hồi toàn bộ diện tích đất của dự án để giao cho Ban quản lý dự án quản lý và xây dựng cơ sở hạ tầng chung cho CCNV&N

Ban quản lý phối hợp với Hội đồng đền bù giải phóng mặt bằng địa phương xây dựng phương án đền bù giải phóng mặt bằng, kế hoạch tái định cư (nếu có) trình UBND huyện phê duyệt và sau đó tổ chức triển khai đền bù giải phóng mặt bằng cho toàn bộ mặt bằng CCNV&N

Việc thu hồi đất, giao đất, đền bù giải phóng mặt bằng phải thực hiện theo đúng quy định luật đất đai

- Thiết kế, trình duyệt và thi công hạ tầng

Ban quản lý dự án tổ chức lập thiết kế, trình duyệt và tổ chức thi công san lấp mặt bằng, xây dựng kết cấu hạ tầng. Việc thiết kế, trình duyệt thiết kế và thi công phải tuân theo quy chế quản lý đầu tư và xây dựng và quy chế đấu thầu. Việc thi công có thể được thực hiện theo một trong các hình thức sau:

+ Chọn đơn vị thi công toàn bộ hoặc từng hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật

+ Chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp phát triển hạ tầng

+ Doanh nghiệp đã có quyết định được thuê mặt bằng tự tổ chức san lấp tạo mặt bằng xây dựng hạ tầng riêng của mình sau khi Ban quản lý dự án đã hoàn thành việc đền bù giải phóng mặt bằng, thu hồi đất và tổ chức bàn giao đất trên thực địa cho doanh nghiệp. Việc doanh nghiệp tự san lấp tạo mặt bằng và xây dựng hạ tầng riêng, phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch và thiết kế chung của CCNV&N đã được phê duyệt.

- Các nguồn vốn huy động đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng CCNV&N gồm:

+ Vốn do Ban quản lý dự án vay từ quỹ đầu tư phát triển tỉnh, thành phố và các tổ chức tín dụng

+ Vốn do doanh nghiệp phát triển hạ tầng tự huy động

- + Vốn huy động theo tỷ lệ diện tích đất của các doanh nghiệp được thuê, phù hợp với phương án huy động do Ban quản lý lập, trên cơ sở tổng dự toán đầu tư hạ tầng đã được phê duyệt
- + Vốn huy động từ các nguồn khác.
- Tiếp nhận và bố trí mặt bằng trong CCNV&N cho doanh nghiệp
- + Ban quản lý dự án hướng dẫn các doanh nghiệp lập hồ sơ xin thuê đất trình các cấp có thẩm quyền quyết định cho thuê đất theo quy định của luật đất đai
- + Ban quản lý dự án tiếp nhận và dự kiến bố trí các dự án của các doanh nghiệp đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

#### **4.3. Công tác quản lý CCNV&N sau thời gian xây dựng**

- Thành lập Ban điều hành CCNV&N

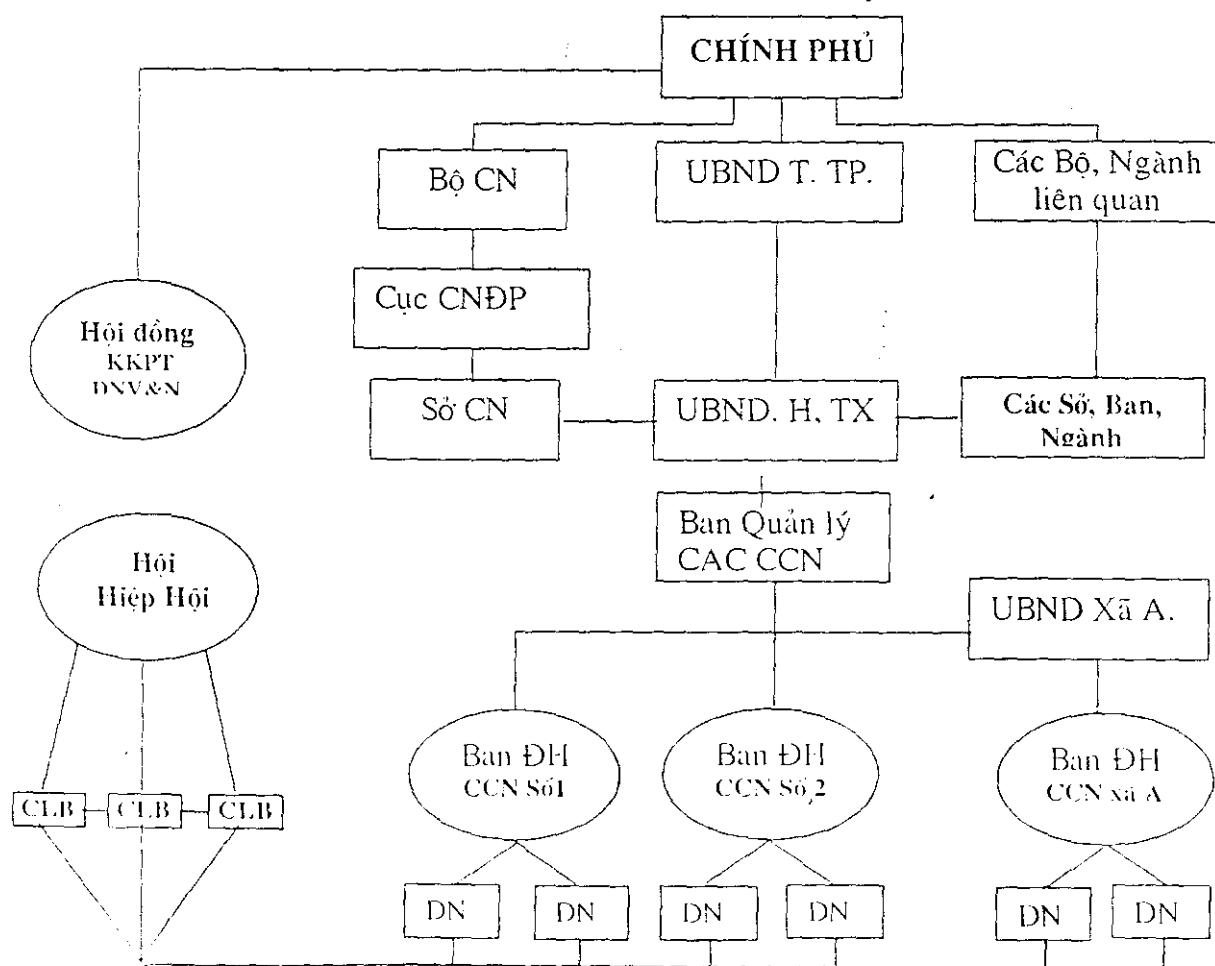
Sau khi công tác xây dựng kết cấu hạ tầng trong CCNV&N cơ bản hoàn thành, UBND cấp huyện quyết định thành lập Ban Điều hành cho riêng từng cụm công nghiệp. Sau đây viết tắt là BDHCCN

- Nhiệm vụ của BDHCCN

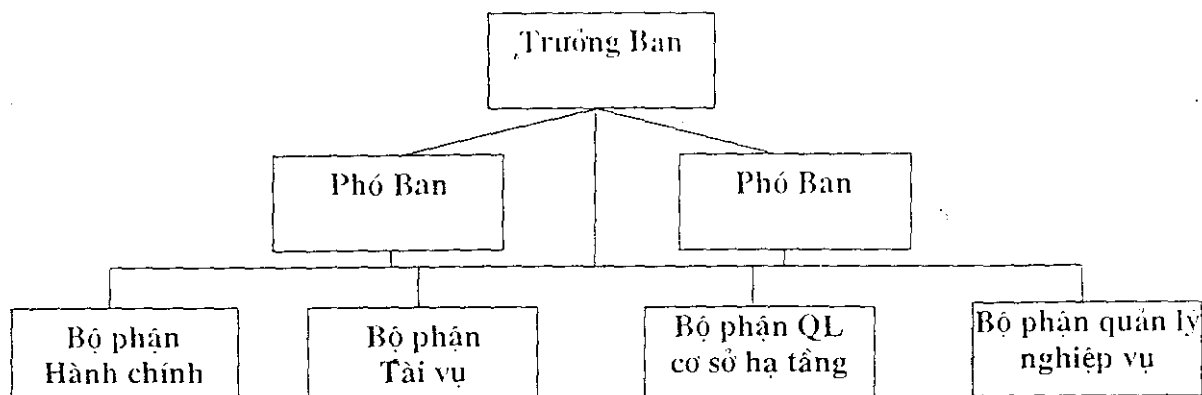
- + Tiếp nhận bàn giao từ BQLDA toàn bộ hiện trạng CCNV&N sau khi hoàn thành phần xây dựng kết cấu hạ tầng
- + Xây dựng điều lệ quản lý cụm CNV&N trên cơ sở điều lệ mẫu, thông qua các thành viên trong CCNV&N và được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Điều lệ cần ghi rõ các mặt quản lý của CCN, chức năng nhiệm vụ quyền hạn của Ban điều hành, quyền hạn nghĩa vụ của các thành viên trong CCN, chế độ thưởng phạt đối với cá nhân đơn vị nghiêm chỉnh chấp hành hoặc vi phạm Điều lệ
- + Quản lý mọi hoạt động trong CCNV&N theo điều lệ quản lý đã được thông qua
- + Quản lý các tài sản công của CCNV&N
- + Quản lý quy hoạch chi tiết và tổ chức không gian của CCNV&N:
- + Phối hợp với các cơ quan chức năng giải quyết các vấn đề liên quan đến CCNV&N
- + Phối hợp với chính quyền địa phương trong việc đảm bảo an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội
- + Đại diện cho các thành viên trong CCNV&N tiếp thu những chủ trương chính sách có liên quan đến CCNV&N và phổ biến lại cho các thành viên
- + Tổ chức duy tu bảo dưỡng các công trình hạ tầng kỹ thuật chung
- Quyền hạn của Ban điều hành
- + Tham gia vận động đầu tư vào CCNV&N

- + Được phép thu phí quản lý CCNV&N và thu phí duy tu bảo dưỡng các công trình hạ tầng kỹ thuật chung
- + Giám sát, giúp đỡ các doanh nghiệp đầu tư vào CCNV&N thực hiện các hoạt động xây dựng nhà xưởng lắp đặt thiết bị và hoạt động sản xuất kinh doanh
- + Được tổ chức xây dựng và cho thuê nhà xưởng, trang thiết bị phục vụ sản xuất kinh doanh qua hợp đồng ký với các doanh nghiệp trong CCNV&N
- + Được phép yêu cầu tạm dừng hoạt động sản xuất kinh doanh trong trường hợp các doanh nghiệp này có nguy cơ gây mất an toàn nghiêm trọng, đe dọa đến tính mạng người lao động và đến hoạt động bình thường của CCNV&N, đồng thời báo cáo kịp thời các cơ quan chức năng của huyện, tỉnh và phản ánh với cấp trên của doanh nghiệp để có biện pháp giải quyết
- + Phối hợp với chính quyền địa phương và các cơ quan chức năng trong việc xem xét, tạo điều kiện thực hiện các hoạt động dịch vụ phục vụ sản xuất và sinh hoạt của CCN như vận tải, bưu chính viễn thông, cung ứng nhu yếu phẩm, ăn uống, giải trí... theo quy định của pháp luật. Tổ chức dịch vụ nhà ở bên ngoài CCNV&N cho người lao động ở nơi có nhu cầu

**SƠ ĐỒ HỆ THỐNG QUẢN LÝ CỤM CÔNG NGHIỆP VỪA VÀ NHỎ  
SAU THỜI GIAN XÂY DỰNG**



### SƠ ĐỒ TỔ CHỨC BAN QUẢN LÝ CCNV&N SAU THỜI GIẠN HOÀN THÀNH XÂY DỰNG



#### - Tổ chức và nhân sự

- + Ban Điều hành CCNV&N gồm trưởng ban, 1 hoặc 2 phó ban và một số cán bộ và nhân viên giúp việc. Ngoài biên chế chính thức còn có những lao động làm hợp đồng theo từng thời gian. Số lượng người trong ban nhiều hay ít tùy theo quy mô và tính chất của CCNV&N và do cấp ra quyết định quy định trên cơ sở đề án về tổ chức, nhân sự và phương án trả lương

- + Trưởng ban và các phó ban do chủ tịch UBND huyện quyết định

#### - Chế độ hoạt động

- + Ban điều hành CCNV&N có tài khoản và con dấu riêng
- + Lương của cán bộ nhân viên và các khoản chi cho hoạt động của BDHCCN lấy từ các khoản thu phí dịch vụ trên cơ sở phương án hàng năm đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

#### - Mối quan hệ

- + Ban Điều hành CCNV&N chịu sự chỉ đạo và quản lý trực tiếp của UBND huyện và chịu sự chỉ đạo của các cơ quan chức năng chuyên ngành trong tỉnh. Đối với một số CCNV&N có quy mô nhỏ (quy mô < 5ha) có mối liên hệ mật thiết với làng nghề có thể giao cho xã quản lý trực tiếp. Cơ cấu tổ chức và nhân sự của Ban này gọn nhẹ hơn. Trưởng ban có thể do một ủy viên ủy ban nhân dân xã kiêm nhiệm.
- + Đối với những huyện có nhiều CCNV&N có thể thành lập Ban quản lý các cụm CNV&N để giúp UBND huyện quản lý các CCNV&N. Trường hợp này, sau khi hoàn thành công tác xây dựng các CCNV&N trên địa bàn huyện, Ban QLDA có thể được chuyển thành Ban quản lý các cụm CNV&N, kinh phí hoạt động của Ban này được cấp từ nguồn ngân sách Nhà nước. Ban Điều hành chịu sự chỉ đạo trực tiếp của Ban Quản lý các CCNV&N
- + Ban Điều hành CCNV&N phải phối hợp với chính quyền xã sở tại trong việc quản lý hành chính và các công việc có liên quan.
- + Ban điều hành phải phối hợp với các tổ chức chính trị, xã hội, nghề nghiệp trong công tác quản lý CCNV&N và đặc biệt trong việc giải quyết những

vấn đề nảy sinh trong quan hệ giữa các thành viên trong CCN và giữa CCN với các thành viên khác ngoài CCN

- + Theo chức năng, các phòng ban của huyện có nhiệm vụ giúp UBND huyện chỉ đạo và quản lý từng mặt công tác của Ban Điều hành CCNV&N.

## 5. Quyền lợi và nghĩa vụ của các Doanh nghiệp trong CCNV&N

Các doanh nghiệp hoạt động trong CCNV&N phải đáp ứng đầy đủ điều kiện theo quy định của pháp luật và được cơ quan có thẩm quyền cấp phép đầu tư trong thời hạn theo dự án

Các doanh nghiệp hoạt động sản xuất kinh doanh trong CCNV&N có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật hiện hành và có thêm những quyền và nghĩa vụ riêng như sau:

### *Về nghĩa vụ:*

- Phải tuân thủ theo điều lệ quản lý của CCN
- Sử dụng có trả tiền (trả ứng trước toàn bộ một lần hoặc trả từng chu kỳ thời gian) các công trình kết cấu hạ tầng, các tiện nghi, tiện ích công cộng trong CCN và phí duy tu, bảo dưỡng các công trình đó
- Các doanh nghiệp thuê đất trong CCN có thể tự tổ chức san lấp tạo mặt bằng, xây dựng hạ tầng và nhà xưởng, nhưng phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch, tổ chức không gian và thiết kế chung của cụm CN và theo sự chỉ đạo của Ban Quản lý Dự án (trong thời gian xây dựng) và BDHCCN (sau thời gian xây dựng)
- Mọi thay đổi về hoạt động của doanh nghiệp trong cụm công nghiệp so với giấy phép đầu tư phải được cơ quan cấp giấy phép đầu tư chấp thuận bằng văn bản trước khi thực hiện.
- Phải có trách nhiệm trong việc bảo vệ môi trường:
  - + Các doanh nghiệp trong CCN phải xây dựng các công trình xử lý chất thải như phương án đã duyệt đồng thời với việc xây dựng các công trình phục vụ sản xuất kinh doanh.
  - + Nước thải từ các doanh nghiệp phải được xử lý sơ bộ đạt tiêu chuẩn quy định trước khi xả vào hệ thống nước thải chung của CCN do Ban Điều hành quản lý. Ban Điều hành cung cấp dịch vụ xử lý nước thải cho các doanh nghiệp trong CCN thông qua hợp đồng kinh tế.
  - + Nước thải từ CCN trước khi đưa ra ngoài phải xử lý đảm bảo độ sạch theo các tiêu chuẩn về bảo vệ môi trường.
  - + Đối với khí thải, bụi công nghiệp, chất thải rắn và các loại chất thải khác do các doanh nghiệp tự xử lý đảm bảo tiêu chuẩn Nhà nước quy định
  - + Đơn vị, cá nhân có những tác động làm ô nhiễm môi trường sẽ bị xử lý theo quy chế và điều lệ của CCN và phải bồi thường thiệt hại.
- Phải đảm bảo trật tự an ninh, an toàn

+ Ngoài điều lệ và quy chế quản lý chung của CCN, từng doanh nghiệp cần có Bản nội quy, quy định cụ thể về chế độ kiểm tra, quản lý đối với hàng hoá, phương tiện, người làm việc theo hợp đồng lao động, khách hàng, khách tham quan... nhằm đảm bảo an toàn, bảo mật công nghệ, và trật tự trong doanh nghiệp

+ Tuân thủ các quy định về an ninh, trật tự, bảo đảm an toàn lao động, an toàn giao thông, vệ sinh công nghiệp, phòng chống cháy nổ...

- Thực hiện nghĩa vụ ưu tiên đào tạo và tuyển dụng lao động tại địa phương
- Thực hiện chế độ kế toán thống kê theo pháp luật, nộp thuế theo quy định hiện hành và chịu sự giám sát về tài chính của cơ quan tài chính Nhà nước.
- Thực hiện báo cáo định kỳ hàng tháng, quý, năm theo các quy định về báo cáo thống kê hiện hành

#### **Về quyền lợi:**

- Được quyền thuê đất để xây dựng nhà xưởng và các công trình kiến trúc phục vụ sản xuất - kinh doanh và được cấp giấy phép chứng nhận quyền sử dụng đất; được thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn của các tổ chức tín dụng
- Được tổ chức sản xuất kinh doanh và thực hiện các dịch vụ phù hợp với giấy phép thành lập và đăng ký kinh doanh
- Được ưu tiên tiếp nhận các công nghệ mới, tiên tiến từ các công trình nghiên cứu do Nhà nước đầu tư hoặc mua của nước ngoài. Được tiếp nhận các dự án từ chương trình khuyến công, khuyến ngành nghề... của Nhà nước
- Được tạo điều kiện để phát triển vùng nguyên liệu đảm bảo điều kiện cho hoạt động của doanh nghiệp
- Được quyền góp vốn vào xây dựng cơ sở hạ tầng CCNV&N
- Được hưởng các ưu đãi đầu tư theo quy định hiện hành của Nhà nước và của địa phương.
- Được xuất nhập khẩu trực tiếp theo quy định của pháp luật.

#### **6. Xử lý tranh chấp, vi phạm**

Các vụ án hình sự xảy ra trong CCN thuộc thẩm quyền xét xử của toà án nhân dân theo quy định của Pháp luật

Các tranh chấp dân sự, kinh tế giữa các thành viên trong CCN hoặc một bên là thành viên trong CCN và một bên là các đơn vị hoặc cá nhân ngoài CCN trước hết cần được hoà giải trên tinh thần "tình làng nghĩa xóm" đảm bảo sự đoàn kết nội bộ nhân dân. Trong việc giải quyết các mâu thuẫn, cần phát huy vai trò các tổ chức chính trị, xã hội và các Hội, Hiệp hội nghề nghiệp. Trường hợp không hoà giải được sẽ giải quyết theo quy định của pháp luật.

Các thành viên trong CCN được quyền khiếu nại, khởi kiện đối với các quyết định và hành vi của viên chức, cơ quan Nhà nước gây khó khăn, phiền hà cho bản thân và đơn vị mình

Việc khiếu nại, khởi kiện và giải quyết khiếu nại khởi kiện được thực hiện theo quy định của pháp luật.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Quy chế quản lý đầu tư và xây dựng ban hành theo các nghị định
  - Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08/07/1999
  - Nghị định số 12/2000/NĐ-CP ngày 05/05/2000
  - Nghị định số 07/2003/NĐ-CP ngày 30/01/2003
2. Nghị định số 36/CP ngày 24/4/1997 của Chính phủ về ban Quy chế khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao
3. Quyết định số 132/2000/QĐ-TTg ngày 24/11/2000 của Thủ tướng Chính phủ về một số chính sách khuyến khích phát triển ngành nghề nông thôn
4. Nghị định số 134/2004/NĐ-CP ngày 09/6/2004 của Chính phủ về chính sách khuyến khích phát triển công nghiệp nông thôn
5. Báo cáo đề tài nhánh 2 "*Thành lập tiêu chí các loại hình cụm công nghiệp vừa và nhỏ*"
6. Dự thảo lần 1 "*Quy chế quản lý khu công nghiệp địa phương*" Bộ Công nghiệp soạn thảo
7. Dự thảo lần 4 "*Nghị định của Chính phủ về một số chính sách khuyến khích phát triển ngành nghề nông thôn*" Bộ Nông nghiệp và PTNT soạn thảo
8. Quy định tạm thời về xây dựng và quản lý cụm công nghiệp, điểm công nghiệp- tiểu thủ công nghiệp trên địa bàn tỉnh Hà tây (Ban hành kèm theo quyết định số 1941/2003/QĐ-UB ngày 29/8/2003 của UBND tỉnh Hà Tây)
9. Điều lệ quản lý đầu tư xây dựng cụm (điểm) công nghiệp của sở Công nghiệp Hà tây  
(kèm theo công văn số 197/CV/CN ngày 24/5/2004)
10. Điều lệ quản lý hoạt động cụm (điểm) công nghiệp của sở Công nghiệp Hà tây (kèm theo công văn số 197/CV/CN ngày 24/5/2004)
11. Quy định ưu đãi khuyến khích đầu tư trên địa bàn tỉnh Bắc ninh (Ban hành kèm theo quyết định số 60/2001/QĐ-UB ngày 26/6/2001)
12. Cơ chế ưu đãi khuyến khích đầu tư và quản lý cụm Công nghiệp trên địa bàn tỉnh Quảng nam (Ban hành kèm theo Quyết định số 40/2003/QĐ-UB ngày 14/5/2003)
13. Quy định một số chính sách khuyến khích đầu tư phát triển công nghiệp- tiểu thủ công nghiệp và ngành nghề nông thôn trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi (ngoài các khu công nghiệp) Ban hành kèm theo quyết định số 91/2003/QĐ-UB ngày 20/5/2003
14. Đề án cơ chế chính sách phát triển sản xuất tiểu thủ công nghiệp và ngành nghề nông thôn (Ban hành kèm theo Nghị quyết 12b/2004/NQ-HDD ngày 15/3/2004) của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng trị.