

QUY HOẠCH XÂY DỰNG PHÁT TRIỂN TRUNG TÂM TIỂU VÙNG TẠI CÁC HUYỆN TRUNG DU BẮC BỘ

TS. Phạm Đình Tuyển¹

Tóm tắt: Trung tâm tiểu vùng (TTTV) là mô hình kinh tế - xã hội phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội hiện nay và lâu dài tại các huyện vùng trung du Bắc Bộ. Việc nghiên cứu đề xuất các giải pháp quy hoạch xây dựng TTTV sẽ là cơ sở, tiền đề cho việc xây dựng và hình thành một khu vực phát triển kinh tế - xã hội nông thôn mới, theo hướng hiện đại, phù hợp với quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa và chiến lược phát triển kinh tế xã hội đến năm 2020 của Đảng và Nhà nước, góp phần thực hiện Chương trình mục tiêu Quốc gia về xây dựng nông thôn mới.

Summary: Sub - regional centre is a social - economic model consistent with short and long term social - economic conditions in the Northern midland districts. The proposed planning solutions will be the basis, prerequisite for the development and formation of a new development - towards a modern society, in accordance with the process of industrialization, modernization and economic development strategy in 2020, contributing to The National Target Program on Developing new countryside.

Nhận ngày 17/8/2011; chỉnh sửa 05/9/2011; chấp nhận đăng 30/9/2011

1. Về vấn đề quy hoạch xây dựng phát triển nông thôn hiện nay

Trong một thời gian dài, từ năm 1990 đến nay, Việt Nam tập trung chủ yếu vào công tác quy hoạch xây dựng (QHXD) đô thị, thiếu sự tập trung thích đáng vào QHXD phát triển nông thôn. Trong lĩnh vực QHXD, các quy chuẩn, tiêu chuẩn được lập chủ yếu cho khu vực đô thị, đến năm 2009 mới có các quy chuẩn, tiêu chuẩn riêng cho QHXD nông thôn.

Các huyện nông thôn Việt Nam hiện nay về cơ bản bao gồm: Thị trấn (đô thị huyện lỵ - đô thị cấp V; IV) và các xã (điểm dân cư nông thôn). Trong những năm gần đây xuất hiện các khái niệm về TTTV (Trung tâm cụm xã), Trung tâm dịch vụ nông thôn... Tuy nhiên, theo quy chuẩn QHXD Việt Nam, chỉ có các quy chuẩn QHXD thị trấn (đô thị cấp V;IV) và xã.

Nông thôn hay việc quy hoạch phát triển nông thôn Việt Nam hiện nay đang đứng trước bước ngoặt của sự thay đổi, thay đổi một cách toàn diện, trên tất cả các lĩnh vực. Trong tổng thể thay đổi đó, suy cho cùng, cốt lõi là sự thay đổi về con người, tổ chức và môi trường hoạt động của nó, hay nói cách khác là thay đổi toàn diện của xã hội nông thôn. Trong giai đoạn hiện nay, nguồn lực chính để tạo nên sự thay đổi đó không phải là nguồn lực hạn hẹp của Nhà nước mà là nguồn lực thị trường.

Đô thị hay khu vực đô thị là nơi có mức độ phát triển kinh tế - xã hội cao hơn hẳn khu vực nông thôn. Nguồn lực thị trường bắt nguồn chủ yếu từ đây. Nông thôn phải được quy

¹ Khoa Kiến trúc và Quy hoạch, Trường Đại học Xây dựng.
E-mail: bmktn@gmail.com

hoạch nhằm thu hút và tiếp nhận có hiệu quả nguồn lực này để chuyển dịch cơ cấu kinh tế, tạo việc làm, phát triển kinh tế tiêu dùng nông thôn và thị trường bất động sản tại nông thôn.

Các điểm dân cư nông thôn chính là bộ mặt của xã hội nông thôn. Việc bố trí các điểm dân cư nông thôn không phải chỉ là việc nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, mở rộng các khu dân cư...trong một xã cụ thể mà còn phải hình thành mạng lưới dịch vụ sản xuất; mạng lưới trường dạy nghề; mạng lưới y tế, mạng lưới tiêu dùng, mạng lưới an sinh xã hội - an ninh trật tự công cộng trong phạm vi toàn huyện... tạo thành xã hội nông thôn mới.

Huyện nông thôn vùng trung du Bắc Bộ có khoảng 20-25 xã, thị trấn. Cho dù nguồn lực thị trường tại khu vực đô thị có lớn đến mấy cũng không thể “thấm” vào đến tận từng xã, đủ để tổ chức lại xã hội nông thôn, dù có 5 đến 10 năm nữa, đặc biệt là tại các xã nằm cách xa khu vực đô thị. Trong giai đoạn đầu, thay vì phân tán nguồn lực xã hội vào từng điểm dân cư hiện có của từng xã, cần tập trung nguồn lực vào 4-5 khu vực trung tâm mới của mỗi cụm 3-6 xã (được gọi là TTTV). Từ đó làm động lực, điểm đột phá cho việc phát triển toàn bộ khu vực nông thôn.

2. Mô hình kinh tế - xã hội TTTV

- TTTV, trước hết là mô hình phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực nông thôn, là kết quả của mối quan hệ liên vùng, liên ngành, trước hết là mối tương quan về kinh tế - xã hội với khu vực đô thị. Việc QHXD phát triển TTTV thể hiện rõ mối tương quan giữa các hoạt động kinh tế - xã hội với quy hoạch và tổ chức không gian lãnh thổ phù hợp với thay đổi mới tại khu vực nông thôn: thay đổi từ nền kinh tế nông nghiệp sang nền kinh tế công nghiệp.

- TTTV là trung tâm về kinh tế - xã hội của một tiểu vùng, hay cụm khoảng 3-6 xã, với quy mô dân số của tiểu vùng (kể cả dân số TTTV) khoảng 3 - 5 vạn người. Một huyện trung du có khoảng 20-25 xã, có thể có từ 4- 5 TTTV, kể thị trấn huyện lỵ.

- TTTV là một dạng đô thị ban đầu của khu vực nông thôn, giúp làm tăng mật độ số đô thị/km², qua đó làm giảm khoảng cách giữa các điểm dân cư nông thôn tới các đô thị, nơi có các hoạt động dịch vụ sản xuất, dịch vụ tiêu dùng cấp cao. Việc phát triển TTTV phù hợp với xu thế “*phát triển cả trung tâm lẫn vùng ven*”, tránh tình trạng phát triển một cực của mô hình thị trấn huyện lỵ, tận dụng được cơ hội thu hút các nguồn lực thị trường tại nơi tiếp giáp với các khu vực phát triển cao bên ngoài huyện. Trong trường hợp này có thể nói TTTV là không gian chuyển tiếp hay cầu nối giữa thị trường tại khu vực đô thị bên ngoài với các điểm dân cư nông thôn trong huyện.

- Tại TTTV có không gian để bố trí các khu công nghiệp (KCN), cụm công nghiệp (CCN), đáp ứng nhu cầu chuyển dịch cơ cấu lao động cho cả cụm xã. Đây là nơi thu hút các nhà đầu tư vào kinh doanh hệ thống hạ tầng kỹ thuật KCN, CCN; kinh doanh việc thu gom, bảo quản và phân phối các nông sản tươi cho khu vực đô thị; chế biến các sản phẩm nông nghiệp, qua đó thúc đẩy hoạt động sản xuất nông nghiệp theo hướng hàng hoá.

- Tại TTTV có các không gian bố trí công trình hoạt động dịch vụ phát triển sản xuất (ngân hàng, bảo hiểm, logistics...) và dịch vụ phát triển con người, đặc biệt là dịch vụ tiêu dùng, phục vụ cho nhu cầu sản xuất và sinh hoạt cấp cao cho người dân của toàn cụm xã, hình thành nên khu vực hay các tuyến phố sôi động, thu hút các nguồn lực thị trường vào kinh doanh các loại hình dịch vụ.

- TTTV là nơi bố trí các quỹ đất giãn dân của cụm xã, đất xây dựng nhà ở xã hội cho KCN, CCN nông thôn. Tại đây từng bước hình thành thị trường bất động sản nhà ở, qua đó thu hút nguồn lực đầu tư của thị trường bất động sản vào khu vực nông thôn.

3. Quy hoạch xây dựng phát triển TTTV các huyện trung du

3.1 Mục tiêu, tầm nhìn

- Xây dựng một khu vực phát triển kinh tế - xã hội theo hướng hiện đại, phù hợp với quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa và chiến lược phát triển kinh tế xã hội đến năm 2020 của Đảng và Nhà nước và góp phần thực hiện Chương trình mục tiêu Quốc gia về xây dựng nông thôn mới.

- Là khu vực có khả năng thu hút các nguồn lực thị trường, hình thành thị trường về dịch vụ sản xuất, dịch vụ tiêu dùng, du lịch và bất động sản chủ đạo tại khu vực nông thôn.

- Là không gian hoạt động kinh tế dịch vụ và công nghiệp sôi động, mang lại lợi ích tài chính cho nhà đầu tư và cư dân, hình thành địa điểm phát triển kinh tế - xã hội được ghi nhận.

- Là khu vực có môi trường sinh thái có lợi cho sức khỏe và phát triển theo xu thế bền vững. Là không gian cho việc thúc đẩy phát triển công nghệ và sáng tạo; tạo điều kiện cho sự phát triển cá nhân, cộng đồng, quan hệ xã hội trên cơ sở kết hợp hài hòa giữa văn hóa nông thôn truyền thống và văn hóa của đời sống đô thị.

- Thu hút được người dân đến sinh sống và định cư lâu dài; góp phần thúc đẩy mức độ đô thị hóa và tốc độ đô thị hóa tại khu vực nông thôn, tạo điều kiện cho xóa bỏ nền kinh tế tiểu nông.

- TTTV khi được phát triển nhân rộng trong phạm vi toàn huyện, tạo ra cơ hội phát triển mới tại khu vực nông thôn trong việc thu hút nguồn lực thị trường và góp phần hình thành xã hội mới tại khu vực nông thôn.

3.2 Nguyên tắc và yêu cầu chung

- TTTV là một mô hình kinh tế - xã hội tại khu vực nông thôn, nên trong quá trình QHXD phát triển TTTV các yếu tố kinh tế sẽ đặt lên hàng đầu. Trong đó đặc biệt là việc đáp ứng các nhu cầu về không gian tạo điều kiện cho việc liên kết đầu vào hay nói cách khác là thu hút đầu tư từ bên ngoài trong lĩnh vực dịch vụ phát triển sản xuất, dịch vụ phát triển con người, trước hết là các dịch vụ về đào tạo nghề, dịch vụ tiêu dùng.

- Sự thành công của mô hình TTTV còn phụ thuộc cơ bản vào khả năng hoàn vốn đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung. Vì vậy, việc lựa chọn địa điểm xây dựng TTTV; phân khu và bố trí các khu chức năng trong từng TTTV phải phù hợp với yêu cầu của hoạt động kinh doanh bất động sản. Khu vực thuận lợi về giao thông sẽ dành cho việc bố trí các khu đất có thể kinh doanh.

- Việc đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ đô thị sẽ được đầu tư đồng bộ ngay từ đầu để đủ điều kiện thu hút được các nguồn lực từ bên ngoài, cùng với đó là việc quảng bá hình ảnh và hình thành năng lực quản lý TTTV.

- Việc lựa chọn địa điểm và đầu tư xây dựng TTTV phải xuất phát trên cơ sở việc khai thác hiệu quả tài nguyên đất đai, tối ưu hóa các nguồn lực (tài chính, nhân lực, thị trường, văn hóa...) của các huyện trung du hiện có.

- TTTV được QHXD theo nguyên tắc QHXD đô thị với hệ thống các công trình dịch vụ phục vụ cho cả tiểu vùng; được quy hoạch theo nguyên tắc có ranh giới là không gian mở để tạo ra sự chuyển hóa dần vào khu vực làng xóm.

- TTTV là một tổng thể không gian của các khu vực chức năng: ở, dịch vụ công cộng, dịch vụ du lịch, cây xanh, KCN, CCN nông thôn. Mỗi một khu vực chức năng vừa đảm bảo tính hoạt động độc lập vừa đảm bảo liên kết với nhau tạo thành tổng thể không gian thống nhất. TTTV là khu vực sẽ được triển khai trong nhiều năm, trong quá trình lập QHXD cần phải tính đến việc phân đợt xây dựng.

- Khu vực nông thôn là khu vực sinh thái thường gắn với mặt nước. Vì vậy, cần tạo ra các hệ thống mặt nước - cây xanh đóng vai trò quan trọng trong việc liên kết các khu chức năng, tạo lập môi trường sinh thái và là không gian chủ đạo, đặc trưng cho việc hình thành hệ thống cảnh quan của TTTV.

3.3 Tính chất và quy mô dân số TTTV

- Tính chất: Là khu vực dân cư kết hợp dịch vụ và công nghiệp.

- Quy mô: Quy mô dân số khoảng 0,6 - 1 vạn người; Quy mô đất đai: với quy mô dân số khoảng 0,6 vạn người, TTTV có quy mô khoảng 60ha, nếu kể cả đất công nghiệp khoảng 40ha, thì TTTV có quy mô khoảng 100ha.

3.4 Quy trình thiết kế QHXD và quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế TTTV

Đối với QHXD các KCN, CCN và các khu du lịch được lập theo các quy định của Nhà nước, tùy theo từng quy mô để lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết. Riêng với TTTV là mô hình phát triển mới, việc lập QHXD dự kiến gồm các giai đoạn:

a) *QHXD hệ thống mạng lưới TTTV*: Đây là dạng đồ án quy hoạch chung trên tỷ lệ 1/5.000, gồm các nội dung:

- Trên cơ sở đánh giá hiện trạng sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật và các định hướng phát triển kinh tế - xã hội trong toàn tỉnh, toàn huyện, xác định các vị trí xây dựng TTTV phù hợp với việc phân chia tiểu vùng và quy hoạch mạng lưới các KCN, CCN trong huyện.

- Xác định ranh giới xây dựng từng TTTV, dự báo quy mô dân số.

- Xác định mối liên hệ về giao thông và các hoạt động kinh tế - xã hội với các xã trong tiểu vùng và các khu vực phát triển khác tại lân cận.

- Xác định vị trí các khu vực xây dựng tập trung trong trung tâm.

- Dự kiến cơ cấu chiếm đất của các khu chức năng, qua đó tính toán nhu cầu hạ tầng kỹ thuật và quy mô của các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

- Đề xuất các giải pháp về mạng lưới giao thông đảm bảo mối liên hệ giữa các xã trong tiểu vùng với TTTV, giữa các TTTV với nhau và giữa TTTV với các khu vực đô thị lân cận.

- Đề xuất các giải pháp bố trí các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật cho toàn bộ hệ thống TTTV trong huyện, gồm: nhà máy nước, trạm xử lý nước thải, trạm điện nguồn... Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được thiết kế chủ yếu đến trục đường chính của TTTV.

- Đánh giá tác động môi trường chiến lược về kinh tế - xã hội và môi trường sinh thái, để đảm bảo cả hệ thống phát triển bền vững.

b) *Quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết TTTV*: Đây là dạng quy hoạch cụ thể cho từng dự án đầu tư xây dựng TTTV. Nội dung quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết xây dựng TTTV gồm:

- Cụ thể hoá ranh giới quy hoạch TTTV trên cơ sở quy hoạch phân khu đã xác định; vị trí quy mô khu vực xây dựng tập trung của TTTV, hình thành không gian cho các hoạt động dịch vụ thương mại, giải trí.

- Trên cơ sở đánh giá hiện trạng sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, đánh giá các mặt mạnh, mặt yếu, cơ hội và thách thức (về kinh tế - xã hội, văn hoá và môi trường) của khu vực lập quy hoạch TTTV.

- Xác lập các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho TTTV, trên cơ sở dự báo về dân số trong mối tương quan với việc dịch chuyển cơ cấu kinh tế và cơ cấu lao động trong tiểu vùng.

- Đề xuất giải pháp quy hoạch mạng lưới giao thông làm cơ sở cho việc phân chia các khu chức năng, phân chia các ô đất và các lô đất xây dựng.

- Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng ô đất, là cơ sở cho việc tính toán nhu cầu hạ tầng kỹ thuật và quản lý đầu tư xây dựng.

c) Quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế QHXD TTTV

Hiện tại không có quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế riêng cho TTTV. TTTV được thiết kế theo nguyên tắc đô thị, phù hợp với các quy định của Nhà nước, quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế QHXD đô thị liên quan.

3.5 Lựa chọn vị trí xây dựng TTTV

Địa điểm xây dựng TTTV về nguyên tắc phải đáp ứng được: Nhu cầu của nhà đầu tư, đặc biệt là các nhà đầu tư từ bên ngoài, tạo lập được thị trường bất động sản, có cơ hội cao trong việc thu hồi vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật; thuận lợi về địa hình khu đất, độ lớn, hình dáng và có khả năng phát triển trong tương lai; thuận lợi cho việc xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và kiểm soát lũ lụt; thuận lợi cho việc đền bù, giải toả, giảm chi phí và rút ngắn thời gian triển khai; đảm bảo bán kính phục vụ của các công trình dịch vụ tới tất cả các điểm dân cư trong tiểu vùng và thuận tiện cho việc thu gom các sản phẩm nông nghiệp; địa điểm đã tập trung một số công trình sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp (trong các cụm công nghiệp), chợ đầu mối; giao thông quan hệ thuận tiện với các đô thị tỉnh lỵ, huyện lỵ và các khu vực phát triển khác ở lân cận.

3.6 Định hướng phát triển không gian TTTV

QHXD TTTV có yêu cầu, nội dung tương tự như QHXD các khu đô thị, KCN, CCN thông thường. Tuy nhiên, do TTTV có các đặc trưng riêng về mục tiêu đầu tư, viễn cảnh tương lai mong muốn, quy mô đất đai, dân số, tính chất, thành phần tham gia đầu tư và quản lý, nên việc QHXD phải có cách thức thực hiện riêng, đặc biệt là khu dân cư, dịch vụ. Sự khác biệt thể hiện trước hết qua định hướng phát triển không gian:

a) Phân khu chức năng

- Khu dân dụng hay khu dân cư, dịch vụ, gồm:

+ Các khu đất xây dựng công trình dịch vụ phát triển sản xuất và dịch vụ phát triển con người. Đất xây dựng các công trình dịch vụ sản xuất có thể bố trí trong hoặc bên ngoài khu dân cư, dịch vụ. Đất xây dựng các công trình dịch vụ phát triển con người tương đương với loại đất xây dựng các công trình dịch vụ đô thị trong QHXD đô thị, được phân thành: Đất xây dựng công trình dịch vụ cho bản thân TTTV (tính toán theo quy mô dân số của TTTV); Đất xây dựng công trình dịch vụ cho dân cư của tiểu vùng (cụm 3-6 xã).

+ Các khu đất xây dựng nhà ở cho dân cư của TTTV.

+ Các khu đất xây dựng các khu cây xanh công viên, vườn hoa.

+ Các khu đất xây dựng công trình hành chính ngoài cấp quản lý hành chính của TTTV có vai trò là thị trấn huyện lỵ.

+ Trường dạy nghề và các khu vực chức năng khác.

- Khu vực ngoài dân dụng, gồm: KCN, CCN và các xí nghiệp công nghiệp (XNCN) bố trí riêng lẻ; khu vực trang trại kết hợp dịch vụ du lịch; khu vực xây dựng các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và các khu vực chức năng khác.

b) Định hướng phát triển không gian chung

TTTV chia thành hai khu vực chức năng chính: Khu dân cư, dịch vụ và KCN, CCN nông thôn:

+ Khu dân cư, dịch vụ được bố trí kề liền với các trục giao thông quốc lộ, liên tỉnh và liên huyện. Để đảm bảo an toàn đường bộ, không bố trí khu dân cư, dịch vụ hai phía của đường.

+ KCN, CCN nông thôn gắn kết với khu dân dụng qua các trục giao thông chính của TTTV, được ưu tiên bố trí về vị trí so với hệ thống giao thông, cách khu dân dụng khoảng cách đảm bảo yêu cầu về vệ sinh phù hợp với loại hình công nghiệp.

- Theo đặc điểm bố trí, các khu chức năng trong TTTV được phân thành:

+ Khu vực bố trí tập trung công trình, bao gồm các công trình chợ, siêu thị, văn phòng; các công trình nhà chung cư, nhà ở dạng liên kế kết hợp với cửa hàng. Tại đây có mật độ xây dựng cao, có công trình cao đến 5 tầng, tạo diện mạo kiểu đô thị cho khu vực. Đây là khu vực tạo sôi động cả ban ngày lẫn ban đêm, được ưu tiên bố trí trên khu đất bằng phẳng.

+ Khu vực bố trí phân tán công trình, bao gồm các công trình giáo dục, y tế, nhà ở có vườn, biệt thự. Các công trình bố trí kết hợp với hệ thống cây xanh, mặt nước cảnh quan. Tận dụng điều kiện địa hình gò, đồi để bố trí.

- Theo quan điểm về bất động sản, các khu vực chức năng trong TTTV được bố trí theo:

+ Khu vực có giá trị bất động sản cao do vị trí, ví dụ như dải đất kề liền với trục đường chính bên ngoài, dải đất dọc theo các trục đường chính của TTTV. Tại đây sẽ bố trí các quỹ đất có khả năng kinh doanh để thu hồi vốn, như: đất nhà ở liên kế kết hợp dịch vụ, nhà ở có vườn; đất có thể kinh doanh như cửa hàng, văn phòng...

+ Khu vực ít có giá trị bất động sản hơn do vị trí nằm sâu bên trong khu đất sẽ dành để bố trí đất cây xanh, trường học, nhà trẻ...

- Không gian trung tâm của TTTV được hình thành qua không gian mở (như quảng trường, tuyến phố) cho hoạt động mua sắm, giao dịch, tạo bởi các công trình dịch vụ văn phòng, thương mại, đặc biệt là chợ, siêu thị. Đặc trưng cơ bản của thiết kế kiến trúc cảnh quan TTTV và cả sự thành công của mô hình kinh tế - xã hội TTTV chính là việc xác định vị trí, quy mô và hình thức tổ chức của không gian trung tâm. Đây cũng chính là cơ sở cho việc thu hút đầu tư từ bên ngoài vào khu vực.

- Về cơ bản TTTV có mật độ xây dựng thấp, công trình thấp tầng, gắn kết với hệ thống cây xanh, mặt nước tạo thành một tổng thể không gian thống nhất, tạo khả năng hoà nhập và nối kết với không gian kiến trúc cảnh quan của làng xã lân cận.

- TTTV có hệ thống giao thông tầng bậc phân chia các ô đất xây dựng, thuận lợi cho việc xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đến từng lô đất xây dựng, thuận lợi cho việc khai thác và quản lý công trình.

c) Định hướng phát triển không gian của các khu vực chức năng

- Khu đất xây dựng các công trình dịch vụ đô thị: được phân thành khu vực xây dựng tập trung và khu vực xây dựng phân tán. Các công trình dịch vụ bố trí tập trung chủ yếu là các công trình dịch vụ thương mại, văn hoá...cùng với các công trình khác tạo thành khu phố thương mại, giải trí là diện mạo chủ đạo của TTTV.

- Khu đất xây dựng nhóm nhà ở: gồm 3 loại chính:

+ Nhà ở liên kế, kết hợp với hoạt động dịch vụ, bố trí dọc theo các trục đường chính của TTTV, tạo thành các tuyến phố dịch vụ. Đây là nơi thu hút các nhà đầu tư quy mô nhỏ, làm đại lý phân phối các hàng hoá tiêu dùng và cung cấp các dịch vụ cơ bản cho người dân trong trung tâm và lân cận.

KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ ỨNG DỤNG

+ Nhà ở có vườn, hay biệt thự cho người dân trong khu vực và là nhà nghỉ cuối tuần cho người dân trong đô thị lân cận.

+ Chung cư cho công nhân của KCN, cao đến 5 tầng, tầng dưới cho dịch vụ. Đất nhà chung cư được tính toán trên cơ sở quy mô của KCN, CCN xây dựng trong TTTV. Nhà chung cư là loại nhà ở xã hội trong TTTV, chiếm khoảng 10- 20% quỹ đất ở.

+ Mỗi một nhóm nhà ở được bố trí xung quanh một hệ thống sân trong, tạo điều kiện thuận lợi cho việc tổ chức đời sống xã hội theo từng nhóm cộng đồng, như trong khu vực làng xã, nơi tổ chức sân chơi cho các cháu và không gian nghỉ ngơi của người già; không gian để bố trí các công trình sinh hoạt cộng đồng. Trong trường hợp nhóm nhà ở có kết hợp hoạt động sản xuất tiểu thủ công nghiệp, sân trong là nơi chứa nguyên liệu, thành phẩm.

- Khu đất cây xanh sử dụng công cộng cùng với cây xanh trong các làng xã lân cận và vườn, ruộng bên ngoài tạo thành hệ thống cây xanh cảnh quan chung của khu vực.

- KCN, CCN nông thôn: có quy mô không lớn, tập trung chủ yếu tại một khu vực bố trí cách xa khu dân cư theo yêu cầu về vệ sinh công nghiệp, song cần tiếp cận thuận lợi các quốc lộ và tỉnh lộ, qua đó có thể tăng thu hút được các nhà đầu tư; quy mô các lô đất xây dựng XNCN được xác định căn cứ theo đặc điểm và loại hình công nghiệp dự kiến sẽ thu hút đầu tư vào KCN, CCN. Quy hoạch KCN, CCN được tổ chức chủ yếu theo dạng ô cờ để tạo điều kiện thuận lợi cho việc phân chia lô đất xây dựng.

3.7 Cơ cấu sử dụng đất trong TTTV

a) *Cơ cấu sử dụng đất KCN, CCN nông thôn:* Cơ cấu sử dụng đất các khu vực chức năng trong KCN, CCN phù hợp với quy chuẩn cho KCN tập trung tại đô thị, được điều chỉnh trên cơ sở: đảm bảo chỉ tiêu về môi trường là diện tích đất cây xanh không nhỏ hơn 10%; tăng tỷ lệ diện tích lô đất xây dựng XNCN lên 60-65%, tạo cơ hội có lợi cho nhà đầu tư để thu hút đầu tư; tăng tỷ lệ diện tích giao thông phù hợp với việc phân chia các lô đất xây dựng XNCN có quy mô nhỏ. (Xem chi tiết bảng 1).

b) *Cơ cấu sử dụng đất trong khu dân cư, dịch vụ:* Quy mô đất của các khu vực chức năng được tổng hợp trên cơ sở các chỉ tiêu từ quy chuẩn xây dựng, có tính đến quy mô dân số phục vụ của toàn tiểu vùng. (Xem chi tiết Bảng 2)

Bảng 1. Cơ cấu sử dụng đất KCN, CCN nông thôn

TT	Loại	Tỷ lệ chiếm đất trong KCN tập trung (%)	Tỷ lệ chiếm đất đề xuất cho KCN, CCN nông thôn (%)	Quy mô đất đai theo quy mô KCN, CCN (ha)	
				30 ha	40 ha
1	Đất công trình hành chính dịch vụ	≥ 1	≥ 1	0,3	0,4
2	Đất XNCN, tiểu thủ công nghiệp	≥ 55	60-65	18-19,5	24-26
3	Đất xây dựng các khu kỹ thuật	≥ 1	5	1,5	2,0
4	Đất giao thông	≥ 8	12-15	3,6-4,5	4,8-6,0
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	≥ 10	≥ 10	3	4

Bảng 2. Cơ cấu sử dụng đất trong khu dân cư, dịch vụ trong TTTV

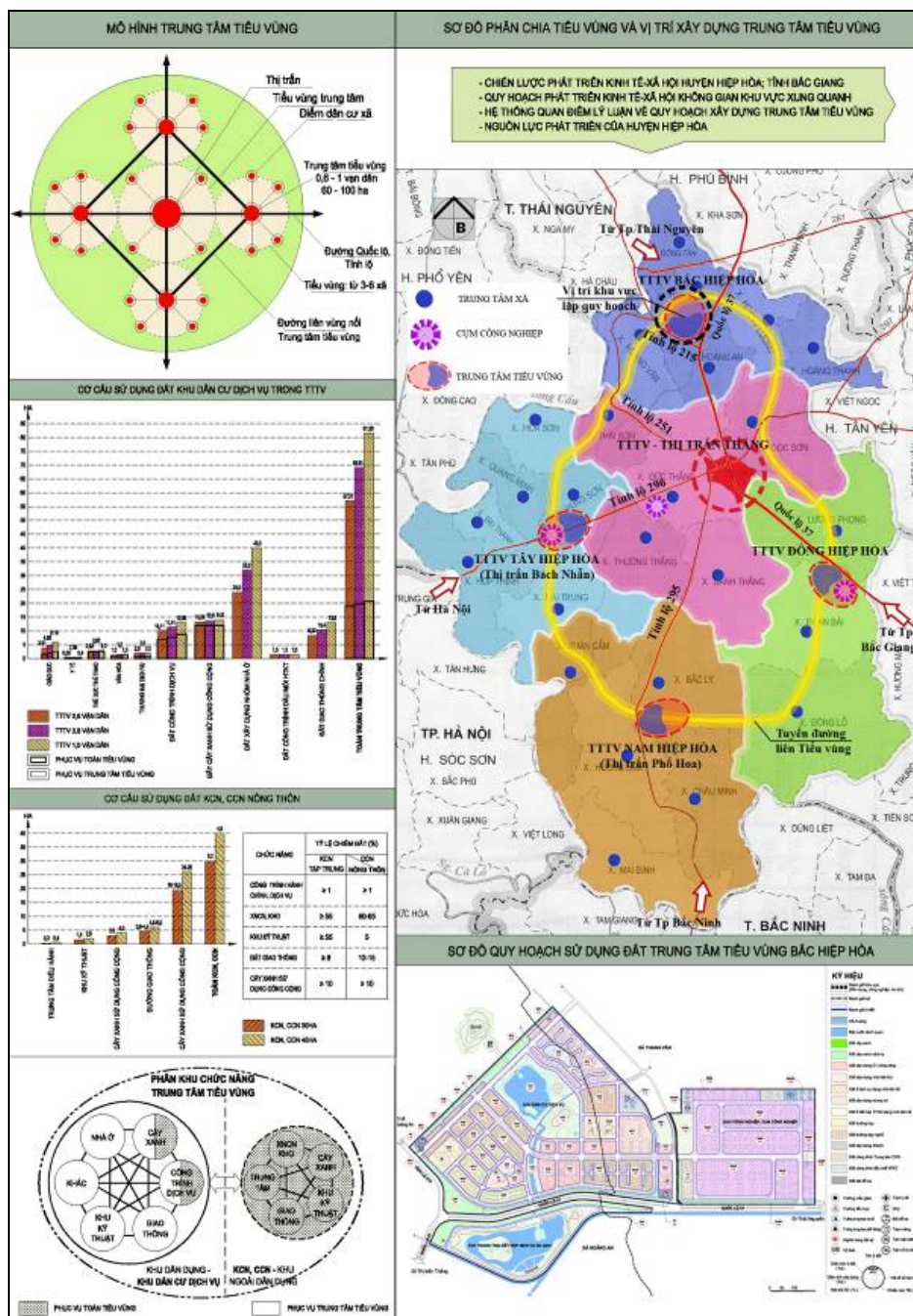
TT	Loại đất	TTTV với quy mô 1 vạn dân		TTTV với quy mô 0,8 vạn dân		TTTV với quy mô 0,6 vạn dân	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ chiếm đất (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ chiếm đất (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ chiếm đất (%)
	Đất khu dân cư và dịch vụ	81,56	100,0	68,91	100,0	57,21	100,0
1	Đất công trình dịch vụ	13,06	16,01	11,41	16,56	10,11	17,67
1.1	Đất công trình giáo dục	6,16	7,55	4,928	7,15	3,91	6,84
	Đất trường học, nhà trẻ cho TTTV	2,56		2,05		1,61	
	Đất trường THPT, dạy nghề cho tiểu vùng	3,6		2,88		2,30	
1.2	Đất y tế	0,40	0,48	0,39	0,56	0,38	0,66
	Đất y tế phục vụ cho TTTV	0,05		0,05		0,05	
	Đất y tế phục vụ cho toàn tiểu vùng	0,35		0,34		0,33	
1.2	Thể dục thể thao	3,00	3,68	2,90	4,21	2,82	4,93
	Sân luyện tập phục vụ TTTV	0,5		0,40		0,32	
	Sân vận động phục vụ tiểu vùng	2,5		2,5		2,5	
1.3	Công trình văn hóa phục vụ tiểu vùng	1,5	1,84	1,2	1,74	1,0	1,75
1.4	Công trình thương mại dịch vụ	2,00	2,45	2,00	2,90	2,00	3,50
	Chợ phục vụ TTTV	0,2		0,2		0,2	
	Chợ đầu mối và công trình khác phục vụ tiểu vùng	0,8		0,8		0,8	
	Các công trình dịch vụ khác	1,0		1,0		1,0	
2	Đất xây dựng nhóm nhà ở	40,00	49,05	32,00	46,43	24,00	41,95
	Đất giao thông nội bộ chiếm khoảng 20%	8,00	9,81	6,40	9,29	4,80	8,39
	Đất xây dựng nhà ở và cây xanh nhóm nhà	32,00	39,24	25,60	37,15	19,20	33,56
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	14,00	17,17	13,60	19,73	13,28	23,21
	Đất cây xanh vườn dạo thuộc TTTV	2,00		1,60		1,28	
	Đất cây xanh công viên của tiểu vùng	12,00		12,00		12,00	
4	Đất công trình đầu mối HTKT	1,5	1,84	1,5	2,18	1,5	2,62
5	Đất giao thông chính của TTTV	13,00	15,94	10,40	15,09	8,32	14,54

3.8 QHXD hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

- Nhu cầu hệ thống hạ tầng kỹ thuật được tính toán trên cơ sở quy mô dân số và quy mô diện tích đất và quy mô diện tích sàn theo quy chuẩn QHXD đô thị.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong TTTV được quy hoạch đồng bộ, phù hợp với tính chất và quy mô của TTTV.

Ví dụ nghiên cứu thực tế về QHXD TTTV tại huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang được trình bày trong hình dưới đây:



Hình 1. Quy hoạch xây dựng TTTV tại huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang

4. Kết luận và kiến nghị

TTTTV là mô hình kinh tế - xã hội phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội hiện nay và lâu dài tại các huyện vùng trung du Bắc Bộ. Đây là mô hình có khả năng đáp ứng đồng thời nhu cầu của Nhà nước, nhà đầu tư và người dân địa phương; tạo điều kiện cho việc thu hút các nguồn lực thị trường; cho phép lồng ghép nhiều chương trình phát triển nông thôn; thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế, cơ cấu lao động, và tạo việc làm; bảo vệ môi trường và phát triển bền vững; đóng góp tích cực cho việc thực hiện Chương trình mục tiêu quốc gia về xây dựng nông thôn mới; là cơ sở cho quá trình đô thị hoá tại khu vực nông thôn; thúc đẩy việc xây dựng xã hội mới trong khu vực nông thôn.

Hiện nay các huyện trung du Bắc Bộ đang tiến hành lập quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết xây dựng các xã. Với sự cần thiết và tầm quan trọng của TTTV, cần bổ sung thêm vào quy trình tiến hành lập quy hoạch nêu trên:

- Trước khi lập quy hoạch chung xã, tiến hành QHXD hệ thống mạng lưới các TTTV, là cơ sở cho việc phân bố lại hệ thống các KCN, CCN nông thôn.
- Bổ sung quy hoạch hệ thống mạng lưới giao thông liên tiểu vùng trong huyện.
- Phân bố hệ thống mạng lưới các trường dạy nghề, phòng khám đa khoa; hệ thống mạng lưới các công trình dịch vụ sản xuất và dịch vụ tiêu dùng cấp cao.

Tài liệu tham khảo

1. Nghị quyết số 26 - NQ/TU' ngày 5/8/2008, tại Hội nghị lần thứ bảy Ban chấp hành Trung ương khóa X về "Nông nghiệp, nông dân, nông thôn".
2. Văn kiện Đại hội Đảng Cộng sản Việt Nam lần thứ XI: Báo cáo chính trị của Ban Chấp hành Trung ương Đảng (khóa X) tại Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XI của Đảng; Cương lĩnh xây dựng đất nước trong thời kỳ quá độ lên chủ nghĩa xã hội (bổ sung, phát triển năm 2011); Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 2011 - 2020, tháng 1/2011.
3. Quyết định số 800/QĐ-TTg ngày 04/6/2010 của Thủ tướng phê duyệt Chương trình mục tiêu Quốc gia về xây dựng nông thôn mới.
4. Quyết định số 491/QĐ-TTg ngày 16/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Bộ tiêu chí quốc gia về nông thôn mới.
5. Bộ Khoa học Công nghệ và Môi trường (1995), *Quy hoạch tổng thể đồng bằng sông Hồng*, Chương trình phát triển Liên hiệp quốc, Ngân hàng thế giới, Nxb Khoa học và Kỹ thuật.
6. QCXDVN 01: 2008/BXD, *Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng*.
7. QCVN 14: 2009/BXD, *Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng nông thôn*.
8. Báo cáo điều tra xã hội học huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang do nhóm chuyên gia Viện xã hội học và Trường Đại học Xây dựng tiến hành năm 2010 (phục vụ cho việc nghiên cứu của Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ: Quy hoạch xây dựng phát triển Trung tâm tiểu vùng các huyện Trung du. Ứng dụng quy hoạch một trung tâm tiểu vùng huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang. Chủ nhiệm đề tài: TS. Phạm Đình Tuyền. ĐHXD Hà Nội).
9. PGS.TS Đỗ Hoài Nam, TS. Lê Cao Đoàn (2001), *Xây dựng hạ tầng cơ sở nông thôn trong quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá ở Việt Nam*, Trung tâm Khoa học và Xã hội Nhân văn Quốc gia, Viện Kinh tế học. Nxb Khoa học và Xã hội.
10. Quyết định số 673/QĐ-TTg ngày 10/5/2011 của Chính phủ về việc Hội Nông dân Việt Nam trực tiếp thực hiện và phối hợp thực hiện một số chương trình, đề án phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội nông thôn giai đoạn 2011 - 2020.