

ĐẠI HỌC ĐÀ NẴNG
TRƯỜNG ĐẠI HỌC SƯ PHẠM KỸ THUẬT

BÁO CÁO TỔNG KẾT

ĐỀ TÀI KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ CẤP TRƯỜNG

**ỨNG DỤNG MÔ HÌNH BUSSINESS PARK THẾ HỆ 4
NHẪM KHAI THÁC TIỀM NĂNG DU LỊCH CHO
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Mã số: T2023-06-24

Chủ nhiệm đề tài	: TS.KTS. PHAN BẢO AN
Đơn vị	: Khoa Kỹ thuật Xây dựng
Chương trình đào tạo	: Kiến trúc

Đà Nẵng, 04/2025

ĐẠI HỌC ĐÀ NẴNG
TRƯỜNG ĐẠI HỌC SƯ PHẠM KỸ THUẬT

BÁO CÁO TỔNG KẾT

ĐỀ TÀI KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ CẤP TRƯỜNG

**ỨNG DỤNG MÔ HÌNH BUSSINESS PARK THẾ HỆ 4
NHẪM KHAI THÁC TIỀM NĂNG DU LỊCH CHO
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Mã số: T2023-06-24

Chủ nhiệm đề tài : TS.KTS. PHAN BẢO AN
Đơn vị : Khoa Kỹ thuật Xây dựng
Chương trình đào tạo : Kiến trúc

Đà Nẵng, 04/2025

ĐẠI HỌC ĐÀ NẴNG
TRƯỜNG ĐẠI HỌC SƯ PHẠM KỸ THUẬT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THÔNG TIN KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

1. Thông tin chung:

- Tên đề tài: Business Park Thế hệ 4 khởi sắc tiềm năng du lịch cho thành phố Đà Nẵng
- Mã số: T2023-06-24
- Chủ nhiệm: Phan Bảo An
- Thành viên tham gia: Lê Thị Kim Anh
- Cơ quan chủ trì: Trường Đại học Sư phạm Kỹ thuật, Đại học Đà Nẵng
- Thời gian thực hiện: 03/2024-02/2025

2. Mục tiêu:

Ứng dụng mô hình Bussiness Park vào không gian đô thị nhằm khai thác tiềm năng du lịch cho Thành phố Đà Nẵng.

Nghiên cứu trường hợp cụ thể cho khu vực trung tâm đô thị và vùng ven nhằm đề xuất việc ứng dụng mô hình Business park thế hệ 4 vào tổ chức không gian đô thị phát triển du lịch.

3. Tính mới và sáng tạo:

Mô hình "***Business Park thế hệ 4: Khai thác Tiềm năng Du lịch cho Thành phố Đà Nẵng***" là một giải pháp quy hoạch tiềm năng và có giá trị để khôi phục và phát triển ngành du lịch tại Đà Nẵng. Nó không chỉ giúp khôi phục và phát triển ngành du lịch mà còn tạo ra một nền tảng bền vững cho sự phát triển kinh tế và xã hội của Đà Nẵng trong tương lai. Quy hoạch này cần được thực hiện một cách đồng bộ, kết hợp chặt chẽ giữa các bên liên quan để đạt được hiệu quả cao nhất.

4. Tóm tắt kết quả nghiên cứu:

Bằng các khảo sát phân tích đánh giá hiện trạng về cơ sở hạ tầng, quy hoạch giao thông tại các khu công nghiệp TP. Đà Nẵng; đề tài nghiên cứu tính hiệu quả khi áp dụng giải pháp Bussiness Parks thế hệ 4 của Tony Garnier vào các khu công nghiệp tại TP. Đà Nẵng và đề xuất các Mô hình giải pháp quy hoạch đô thị phù hợp với sự phát triển thành phố và khai thác tốt tiềm năng du lịch.

5. Tên sản phẩm:

1. Bài báo tham gia Hội thảo khoa học AtiGB 2024: Phan Bảo An, Lê Thị Kim Anh (2024), Applying the 4th Business park model for exploiting the Danang Tourism. Journal IEEE. DOI: 10.1109/ATiGB63471.2024.10717828

2. Bài báo tham gia Hội thảo Khoa học Quốc gia Những tiến bộ trong xây dựng kiến trúc, kinh tế và công nghệ năm 2024 (ACEAT 2024): Phan Bảo An, Huỳnh Võ Duyên Anh, Lê Thị Ly Na (2024), Ứng dụng mô hình Business Park thể hệ 4 trong tổ chức không gian cảnh quan đô thị ven biển phục vụ phát triển du lịch tỉnh Phú Yên; Kỷ yếu Hội thảo ACEAT 2024, ISBN 978-604-82-8109-0; QĐXB: 40-2024/QĐ-XBSĐT-NXBXD ngày 25/07/2024.

3. Đề xuất Sơ đồ quy hoạch

- Sơ đồ quy hoạch cụm công nghiệp TP. Đà Nẵng
- Sơ đồ quy hoạch cụm công nghiệp Hoà Khánh TP. Đà Nẵng
- Sơ đồ quy hoạch chi tiết khu công nghiệp Hoà Khánh TP. Đà Nẵng

6. Hiệu quả, phương thức chuyển giao kết quả nghiên cứu và khả năng áp dụng:

- Đánh giá thực trạng khu công nghiệp, hoạt động du lịch, làm cơ sở để các nghiên cứu, đề xuất cho phát triển đô thị Đà Nẵng.
- Phục vụ công tác giảng dạy Đại học

7. Hình ảnh, sơ đồ minh họa chính

Đánh giá thực trạng khu công nghiệp Đà Nẵng

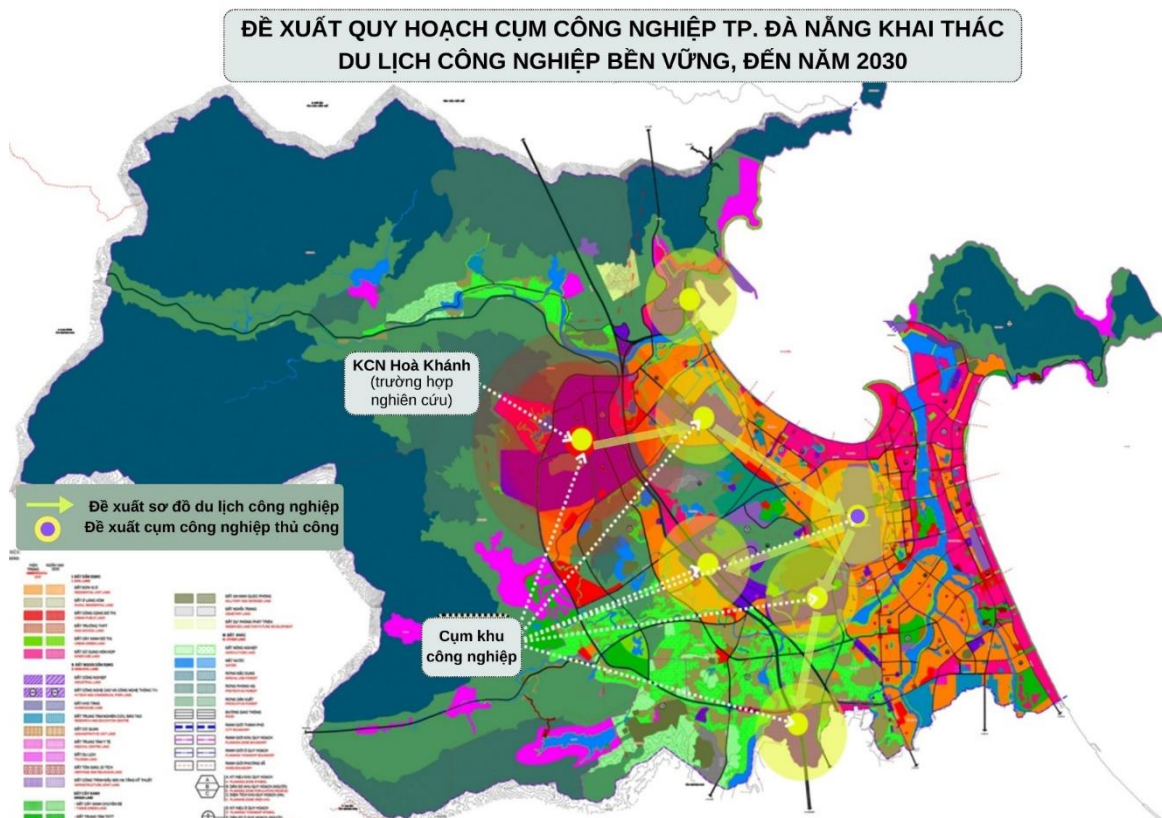
Tiêu chí đánh giá		Yêu cầu		Các khu công nghiệp				
		B.buộ c	Cần	Đà Nẵng	Hoà Khánh	Liên Chiểu	Hoà Cầm	Thọ Quang
Tổ chức không gian	KG giao thông	*		©	●	○	©	©
	KG sản xuất	*		©	©	○	○	○
	KG sân bãi	*		©	©	×	○	×
	KG kỹ thuật	*		©	©	○	×	×
	KG trước XNCN	*		©	©	○	○	©
Kiến trúc cảnh quan	Quy hoạch	*		©	●	©	©	©
	Quảng trường		*	©	©	×	×	×
	Cây xanh		*	●	©	○	○	©
	Công trình		*	©	©	○	○	©
	Màu sắc		*	©	©	○	©	©

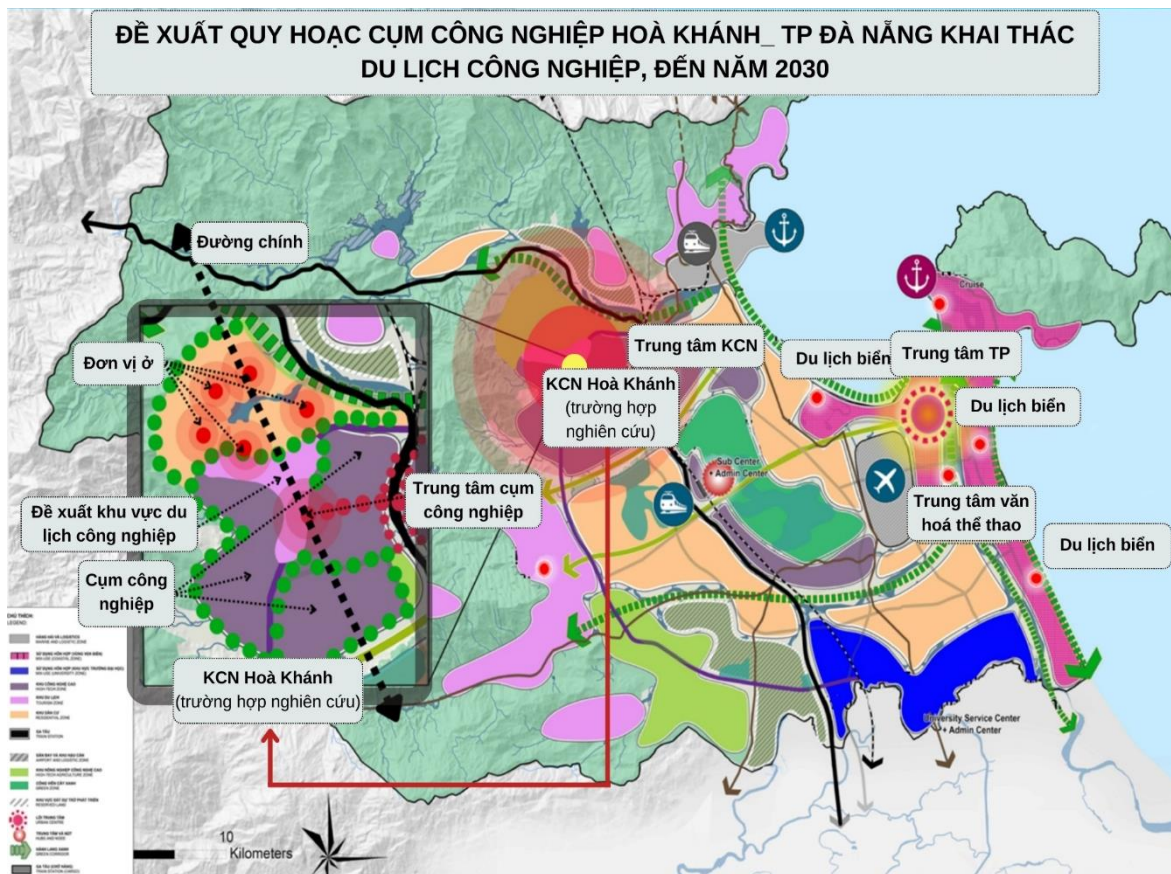
	Khá	Khá	Xấu	Xấu	Trung bình
Ghi chú:	● Tốt	◎ Trung bình	○ Xấu	× Không có	

Đánh giá các loại hình du lịch tại TP. Đà Nẵng

	Địa điểm du lịch	Loại hình	Đánh giá
Cảnh quan tự nhiên	Ngũ Hành Sơn	dãy núi đá vôi nổi tiếng với các hang động và chùa chiền, văn hóa tâm linh	●
	Bà Nà - Núi Chúa	khí hậu mát mẻ quanh năm, có cáp treo dài nhất thế giới, cùng các khu nghỉ dưỡng và công viên giải trí hấp dẫn	●
	Bán đảo Sơn Trà	lý tưởng để tham gia các hoạt động như trekking, khám phá động vật hoang dã và ngắm nhìn toàn cảnh Đà Nẵng từ trên cao	◎
	Đèo Hải Vân	khung cảnh núi rừng hùng vĩ và biển	◎
	Suối Lương, Suối Hoa, Suối Ngầm Đồi	Khung cảnh núi rừng hoang sơ và tắm nước khoáng tự nhiên	◎
	Núi Thần Tài	tắm nước khoáng tự nhiên.	●
Tài nguyên văn hoá vật thể	<i>Bảo tàng Chăm</i>	trưng bày bộ sưu tập nghệ thuật điêu khắc Chăm độc đáo, phản ánh nền văn hóa rực rỡ của người Chăm cổ	
	<i>Bảo tàng Đà Nẵng</i>	lưu giữ nhiều di tích lịch sử và văn hóa quan trọng, di tích lịch sử quan trọng, hiện vật về lịch sử quân sự của Việt Nam, liên quan đến lịch sử và văn hóa của Đà Nẵng	◎
	<i>Đình làng Túy Loan</i>	di tích kiến trúc cổ truyền, thể hiện nét văn hóa đặc trưng của người dân địa phương.	◎
	<i>Thành Điện Hải</i>	Di tích lịch sử quan trọng, gắn liền với những sự kiện lịch sử của thành phố và đất nước.	◎
	<i>Nhà hát Tuồng Nguyễn Hiên Đình</i>	biểu diễn nghệ thuật truyền thống, góp phần bảo tồn và phát huy giá trị nghệ thuật dân gian.	◎

Văn hoá phi vật thể	Lễ hội	các lễ hội truyền thống diễn ra quanh năm, không chỉ thu hút người dân địa phương mà còn hấp dẫn du khách quốc tế. Những lễ hội này thường gắn liền với các tín ngưỡng, phong tục tập quán và văn hóa đặc trưng của người dân nơi đây.	•
	Làng nghề thủ công	nhiều làng nghề truyền thống, nơi du khách có thể tham quan, tìm hiểu quy trình sản xuất và trải nghiệm trực tiếp	•





ĐỀ XUẤT QUY HOẠCH CHI TIẾT KCN HOÀ KHÁNH ĐẾN 2030

(ĐỊA CHỈ: QUẬN LIÊN CHIẾU - THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG)

GHI CHÚ

- TRUNG TÂM ĐƠN VỊ
- KHU DÂN CƯ
- ĐỀ XUẤT KHU DU LỊCH CÔNG NGHIỆP
- KHU CÔNG NGHIỆP NẶNG
- ➔ TRỤC GIAO THÔNG KHU VỰC
- ĐỀ XUẤT MĂNG XANH

- HỒ GA
- KÍ HIỆU ĐƯỜNG ống XLNT HDPE
- ĐƯỜNG ống XLNT
- HỒ GA
- KÍ HIỆU ĐƯỜNG ống XLNT BT/LT
- ĐƯỜNG ống XLNT
- RANH GIỚI KHU CÔNG NGHIỆP



Ngày tháng năm

TM. Hội đồng Khoa

Chủ nhiệm đề tài

Chủ tịch

(ký, họ và tên)

Phan Bảo An

XÁC NHẬN CỦA TRƯỜNG ĐẠI HỌC SƯ PHẠM KỸ THUẬT

KT. HIỆU TRƯỞNG

PHÓ HIỆU TRƯỞNG

PGS. TS. Võ Trung Hùng

Mẫu 4. Thông tin kết quả nghiên cứu bằng tiếng Anh

INFORMATION ON RESEARCH RESULTS

1. General information:

Project title: 4th Generation Business Park boosting tourism of Da Nang City

Code number: T2023-06-24

Coordinator: Phan Bao An

Implementing institution: Le Thi Kim Anh

Duration: from 03/2024 to 02/2025

2. Objective(s):

Application of the Business Park Model in Urban Spaces to Leverage Tourism Potential for Da Nang City

A case study focusing on the central urban area and suburban regions to propose the implementation of the 4th generation Business Park model in urban space planning for tourism development.

3. Creativeness and innovativeness:

The "**4th Generation Business Park: Unlocking Tourism Potential for Da Nang City**" model is a promising and valuable planning solution for revitalizing and expanding Da Nang's tourism sector. It not only supports the recovery and growth of tourism but also lays a sustainable foundation for the city's long-term economic and social development. Successful implementation of this plan requires a comprehensive and well-coordinated approach, ensuring close collaboration among stakeholders to maximize its effectiveness. These adjustments enhance readability and ensure natural-sounding English while maintaining scientific precision. Let me know if you need any further refinements!

4. Research results:

Through surveys, analysis, and assessment of the current state of infrastructure and transportation planning in industrial zones across Da Nang, this study evaluates the effectiveness of applying Tony Garnier's 4th Generation Business Park model to these areas. Additionally, it proposes urban planning models and solutions that align with the city's development while effectively leveraging its tourism potential.

5. Products:

Journal:

1 - Phan Bảo An, Lê Thị Kim Anh (2024), Applying the 4th Business park model for exploiting the Danang Tourism. Journal IEEE. DOI: 10.1109/ATiGB63471.2024.10717828

2 - Phan Bảo An, Huỳnh Võ Duyên Anh, Lê Thị Ly Na (2024), Ứng dụng mô hình Business Park thế hệ 4 trong tổ chức không gian cảnh quan đô thị ven biển phục vụ phát triển du lịch tỉnh Phú Yên; Kỷ yếu Hội thảo ACEAT 2024, ISBN 978-604-82-8109-0; QĐXB: 40-2024/QĐ-XBSĐT-NXBXD ngày 25/07/2024.

Planning:

- Industrial Cluster Planning Diagram of Da Nang City
- Hoa Khanh Industrial Cluster Planning Diagram, Da Nang City
- Detailed Planning Diagram of Hoa Khanh Industrial Zone, Da Nang City

6. Effects, transfer alternatives of reserach results and applicability:

- Assess the current state of industrial zones and tourism activities as a basis for research and proposals for Da Nang's urban development.
- Support teaching and education.

MỤC LỤC

ĐẠI HỌC ĐÀ NẴNG.....	i
MỤC LỤC	i
DANH MỤC BẢNG BIỂU	iii
Chương 1 TỔNG QUAN NGHIÊN CỨU.....	3
1.1 THỰC TRẠNG CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TẠI TP. ĐÀ NẴNG.....	3
1.1.1 Vị trí các khu công nghiệp.....	3
1.1.2 Cấu trúc không gian các KCN	5
1.1.3 Phân vùng sử dụng đất.....	7
1.1.4 Mạng lưới giao thông	9
1.1.5 Đánh giá thực trạng	11
1.2 THỰC TRẠNG DU LỊCH TẠI TP. ĐÀ NẴNG.....	11
1.2.1 Điều kiện tự nhiên	11
1.2.2 Các loại hình du lịch.....	13
1.2.3 Thực trạng kinh tế du lịch.....	15
Chương 2 CƠ SỞ KHOA HỌC.....	18
2.1 CƠ SỞ PHÁP LÝ.....	18
2.2 CƠ SỞ LÝ THUYẾT MÔ HÌNH BUSSINESS PARK THẾ HỆ 4 CỦA TONY GARNIER.....	19
2.2.1 Khái niệm.....	19
2.2.2 Lịch sử hình thành	19
2.2.3 Đặc điểm	20
2.2.4 Mục tiêu	21
2.2.5 Các thể hệ	22
2.2.6 Nguyên tắc	25
2.3 ỨNG DỤNG MÔ HÌNH BUSSINESS PARK	30
2.3.1 Trong nước.....	30
2.3.2 Nước ngoài.....	31
2.4 ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH ĐÔ THỊ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG TẠI TP. ĐÀ NẴNG, GIAI ĐOẠN 2021- 2030, TẦM NHÌN 2050.....	34
2.4.1 Hệ thống khu công nghiệp.....	34
2.4.2 Cơ sở hạ tầng	38
2.4.3 Không gian du lịch.....	38

2.5	PHÂN TÍCH TIỀM NĂNG ÁP DỤNG MÔ HÌNH BUSSINESS PARK 4 TH VÀO NGÀNH CÔNG NGHIỆP TP. ĐÀ NẴNG NHẪM KHAI THÁC DU LỊCH CÔNG NGHIỆP	41
Chương 3	ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP	43
3.1	QUAN ĐIỂM QUY HOẠCH	43
3.2	ĐỀ XUẤT MÔ HÌNH BUSINESS PARK THỂ HỆ 4 VÀO CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TẠI TP. ĐÀ NẴNG NHẪM KHAI THÁC DU LỊCH CÔNG NGHIỆP	44
3.2.1	Đề xuất quy hoạch cụm công nghiệp TP. Đà Nẵng	44
3.2.2	Đề xuất quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Hoà Khánh, TP. Đà Nẵng.....	45
3.3	ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP KỸ THUẬT HẠ TẦNG.....	48
3.4	ĐỀ XUẤT CÁC CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ.....	49
Chương 4	KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ.....	51
4.1	KẾT LUẬN.....	51
4.2	KIẾN NGHỊ	51
	TÀI LIỆU THAM KHẢO	53

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1. Đánh giá thực trạng khu công nghiệp tại TP. Đà Nẵng (nguồn: nhóm tác giả)	11
Bảng 2. Đánh giá các loại hình du lịch tại TP. Đà Nẵng (nguồn: nhóm tác giả)	14
Bảng 3. Phân tích khả tiềm năng áp dụng BP 4 th vào KCN Đà Nẵng khai thác loại hình du lịch công nghiệp (nguồn: tác giả)	42

DANH MỤC HÌNH ẢNH

Hình 1. Các điểm khu công nghiệp TP. Đà Nẵng (nguồn: www.danang.gov.vn)	3
Hình 2. Quy hoạch không gian các đô thị công nghiệp tại TP. Đà Nẵng (nguồn: Phạm Bá Anh Tuấn “ Tổ chức kiến trúc cảnh quan trong KCN tập trung TP. Đà Nẵng” năm 2008)	4
Hình 3. Cấu trúc không gian đô thị TP. Đà Nẵng (nguồn: Viện Quy hoạch TP. Đà Nẵng)	6
Hình 4. Sơ đồ hệ thống xanh TP. Đà Nẵng (nguồn: Viện Quy hoạch TP. Đà Nẵng)	7
Hình 5. Phân vùng sử dụng đất tại TP. Đà Nẵng (nguồn: Viện Quy hoạch TP. Đà Nẵng)	8
Hình 6. Sơ đồ mạng lưới giao thông TP. Đà Nẵng (nguồn: Viện Quy hoạch TP. Đà Nẵng). ..	10
Hình 7. Bản đồ địa hình TP. Đà Nẵng (nguồn: https://www.danang.gov.vn)	12
Hình 8. Bản đồ thủy văn TP. Đà Nẵng (nguồn: https://www.danang.gov.vn)	13
Hình 9. Sơ đồ phân vùng du lịch và KCN Đà Nẵng (nguồn: Viện Quy hoạch TP Đà Nẵng) ..	15
Hình 10. Sơ đồ mạng lưới du lịch tại Đà Nẵng (nguồn: Viện Quy hoạch TP. Đà Nẵng)	17
Hình 11. Quy hoạch TP. Công nghiệp của Tony Garnier 1904-1917 (nguồn: Tony Garnier) ..	20
Hình 12. Các thể hệ mô hình BP của Tony Ganier (nguồn: nhóm tác giả)	25
Hình 13. Nguyên tắc thiết kế mô hình Bussiness Park (nguồn: nhóm tác giả)	26
Hình 14. Nguyên tắc tổ chức mạng lưới giao thông trong mô hình Business Park (nguồn: ThS.KTS Nguyễn Cao Lãnh “Quy hoạch phát triển Business Park_ Mô hình tất yếu cho đô thị hiện đại” 2005 [8])	28
Hình 15. Giải pháp chia lô đất theo mô hình Business Park (nguồn: ThS.KTS Nguyễn Cao Lãnh “Quy hoạch phát triển Business Park_ Mô hình tất yếu cho đô thị hiện đại” 2005)	29
Hình 16. Saigon Hi-tech Park _TP.HCM	30
Hình 17. Quang Trung Software _TP.HCM	30
Hình 18. Đà Nẵng IT Park (nguồn: IT Park - Khu CNTT Tập Trung Đà Nẵng)	30
Hình 19. Hoà Lạc High_tech Park_ Hà Nội	31
Hình 20: Các tỉnh ven biển duyên hải Nam Trung bộ Việt Nam.	31
Hình 21. Hampshire Corporate_ Hampshire, Anh (nguồn: ashui.com)	32
Hình 22. . Chiswick Place _London, Anh (nguồn: ashui.com)	32
Hình 23. Aztec West_ Bristol, Anh	33
Hình 24. Khu làng Marina _California, Hoa Kỳ (nguồn: ashui.com)	33

Hình 25. Phương án quy hoạch phát triển khu công nghiệp TP. Đà Nẵng GĐ 2021-2030, tầm nhìn 2050 (nguồn: Viện Quy hoạch TP. Đà Nẵng)	36
Hình 26. Phương án quy hoạch mạng lưới xanh TP. Đà Nẵng GĐ 2021-2030, tầm nhìn 2050 (nguồn: Viện Quy hoạch TP. Đà Nẵng)	37
Hình 27. Phương án quy hoạch cơ sở hạ tầng kỹ thuật TP. Đà Nẵng GĐ 2021-2030, tầm nhìn 2050 (nguồn: Viện Quy hoạch TP. Đà Nẵng)	39
Hình 28. Phương án quy hoạch du lịch TP. Đà Nẵng GĐ 2021-2030, tầm nhìn 2050 (nguồn: Viện Quy hoạch TP. Đà Nẵng).....	40
Hình 29. Sơ đồ quy hoạch cụm công nghiệp TP. Đà Nẵng (nguồn: nhóm tác giả).....	45
Hình 30. Sơ đồ quy hoạch cụm công nghiệp Hoà Khánh TP. Đà Nẵng	47
Hình 31. Sơ đồ quy hoạch chi tiết khu công nghiệp Hoà Khánh TP. Đà Nẵng.....	48

1. Sự cần thiết nghiên cứu

Tony Garnier cho rằng khai thác du lịch cần được xem như một ngành công nghiệp quy hoạch có hệ thống, bao gồm việc xây dựng và cải tiến hạ tầng, chức năng đô thị và dịch vụ thương mại. Điều này có nghĩa là quy hoạch du lịch không chỉ chú trọng đến việc phát triển điểm đến mà còn cần chú ý tới các yếu tố hỗ trợ như giao thông, dịch vụ lưu trú, và các tiện ích khác để tạo ra một môi trường thuận lợi cho sự phát triển của ngành du lịch.

Đà Nẵng là một trong những điểm du lịch nổi bật của Việt Nam, đóng góp đáng kể vào nền kinh tế miền Trung. Việc công nhận ngành du lịch là một lĩnh vực kinh tế quan trọng không chỉ thúc đẩy đầu tư mà còn tạo ra nhiều cơ hội việc làm, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân địa phương. Tuy nhiên, đại dịch Covid-19 đã làm suy giảm nghiêm trọng hoạt động du lịch tại Đà Nẵng, gây thiệt hại lớn về kinh tế. Đến đầu năm 2022, với ự nỗ lực của thành phố, sự hồi phục của ngành này sau đại dịch là một cơ hội để tái cấu trúc và hiện đại hóa ngành du lịch, với mục tiêu phát triển bền vững thông qua việc khai thác tài nguyên thiên nhiên và văn hóa một cách có trách nhiệm. Trong đó, cần nhấn mạnh tầm quan trọng của quy hoạch đô thị trong việc tạo ra một môi trường an toàn và hấp dẫn cho du khách.

Với mô hình Mô hình Business Park thế hệ 4 của Garnier có thể được áp dụng để phát triển ngành du lịch Đà Nẵng đem lại các ưu điểm như sau: (1). *Thu hút khách du lịch*: Business Park không chỉ là một không gian làm việc mà còn có thể trở thành điểm đến hấp dẫn với các tiện ích như công viên, khu mua sắm, và khu vực giải trí. Việc tạo ra một trải nghiệm toàn diện cho du khách sẽ giúp Đà Nẵng thu hút nhiều khách hơn, (2). *Phát triển kinh tế du lịch bền vững*: Mô hình này khuyến khích sự kết hợp giữa kinh tế, xã hội và môi trường. Bằng cách tạo điều kiện cho doanh nghiệp và thu hút đầu tư, Business Park có thể góp phần tạo ra việc làm và thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương, giúp ngành du lịch không chỉ phát triển mà còn bền vững, (3). *Tối ưu hóa không gian*: Việc tích hợp các chức năng khác nhau trong Business Park sẽ giúp tận dụng tối đa diện tích đất, đồng thời nâng cao chất lượng cuộc sống đô thị. Sự kết hợp giữa công viên, tiện ích và không gian xanh sẽ giúp tạo ra một môi trường sống lý tưởng, đồng thời thu hút du khách và cư dân.

Do vậy, mô hình **"Business Park thế hệ 4: Khai thác Tiềm năng Du lịch cho Thành phố Đà Nẵng"** là một giải pháp quy hoạch tiềm năng và có giá trị để khôi phục và phát triển ngành du lịch tại Đà Nẵng. Nó không chỉ giúp khôi phục và phát triển ngành du lịch mà còn tạo ra một nền tảng bền vững cho sự phát triển kinh tế và xã hội của Đà Nẵng trong tương lai. Quy hoạch này cần được thực hiện một cách đồng bộ, kết hợp chặt chẽ giữa các bên liên quan để đạt được hiệu quả cao nhất.

2. Mục đích nghiên cứu

- Ứng dụng mô hình Bussiness Park vào không gian đô thị nhằm khai thác tiềm năng du lịch cho Thành phố Đà Nẵng.

- Nghiên cứu trường hợp cụ thể cho khu vực trung tâm đô thị và vùng ven nhằm đề xuất việc ứng dụng mô hình Business park thế hệ 4 vào tổ chức không gian đô thị phát triển du lịch.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

a. Đối tượng

- Cấu trúc không gian du lịch của các khu công nghiệp tại TP. Đà Nẵng;
- Mô hình quy hoạch Bussiness Park 4th

b. Phạm vi

- Không gian các khu công nghiệp khai thác du lịch tại TP. Đà Nẵng

4. Phương pháp nghiên cứu

- Khảo sát phân tích đánh giá hiện trạng về cơ sở hạ tầng, quy hoạch giao thông tại các khu công nghiệp TP. Đà Nẵng;
- Nghiên cứu về tính hiệu quả khi áp dụng giải pháp Bussiness Parks thế hệ 4 của Tony Garnier vào các khu công nghiệp tại TP. Đà Nẵng;
- Mô hình giải pháp bằng các phần mềm chuyên dụng ngành quy hoạch.

5. Thuật ngữ

Tên đầy đủ	Chữ viết tắt
Quy hoạch xây dựng	QHXD
Quy hoạch đô thị	QHĐT
Khu công nghiệp	KCN
Khu dân cư	KDC
Bussiness Park	BP
Kiến trúc cảnh quan	KTCQ
Mạng lưới giao thông	MLGT
Xí nghiệp công nghiệp	XNCN
Cơ sở hạ tầng	CSHT
Sử dụng đất	SDĐ

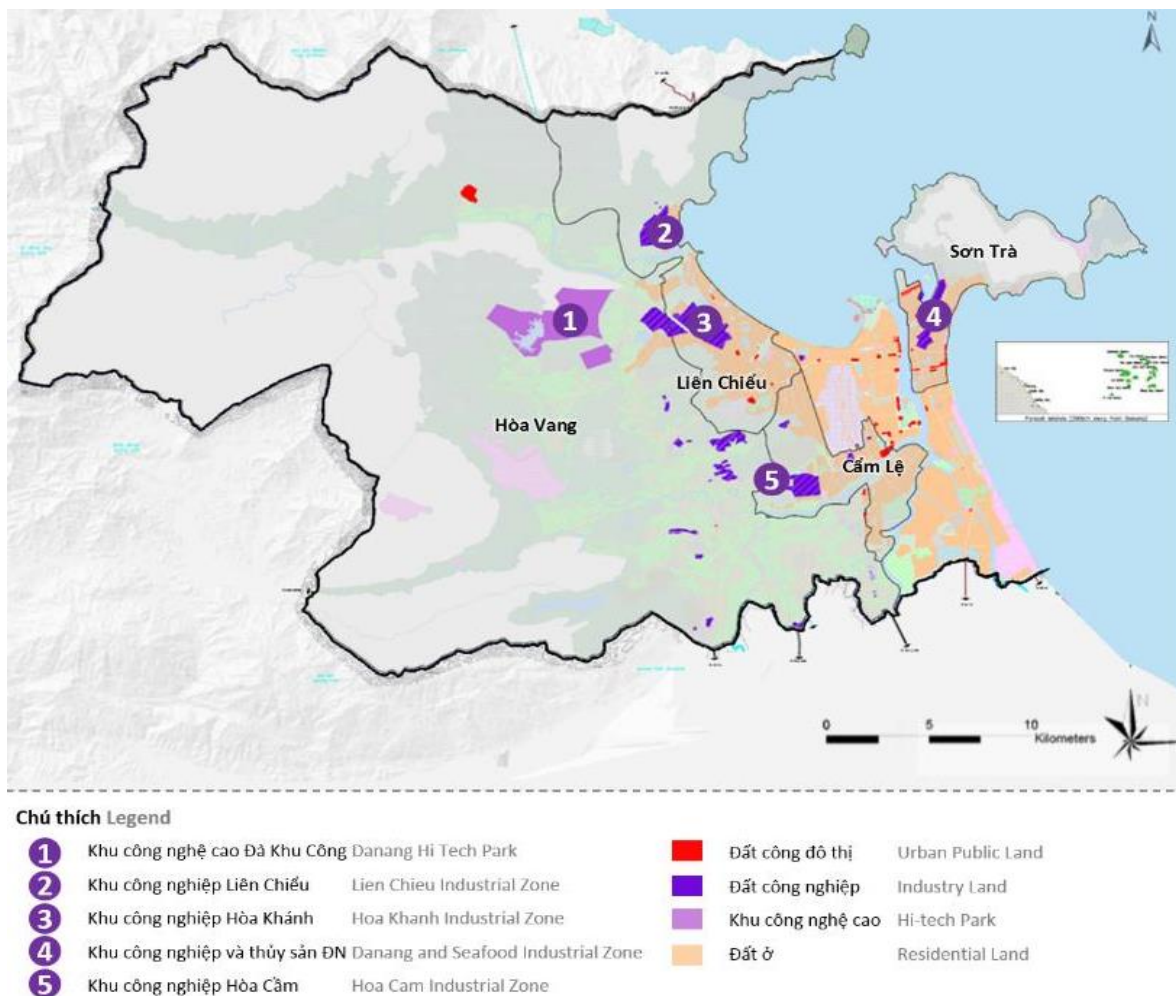
Chương 1 TỔNG QUAN NGHIÊN CỨU

1.1 THỰC TRẠNG CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TẠI TP. ĐÀ NẴNG

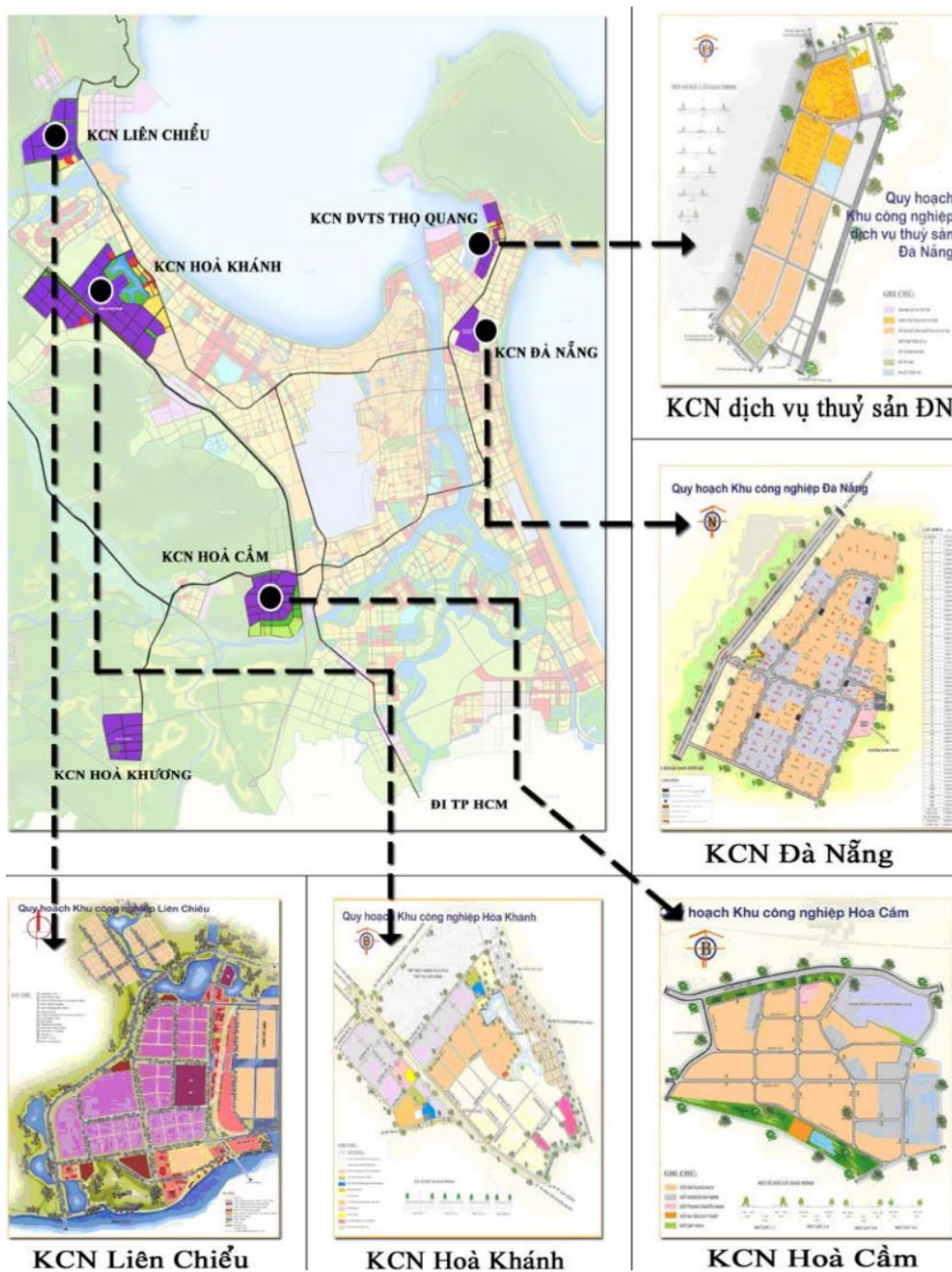
1.1.1 Vị trí các khu công nghiệp

KCN Đà Nẵng có tổng diện tích 62,99 ha, các ngành sản xuất chủ yếu tại đây bao gồm: dệt và may mặc (không bao gồm nhuộm), giày da, túi xách, và các sản phẩm từ da hoặc giả da (không tính thuộc da), sản xuất và lắp ráp thiết bị điện, điện tử, chế biến sản phẩm công nghiệp, thực phẩm và đồ uống, sản xuất bao bì, in ấn, hàng thủ công mỹ nghệ, trang sức, sản xuất đồ nhựa (không bao gồm hạt nhựa), cùng với các dịch vụ thương mại và hỗ trợ đầu tư.

Hiện tại, các KCN lớn nhất của Đà Nẵng tập trung chủ yếu ở quận Liên Chiểu, phía Bắc thành phố, gần cảng Liên Chiểu. dự kiến sẽ được phát triển trong tương lai, nhằm tạo ra một khu vực công nghiệp mạnh mẽ, có khả năng tận dụng lợi thế về giao thông và logistics [1].



Hình 1. Các điểm khu công nghiệp TP. Đà Nẵng (nguồn: www.danang.gov.vn)



KCN Liên Chiểu

KCN Hoà Khánh

KCN Hoà Cẩm

Hình 2. Quy hoạch không gian các đô thị công nghiệp tại TP. Đà Nẵng (nguồn: Phạm Bá Anh Tuấn “ Tổ chức kiến trúc cảnh quan trong KCN tập trung TP. Đà Nẵng” năm 2008, [2])

Toàn thành phố có 5 KCN gồm KCN dịch vụ thủy sản Đà Nẵng, KCN Đà Nẵng, KCN Hoà Cẩm, KCN Hoà Khánh và KCN Liên Chiểu. Trong đó, có 3 KCN lớn chiếm thị phần kinh tế chính gồm:

- *Khu công nghệ cao Đà Nẵng*: khu vực chiến lược phát triển công nghệ và đổi mới sáng tạo, đóng vai trò quan trọng trong việc thu hút đầu tư và chuyển giao công nghệ.
- *KCN Liên Chiểu, Hòa Khánh và Hòa Khánh mở rộng*: có tiềm năng lớn nhưng cũng gặp thách thức trong việc quản lý môi trường và hạ tầng.
- *KCN dịch vụ thủy sản Thọ Quang và KCN Đà Nẵng*: gần cảng Tiên Sa, phục vụ cho ngành thủy sản và logistics, là kinh tế biển quan trọng.

Có thể thấy rằng các KCN được phân bố rải rác trên toàn bộ địa bàn, đã gây khó khăn trong việc quản lý và phát triển CSHT, cũng như tạo ra sự không đồng bộ trong phát triển đô thị. Trong đó, một số KCN Hòa Khánh và Hòa Cầm nằm gần khu dân cư, gây khó khăn trong quy hoạch, dẫn đến ô nhiễm và nảy sinh các vấn đề an sinh xã hội.

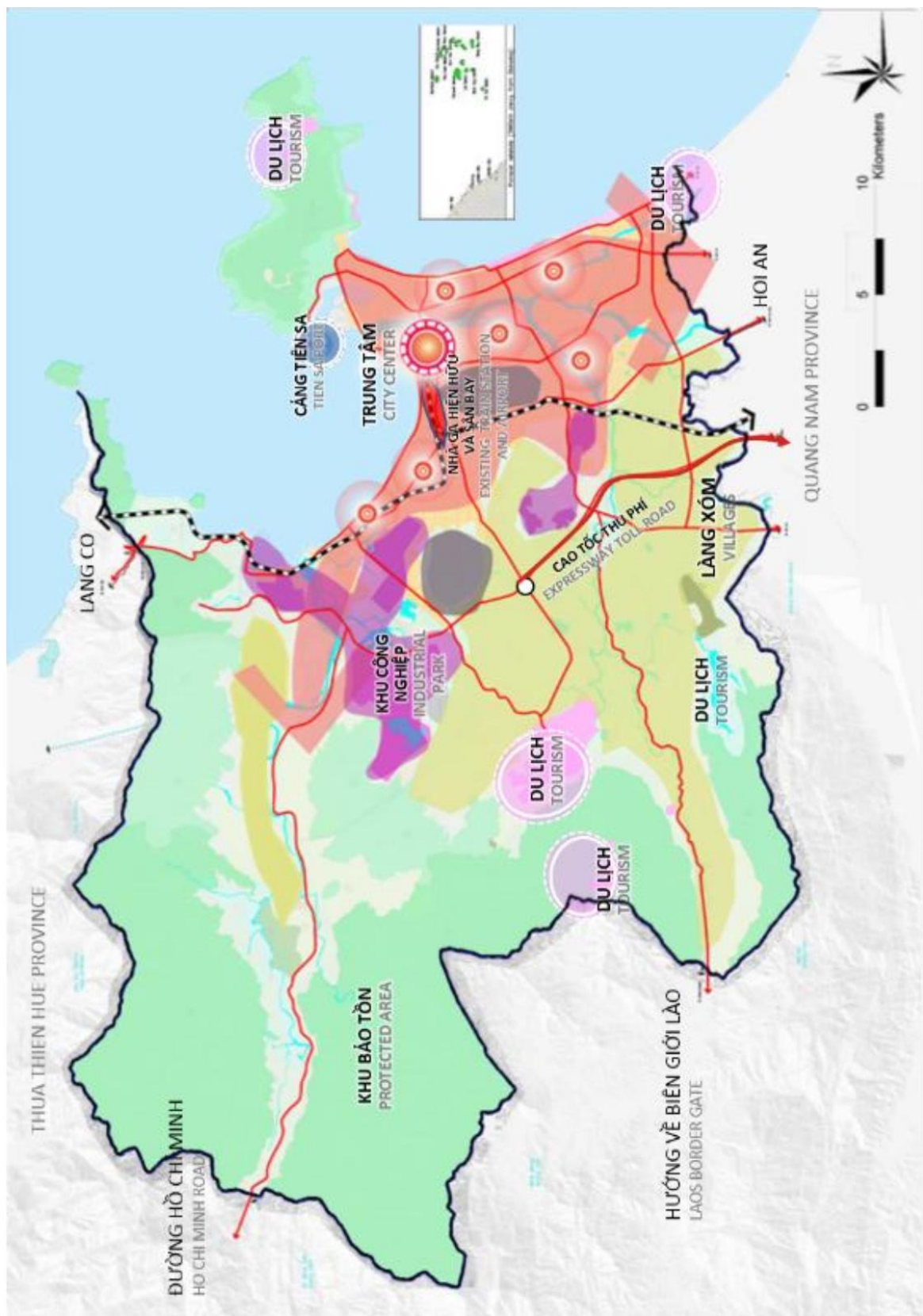
1.1.2 Cấu trúc không gian các KCN

KCN Đà Nẵng đã được đầu tư tương đối hoàn thiện về CSHT, nhưng vẫn thiếu sự đồng bộ và thống nhất, dẫn đến sự thiếu gắn kết giữa các công trình và không gian xung quanh. Quảng trường trong KCN được thiết kế để tạo khoảng lùi so với giao thông đô thị, sử dụng các kiến trúc nhỏ để trang trí.

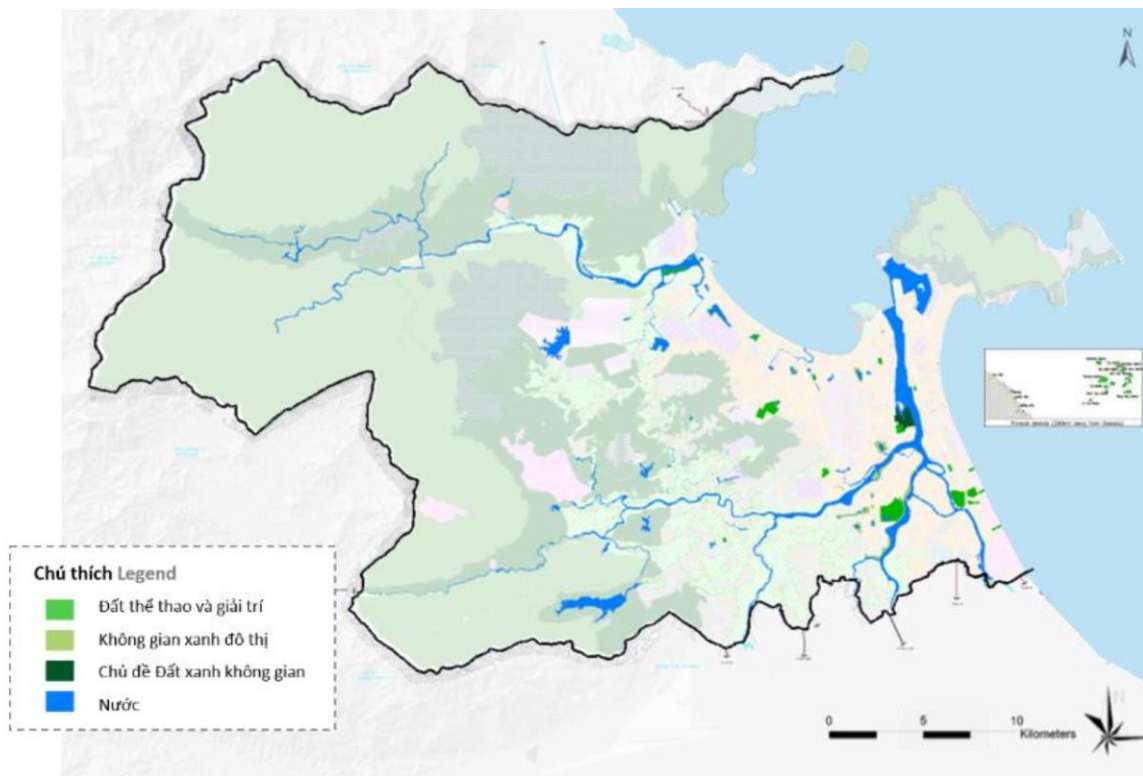
Cổng chính của KCN có hai lối vào – ra rõ ràng, thuận tiện cho hoạt động trong khu. KCN chỉ có một mặt cắt giao thông với chiều rộng lòng đường là 15 m và vỉa hè mỗi bên rộng 5 m. Các vỉa hè trong khu không có bó vỉa, được thiết kế với bề mặt phủ cỏ và cây xanh để tăng diện tích xanh và tạo bóng mát, đồng thời giúp giảm chi phí đầu tư xây dựng.

Cây xanh được bố trí dọc theo các tuyến giao thông một cách có hệ thống, tạo luồng gió vào các XNCN và tăng diện tích bóng mát cho toàn khu. Các yếu tố tạo thành KTCQ trong KCN được chú ý tuy vẫn còn mang tính tự phát, riêng lẻ do từng XNCN tạo nên.

Hiện tại, đa phần các XNCN đều có quảng trường tại trung tâm lối vào, nhưng với diện tích nhỏ như một khoảng lùi ở lối vào. Các quảng trường đều ít chú ý đến các yếu tố cây xanh, màu sắc, chất liệu và các tín hiệu mang tính thông tin tạo nên sự đặc trưng của nhà máy.



Hình 3. Cấu trúc không gian đô thị TP. Đà Nẵng (nguồn: Viện Quy hoạch TP. Đà Nẵng)



Hình 4. Sơ đồ hệ thống xanh TP. Đà Nẵng (nguồn: Viện Quy hoạch TP. Đà Nẵng)

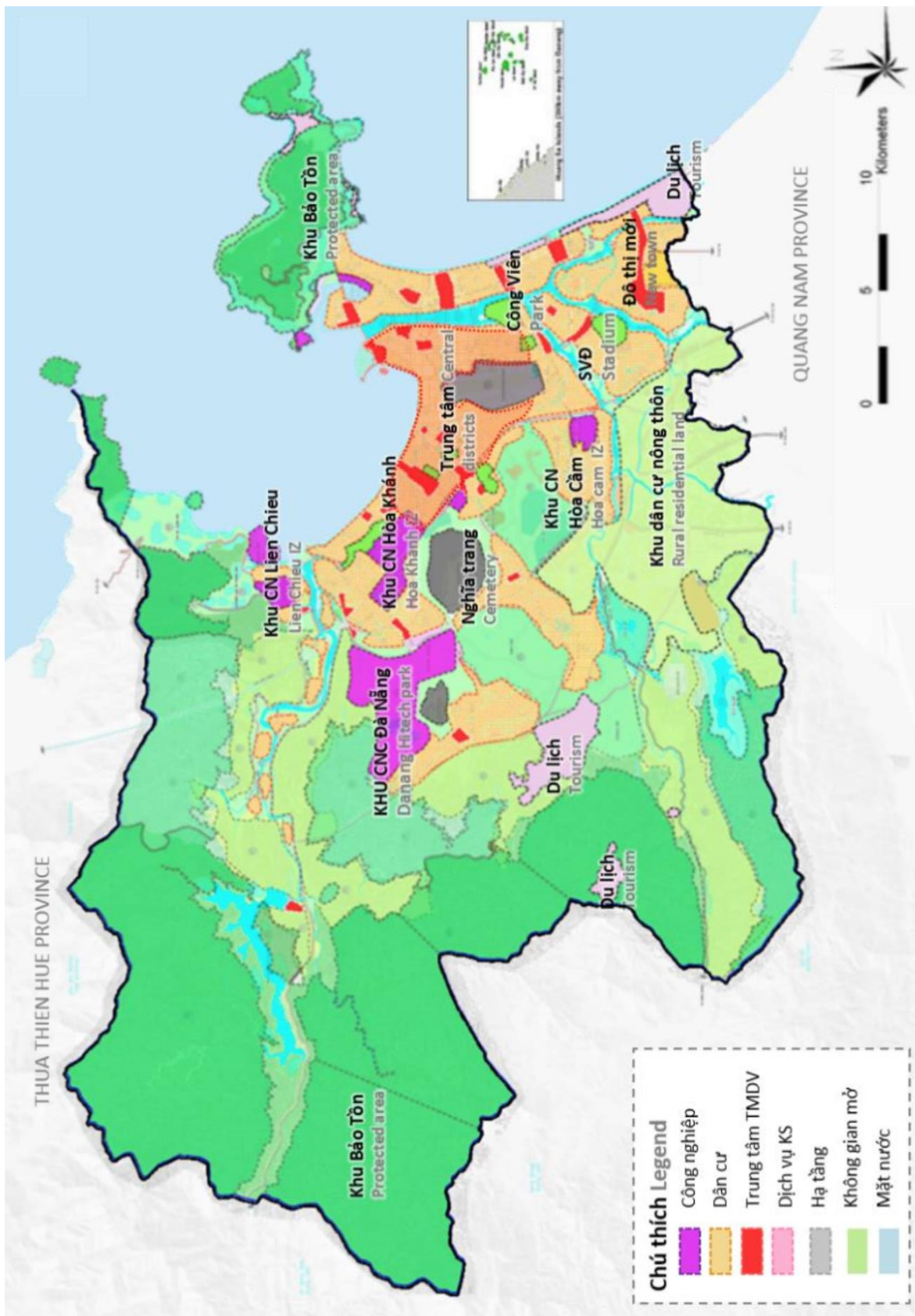
1.1.3 Phân vùng sử dụng đất

MLGT đang được xây dựng dự kiến cho quy mô dân số 2.5 triệu người, mở rộng các khu dân cư mới về phía Tây, đồng thời các KCN cũng được mở rộng ở phía Đông Bắc. Các KCN mới thường không nằm gần các khu dân cư và chưa được liên kết chặt chẽ với các tỉnh lân cận.

Các chiến lược phát triển hạ tầng vẫn chưa được quan tâm nhiều trong các phương án quy hoạch, hướng tới cân bằng giữa phát triển kinh tế và bảo tồn tài nguyên tự nhiên quan trọng của Đà Nẵng.

Khu vực nông thôn hiện tại ở phía Nam có diện tích đất trống hạn chế để phát triển KDC, trong khi đó cơ cấu SDD ở những khu vực kinh tế trọng điểm, khu trung tâm chưa được phân rõ thị phần cơ cấu, thiếu chức năng SDD hỗn hợp. Ở một số khu vực, quỹ đất dành cho khu nghĩa địa lớn gần trung tâm thành phố và các KCN nhỏ nằm rải rác chưa được tối ưu quỹ đất.

Hiện nay, các khu vực nông nghiệp và cây xanh chủ yếu tập trung ở phía Tây và phía Nam, nhưng chưa được tích hợp hiệu quả với đô thị và thiếu kết nối với bờ sông. Cần có những biện pháp thiết thực để kết nối các khu vực này với thành phố, từ đó nâng cao chất lượng sống cho cư dân.



Hình 5. Phân vùng sử dụng đất tại TP. Đà Nẵng (nguồn: Viện Quy hoạch TP. Đà Nẵng)

1.1.4 Mạng lưới giao thông

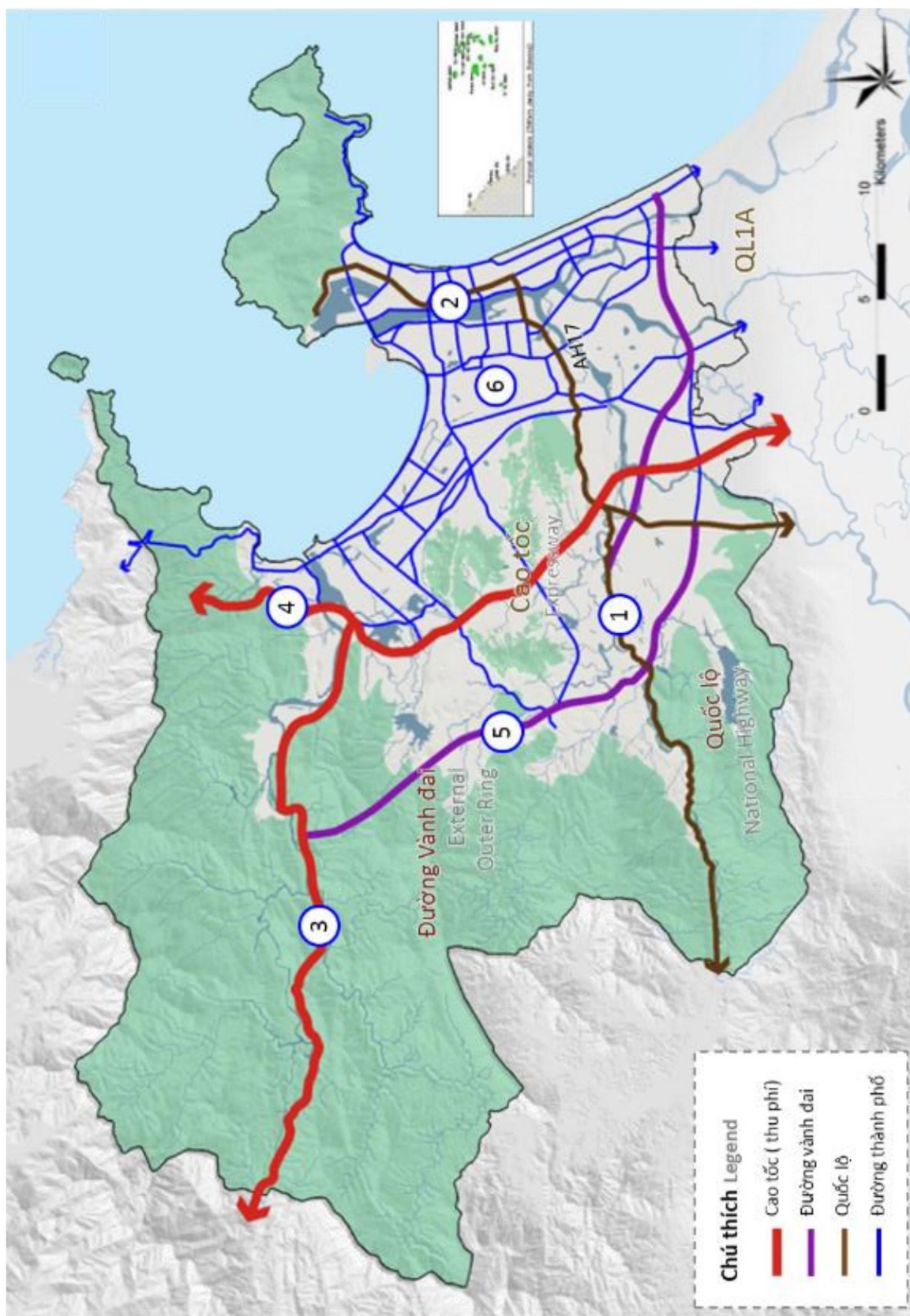
MLGT tổ chức dạng ô cờ, hệ thống đường giao thông nội bộ bám theo các trục đường giao thông chính. Giao thông trục chính KCN: kích thước lòng đường mỗi bên rộng 10,5m, dải phân cách rộng 3m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m, khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ được quy định là 10m. Cây xanh được bố trí hợp lý dọc theo tuyến giao thông. Giao thông đường nhánh KCN: có chiều rộng 15 m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m, khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ được quy định là 10m.

Hệ thống HTKT cơ bản trong KCN bao gồm các hệ thống giao thông, cấp nước, san nền và thoát nước mưa, xử lý nước thải và rác thải, cấp điện và thông tin liên lạc.

Hệ thống giao thông vận chuyển trong KCN và hệ thống giao thông bên ngoài các XNCN, hệ thống giao thông này nối với hệ thống giao thông của đô thị bên ngoài KCN và nối với hệ thống giao thông nội bộ các XNCN.

Với các KCN thì giao thông chủ yếu có hai loại: đường ô tô, đường xe đạp và đường đi bộ. Đây là các không gian cảnh quan dạng tuyến chủ yếu trong KCN.

Đối với mỗi loại đường khác nhau, có các giải pháp tổ chức cảnh quan, cây xanh khác nhau, tùy thuộc vào mức độ yêu cầu thẩm mỹ và tiện nghi sử dụng của từng loại đường giao thông.



Hình 6. Sơ đồ mạng lưới giao thông TP. Đà Nẵng (nguồn: Viện Quy hoạch TP. Đà Nẵng)

1.1.5 Đánh giá thực trạng

Nhìn chung, QHXD đô thị thiếu hợp lý, dẫn đến việc các KCN không được phân bổ một cách hợp lý, gây khó khăn trong việc quản lý và phát triển hạ tầng. Hơn nữa, sự phát triển không đồng bộ giữa các KCN và KDC có thể dẫn đến các vấn đề như thiếu hụt dịch vụ công cộng, ô nhiễm môi trường và xung đột lợi ích giữa các bên liên quan. Do vậy, để phát triển đô thị công nghiệp Đà Nẵng một cách bền vững, cần xác định mô hình quy hoạch, định hướng phát triển MLGT kết nối giữa các KCN và KDC, giúp nâng cao chất lượng sống người dân và đảm bảo sự phát triển đồng bộ cho thành phố.

Tiêu chí đánh giá		Yêu cầu		Các khu công nghiệp				
		B.buộ c	Cần	Đà Nẵng	Hoà Khánh	Liên Chiểu	Hoà Cầm	Thọ Quang
Tổ chức hồng gian	KG giao thông	*		◎	●	○	◎	◎
	KG sản xuất	*		◎	◎	○	○	○
	KG sân bãi	*		◎	◎	×	○	×
	KG kỹ thuật	*		◎	◎	○	×	×
	KG trước XNCN	*		◎	◎	○	○	◎
Kiến trúc cảnh quan	Quy hoạch	*		◎	●	◎	◎	◎
	Quảng trường		*	◎	◎	×	×	×
	Cây xanh		*	●	◎	○	○	◎
	Công trình		*	◎	◎	○	○	◎
	Màu sắc		*	◎	◎	○	◎	◎
				Khá	Khá	Xấu	Xấu	Trung bình
Ghi chú: ● Tốt ◎ Trung bình ○ Xấu × Không có								

Bảng 1. Đánh giá thực trạng khu công nghiệp tại TP. Đà Nẵng (nguồn: nhóm tác giả)

1.2 THỰC TRẠNG DU LỊCH TẠI TP. ĐÀ NẴNG

1.2.1 Điều kiện tự nhiên

Đà Nẵng nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa điển hình, với nhiệt độ cao, có hai mùa rõ rệt: mùa mưa từ tháng 8 đến tháng 12 và mùa khô từ tháng 1 đến tháng 7, thỉnh thoảng, có những đợt lạnh vào mùa đông.

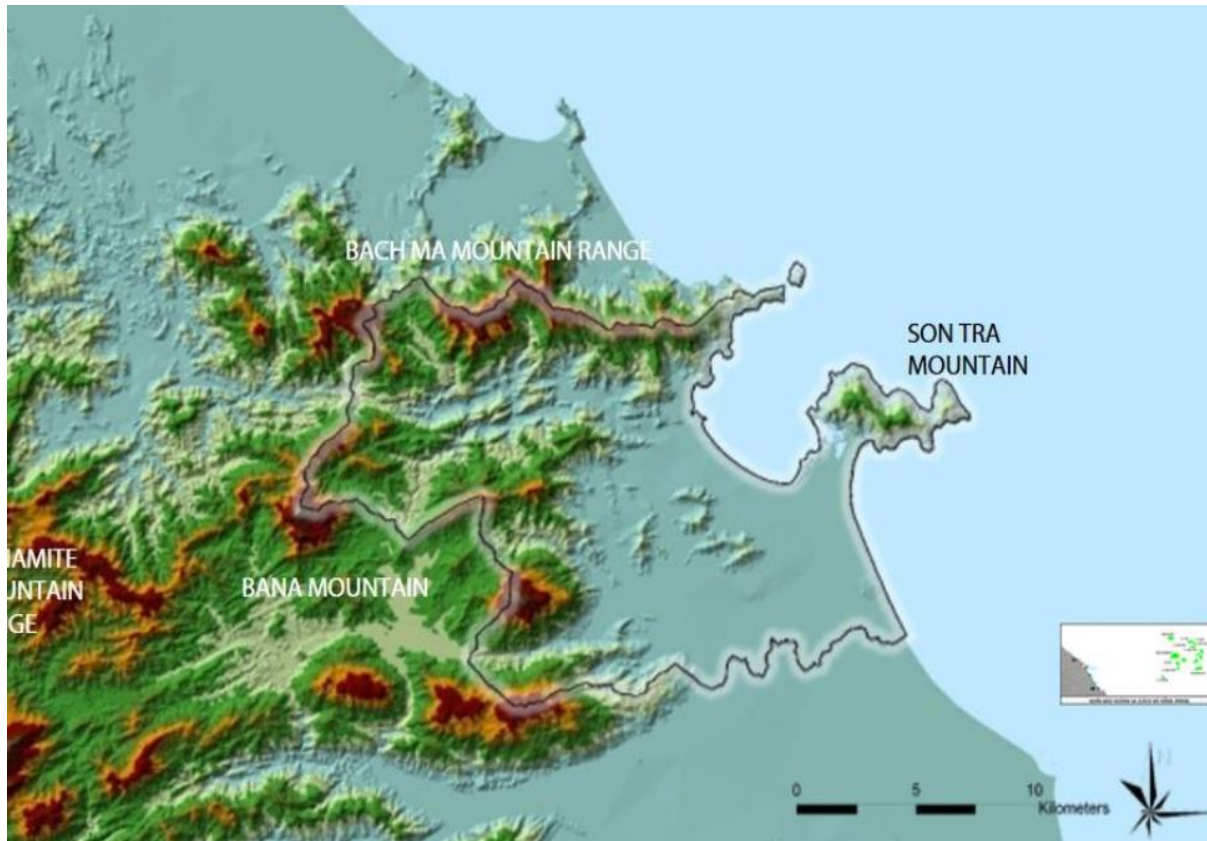
Nhiệt độ trung bình hàng năm khoảng 25,9°C; cao nhất vào các tháng 6, 7, 8, với mức trung bình từ 28-30°C; thấp nhất vào các tháng 12, 1, 2, với mức trung bình từ 18-23°C.

Độ ẩm không khí trung bình là 83,4%; cao nhất vào tháng 10 và 11, với mức trung bình từ 85,67 đến 87,67%; thấp nhất vào tháng 6 và 7, với mức trung bình từ 76,67 đến 77,33%.

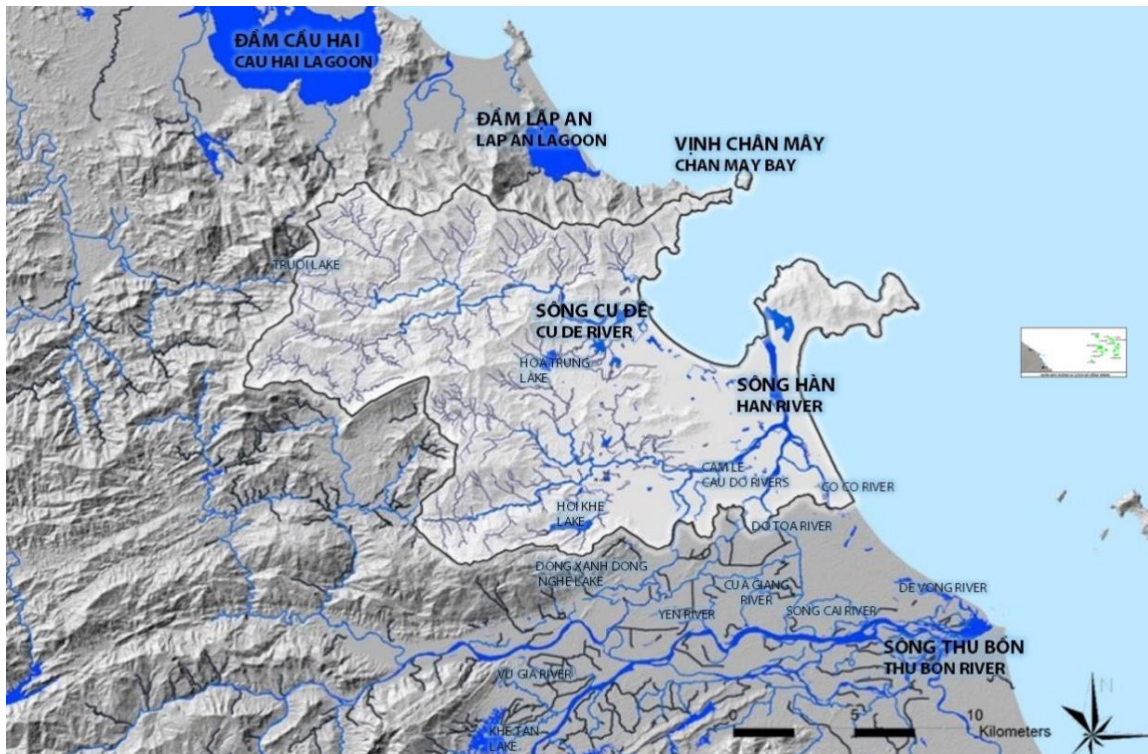
Lượng mưa trung bình hàng năm đạt khoảng 2.504,57 mm; lượng mưa cao nhất rơi vào tháng 9, 10, 11, với mức trung bình từ 550 đến 800 mm/tháng; thấp nhất vào tháng 1, 2, 3, 4, với mức trung bình từ 23 đến 40 mm/tháng.

Nắng: Tổng số giờ nắng trung bình hàng năm là 2.156,2 giờ; nhiều nhất vào tháng 5 và 6, với mức trung bình từ 234 đến 277 giờ/tháng; ít nhất vào tháng 11 và 12, với mức trung bình từ 69 đến 165 giờ/tháng.

Khí hậu Đà Nẵng vào mùa hè thường rất nóng với bức xạ cao, vì vậy cần hạn chế tối đa bức xạ này bằng cách lựa chọn tỷ lệ cây xanh và vật liệu che phủ bề mặt nhằm giảm thiểu bức xạ.



Hình 7. Bản đồ địa hình TP. Đà Nẵng (nguồn: <https://www.danang.gov.vn/gioi-thieu/danh-mucid=37>, [3])



Hình 8. Bản đồ thủy văn TP. Đà Nẵng (nguồn: <https://www.danang.gov.vn/gioi-thieu/danh-mucid=37> , [1])

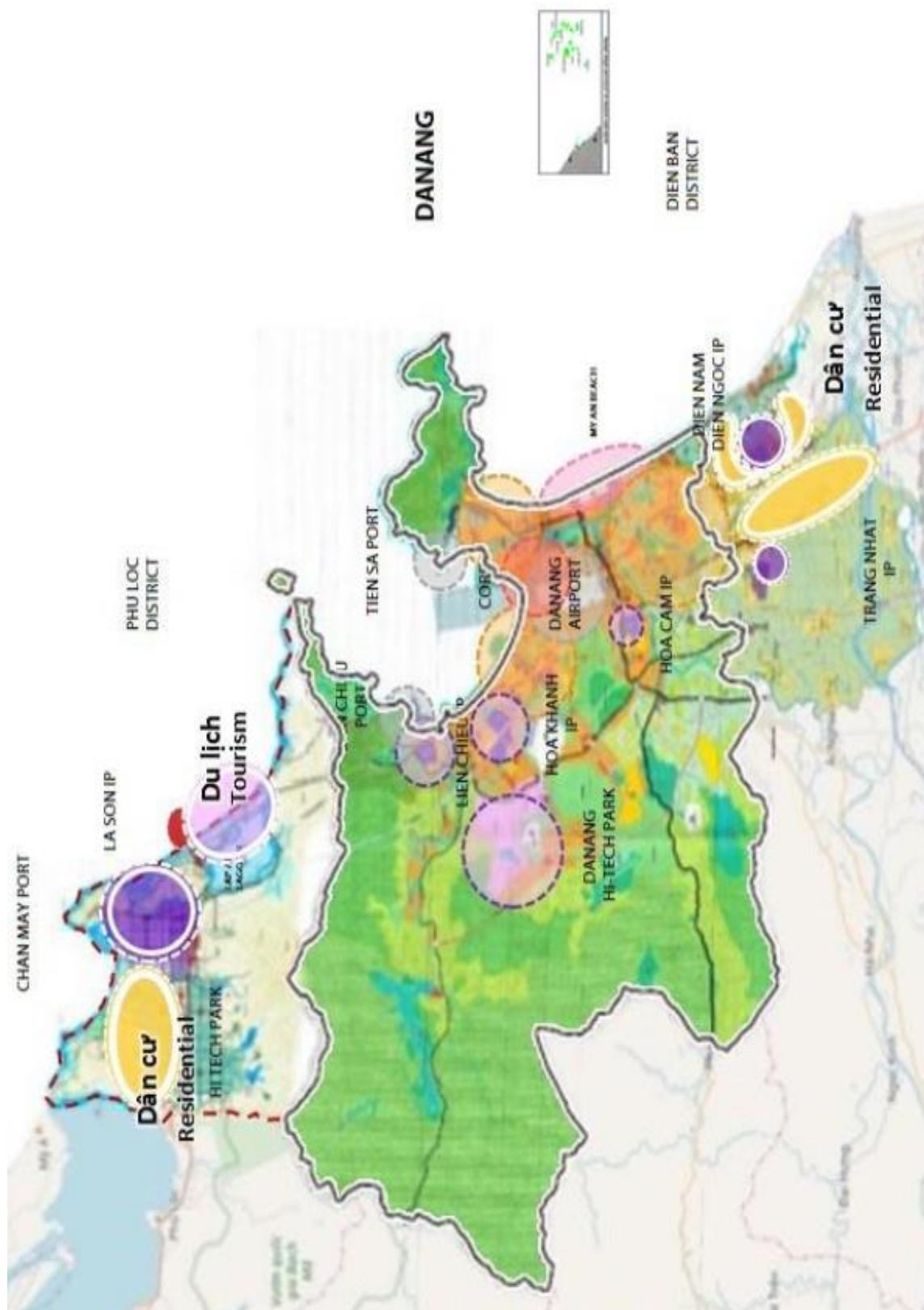
1.2.2 Các loại hình du lịch

Sở hữu nhiều tiềm năng du lịch tự nhiên phong phú, không chỉ nhờ vào bãi biển đẹp mà còn nhờ vào các danh lam thắng cảnh nổi tiếng. Ngoài ra, Đà Nẵng còn là trung tâm giao thoa văn hóa, nơi lưu giữ nhiều di tích lịch sử và văn hóa quan trọng. Trong đó, tài nguyên du lịch nhân văn phi vật thể nổi bật với các lễ hội và làng nghề thủ công truyền thống, mang đậm bản sắc văn hóa của địa phương.

	Địa điểm du lịch	Loại hình	Đánh giá
Cảnh quan tự nhiên	Ngũ Hành Sơn	dãy núi đá vôi nổi tiếng với các hang động và chùa chiền, văn hóa tâm linh	●
	Bà Nà - Núi Chúa	khí hậu mát mẻ quanh năm, có cáp treo dài nhất thế giới, cùng các khu nghỉ dưỡng và công viên giải trí hấp dẫn	●
	Bán đảo Sơn Trà	lý tưởng để tham gia các hoạt động như trekking, khám phá động vật hoang dã và ngắm nhìn toàn cảnh Đà Nẵng từ trên cao	©
	Đèo Hải Vân	khung cảnh núi rừng hùng vĩ và biển	©
	Suối Lương, Suối Hoa, Suối Ngầm Đôi	Khung cảnh núi rừng hoang sơ và tắm nước khoáng tự nhiên	©
	Núi Thần Tài	tắm nước khoáng tự nhiên.	●

Tài nguyên văn hoá vật thể	Bảo tàng Chăm	trưng bày bộ sưu tập nghệ thuật điêu khắc Chăm độc đáo, phản ánh nền văn hóa rực rỡ của người Chăm cổ	
	Bảo tàng Đà Nẵng	lưu giữ nhiều di tích lịch sử và văn hóa quan trọng, di tích lịch sử quan trọng, hiện vật về lịch sử quân sự của Việt Nam, liên quan đến lịch sử và văn hóa của Đà Nẵng	©
	Đình làng Túy Loan	di tích kiến trúc cổ truyền, thể hiện nét văn hóa đặc trưng của người dân địa phương.	©
	Thành Điện Hải	Di tích lịch sử quan trọng, gắn liền với những sự kiện lịch sử của thành phố và đất nước.	©
	Nhà hát Tuồng Nguyễn Hiển Dĩnh	biểu diễn nghệ thuật truyền thống, góp phần bảo tồn và phát huy giá trị nghệ thuật dân gian.	©
Văn hoá phi vật thể	Lễ hội	các lễ hội truyền thống diễn ra quanh năm, không chỉ thu hút người dân địa phương mà còn hấp dẫn du khách quốc tế. Những lễ hội này thường gắn liền với các tín ngưỡng, phong tục tập quán và văn hóa đặc trưng của người dân nơi đây.	●
	Làng nghề thủ công	nhiều làng nghề truyền thống, nơi du khách có thể tham quan, tìm hiểu quy trình sản xuất và trải nghiệm trực tiếp	●

Bảng 2. Đánh giá các loại hình du lịch tại TP. Đà Nẵng (nguồn: nhóm tác giả)



Hình 9. Sơ đồ phân vùng du lịch và KCN Đà Nẵng (nguồn: Viện Quy hoạch TP. Đà Nẵng)

1.2.3 Thực trạng kinh tế du lịch

Trong giai đoạn 2016-2019, ngành Du lịch đã phát triển mạnh mẽ với nhiều sản phẩm và dịch vụ chất lượng cao, nhận được sự đánh giá tích cực từ du khách. Các chỉ tiêu tăng

trường đều nổi bật; tốc độ tăng trưởng bình quân số lượng khách du lịch đến Đà Nẵng trong giai đoạn này đạt 16,73%.

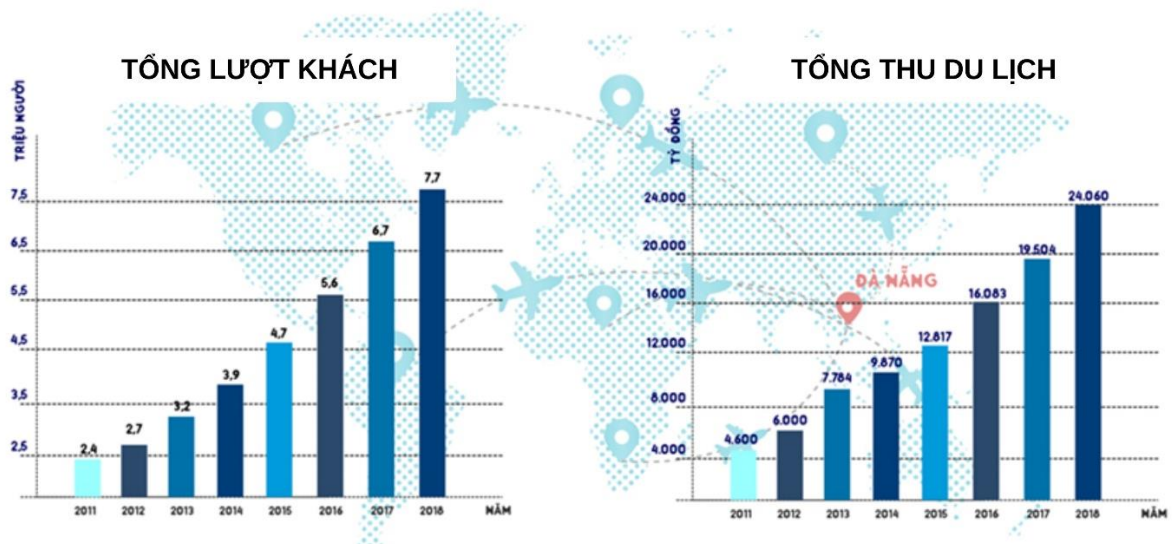
Tốc độ tăng trưởng bình quân tổng thu du lịch đạt 24,6%. Đóng góp của ngành Du lịch vào GRDP của thành phố hàng năm cũng tăng lên và chiếm tỷ trọng lớn. Cụ thể, năm 2016 đạt 23,72%; năm 2017 là 24,1%; năm 2018 đạt 26,35% và năm 2019 tăng lên 31,4%. Trong năm 2019, tổng số lượt khách đến tham quan và du lịch tại Đà Nẵng đạt 8,6 triệu lượt, trong đó có khoảng 3,5 triệu lượt khách quốc tế. Tổng thu từ du lịch ước đạt 30.973 tỷ đồng. Đến năm 2023, theo báo cáo từ Sở Du lịch, tổng số lượt khách được phục vụ bởi các cơ sở lưu trú tại Đà Nẵng đã đạt hơn 7,4 triệu lượt. Con số này không chỉ vượt kế hoạch đề ra với tỷ lệ 175%, mà còn tăng gấp đôi so với năm 2022 và đạt 93% so với năm 2019. Trong đó, khách quốc tế dự kiến sẽ đạt hơn 2 triệu lượt, tương ứng với 397% kế hoạch, tăng hơn 4 lần so với năm 2022 và đạt 62% so với năm 2019. Khách nội địa cũng ghi nhận sự tăng trưởng mạnh mẽ, với dự kiến đạt hơn 5,4 triệu lượt, tương đương 145% kế hoạch, tăng 69% so với năm 2022 và đạt 113% so với năm 2019.

Đà Nẵng có 35 đường bay quốc tế với tần suất 496 chuyến mỗi tuần và 10 đường bay nội địa với tần suất 662 chuyến mỗi tuần. Ngành Du lịch của thành phố cũng đã tạo ra nhiều cơ hội việc làm, với 50.963 lao động trong năm 2019, tăng gấp 2,2 lần so với năm 2016.

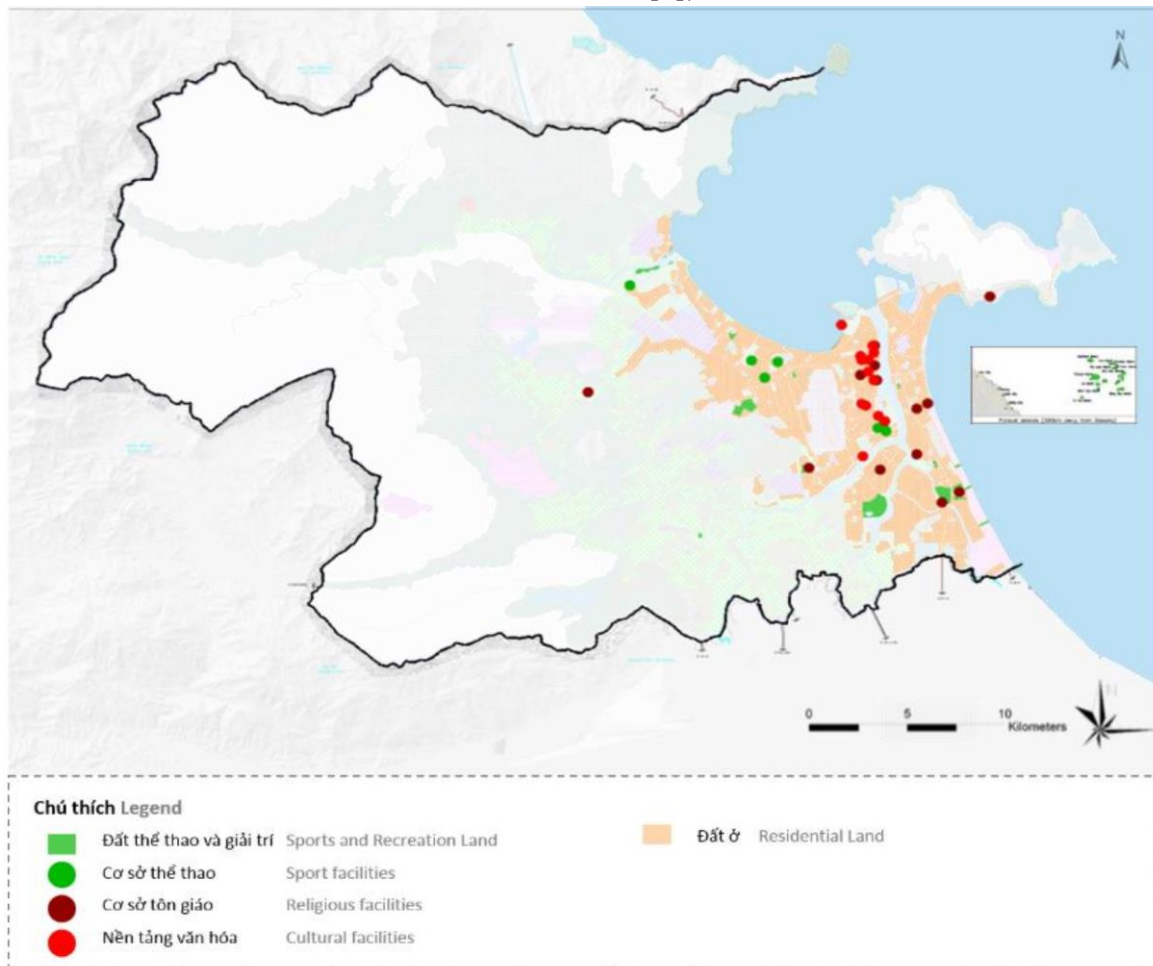
Doanh thu từ dịch vụ lưu trú và lữ hành cũng đạt hơn 15.000 tỷ đồng, tăng hơn 2,3 lần so với năm 2022, vượt kế hoạch đề ra và đạt 178% so với năm 2019. Những kết quả ấn tượng này khẳng định Đà Nẵng vẫn là một điểm đến hấp dẫn cho cả du khách trong nước và quốc tế.

Du lịch Đà Nẵng cũng đã nhận được nhiều giải thưởng và danh hiệu quốc tế, như: Điểm đến sự kiện lễ hội hàng đầu châu Á và đứng đầu trong danh sách Top 10 điểm đến toàn cầu năm 2020.

Ngành Du lịch thành phố đang chú trọng đầu tư và phát triển các sản phẩm du lịch độc đáo, đồng thời tổ chức thành công nhiều lễ hội và sự kiện quy mô quốc tế. Những hoạt động này không chỉ kích thích nhu cầu du lịch mà còn thu hút lượng khách đến Đà Nẵng, qua đó củng cố thương hiệu của thành phố như một điểm đến hàng đầu cho lễ hội và sự kiện tại châu Á [4].



Bảng 2. Biểu đồ du lịch tại TP Đà Nẵng (nguồn: <https://baodanang.vn/infographics/201901/khach-du-lich-den-da-nang-tang-truong-vuot-bac-3166672/> [5])



Hình 10. Sơ đồ mạng lưới du lịch tại Đà Nẵng (nguồn: Viện Quy hoạch TP. Đà Nẵng)

Chương 2 CƠ SỞ KHOA HỌC

2.1 CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

- Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo số 82/2015/QH13 ngày 25/06/2015;

- Luật Di sản văn hóa số 10/BHN-VPQH ngày 23/07/2013;

- Luật Du lịch số 09/2017/QH14 ngày 19/6/2017;

- Nghị quyết số 23-NQ/TW ngày 22/3/2018 của Bộ Chính trị về “Định hướng xây dựng chính sách phát triển công nghiệp quốc gia đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045”;

- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;

- Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

- Quyết định số 589/QĐ-TTg ngày 6/4/2016 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt điều chỉnh định hướng phát triển thoát nước đô thị và khu công nghiệp VN đến 2025 và tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 1755/QĐ-TTg ngày 08/09/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chiến lược phát triển các ngành công nghiệp văn hóa Việt Nam đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

- Quyết định số 201/QĐ-TTg ngày 22/01/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch Việt Nam đến 2020, tầm nhìn đến 2030;

- Quyết định số 2164/QĐ-TTg ngày 11/11/2013 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt “Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống thiết chế văn hóa, thể thao cơ sở giai đoạn 2013-2020 định hướng đến 2030”;

- Quyết định số 879/QĐ-TTg ngày 09/06/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chiến lược phát triển công nghiệp Việt Nam đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030;

- Quyết định số 1874/QĐ-TTg ngày 13/10/2014 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội vùng Kinh tế trọng điểm Miền Trung đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

- Công văn số 680/TTg-CN ngày 17/5/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc Chủ trương điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 147/QĐ-TTg ngày 01/02/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

- Quyết định số 393/QĐ-TTg ngày 18/03/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố Đà Nẵng đến năm 2020, tầm nhìn 2030.

2.2 CƠ SỞ LÝ THUYẾT MÔ HÌNH BUSSINESS PARK THỂ HỆ 4 CỦA TONY GARNIER

2.2.1 Khái niệm

Mô hình quy hoạch Business Park là một khu vực phát triển chuyên biệt, kết hợp nhiều chức năng khác nhau, bao gồm khu công nghiệp (Industrial Park), khu nghiên cứu khoa học (Science Research Park), khu công nghệ cao (Hi-tech Technology Park), khu văn phòng (Office Park), khu thương mại và các khu vực chức năng khác. Các khu vực này bao gồm các loại hình như Warehouse/Distribution Park, Logistics Park, Incubator Park và Corporate Park [6].

Từ những thành phần này, có thể nhận thấy mô hình BP là sự kết hợp hài hòa giữa hai khái niệm: "công viên" (park) và "thương mại" (business). Công viên (park) là không gian được thiết kế với cảnh quan và tiện ích phục vụ cho các hoạt động vui chơi, giải trí và thể thao cho con người. Trong khi đó, thương mại (business) là khu vực được quy hoạch và thiết kế với các nhóm văn phòng và nhà xưởng nhằm phục vụ cho các hoạt động liên quan đến khoa học và công nghệ cao [7].

Ngoài ra, khái niệm này còn tương đồng với “cộng đồng phát triển” mang tính chuyên biệt, được hình thành dựa trên một cấu trúc tổng thể tích hợp. Cấu trúc này bao gồm các công trình đa chức năng liên kết, phục vụ cho nhiều nhu cầu sinh hoạt và sản xuất khác nhau, từ xưởng sản xuất, văn phòng, phòng nghiên cứu đến công viên và trung tâm thương mại. Mô hình này rất phù hợp với xu hướng phát triển đô thị hiện đại, kết nối các cộng đồng khác nhau và thúc đẩy sự phát triển bền vững.

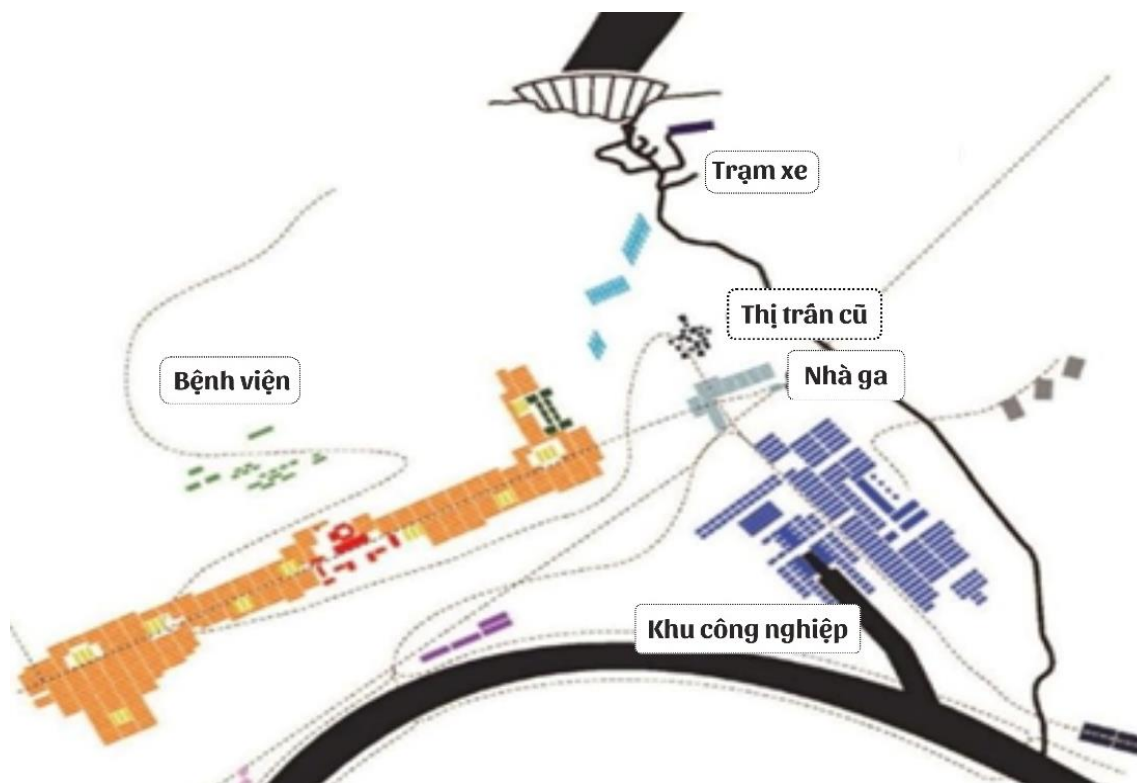
2.2.2 Lịch sử hình thành

BP được hình thành năm 1950, được thực hiện trong các chương trình hợp tác nghiên cứu giữa trường Đại học Stanford (California, Hoa Kỳ) với một số công ty. Trong chương trình này, Đại học Stanford đã dành một phần cho các công ty công nghệ cao nhằm mang lại lợi ích nghiên cứu riêng cho trường.

Đến năm 1951, những hợp đồng đầu tiên đã được ký kết, đánh dấu sự ra đời của Thung lũng Silicon - BP thể hệ đầu tiên và thành công nhất trên thế giới.

Cuối những năm 1960, Đại học Trinity thuộc Đại học Cambridge (Anh) cũng đã áp dụng thành công mô hình này và thành lập Khu nghiên cứu khoa học Cambridge đầu tiên ở nước này.

Ý tưởng xây dựng mô hình “cộng đồng phát triển” đã trở thành một xu hướng mạnh mẽ, thúc đẩy sự phát triển kinh tế cho nhiều quốc gia vào thời điểm đó. Một số ví dụ tiêu biểu bao gồm Khu nghiên cứu khoa học công nghệ Sophia Antipolis Science - Technology Park tại Riviera, Pháp, được thành lập vào cuối những năm 1960, và thành phố khoa học Tsukuba Science tại Nhật Bản năm 1970.



Hình 11. Quy hoạch TP. Công nghiệp của Tony Garnier 1904-1917 (nguồn: Tony Garnier)

2.2.3 Đặc điểm

Việc quy hoạch mô hình BP không chỉ đơn thuần là xây dựng các tòa nhà văn phòng mà còn cần xem xét đến các yếu tố như giao thông, tiện ích công cộng, và chất lượng cuộc sống. Phương án quy hoạch hợp lý sẽ tạo ra một môi trường làm việc tích cực, thu hút nhân tài và đóng góp vào sự phát triển bền vững của đô thị [8].

- Vị trí địa lý và giao thông: gần nút giao thông quan trọng, các tuyến đường chính, nút giao thông, và các phương tiện giao thông công cộng như tàu điện, xe buýt, giúp giảm thời gian di chuyển mà còn làm tăng khả năng tiếp cận cho cả nhân viên và khách hàng.

- Khu vực đô thị: tận dụng hạ tầng hiện có, như hệ thống điện, nước, và viễn thông. Ngoài ra, sự gần gũi với các khu dân cư cũng tạo cơ hội cho việc thu hút nhân lực chất lượng cao từ những khu vực lân cận.

- Tiện ích công cộng: dịch vụ ăn uống gần nơi làm việc không chỉ tạo điều kiện thuận lợi cho nhân viên mà còn thúc đẩy sự giao lưu, kết nối giữa các cá nhân trong công ty và giữa các công ty khác nhau trong BP.

- Trung tâm thể thao: khuyến khích lối sống lành mạnh cho cư dân và nhân viên, từ đó nâng cao năng suất làm việc. Các hoạt động thể thao cũng có thể trở thành cơ hội cho việc xây dựng tinh thần đồng đội.

- Không gian xanh: công viên, khu vườn, và không gian xanh không chỉ làm đẹp cảnh quan mà còn cải thiện chất lượng không khí và tạo môi trường sống tích cực. Không gian xanh cũng có thể được sử dụng cho các hoạt động ngoài trời, giúp giảm căng thẳng cho nhân viên.

- Tăng cường sự hài lòng chất lượng sống: kết hợp các tiện ích công cộng vào quy hoạch không chỉ nâng cao chất lượng cuộc sống mà còn làm tăng sự hài lòng của nhân viên. Khi nhân viên cảm thấy thoải mái và có đầy đủ tiện nghi, họ sẽ có xu hướng làm việc hiệu quả hơn.

- Phát triển bền vững: quy hoạch BP với các yếu tố bền vững, như sử dụng năng lượng tái tạo và quản lý nước mưa, cũng là một yếu tố quan trọng, đáp ứng nhu cầu hiện tại mà còn bảo vệ môi trường cho các thế hệ tương lai.

2.2.4 Mục tiêu

Việc quy hoạch mô hình BP không chỉ đơn thuần là tạo ra một không gian làm việc, mà còn đảm bảo sự linh hoạt, hiện đại và hiệu quả trong môi trường làm việc, thúc đẩy phát triển kinh tế bền vững, khuyến khích sự hợp tác và đổi mới, cũng như tích hợp các cơ sở hạ tầng và dịch vụ hỗ trợ.

a. Môi trường làm việc hiện đại, linh hoạt và hiệu quả

- Không gian làm việc linh hoạt với các không gian mở, khu vực làm việc chung, và phòng họp đa chức năng, nhằm tăng tương tác giữa các nhân viên và tạo điều kiện cho việc thay đổi cách thức làm việc, phù hợp với nhu cầu của các doanh nghiệp.

- Công nghệ thông tin và truyền thông hiện đại, bao gồm mạng internet tốc độ cao và các hệ thống quản lý thông minh, giúp tối ưu hóa quy trình làm việc đồng thời tăng kết nối hiệu quả giữa các doanh nghiệp trong khu vực.

b. Thúc đẩy phát triển kinh tế bền vững và gắn kết cộng đồng

- Tổ chức các khóa đào tạo, hội thảo và sự kiện networking nhằm nâng cao kỹ năng cho các doanh nghiệp và tạo cơ hội kết nối giữa các doanh nghiệp mới và cũ, thúc đẩy sự phát triển của từng doanh nghiệp và cộng đồng.

- Khuyến khích các doanh nghiệp áp dụng các phương pháp sản xuất và kinh doanh bền vững, giảm thiểu tác động đến môi trường. Các sáng kiến như sử dụng năng lượng tái tạo và quản lý chất thải hiệu quả cũng nên được khuyến khích.

c. Khuyến khích đổi mới, hợp tác và chia sẻ nguồn lực

- Mô hình kết nối các không gian chung như trung tâm đổi mới sáng tạo, không gian làm việc chung (co-working space) để khuyến khích sự hợp tác giữa các doanh nghiệp, startup và tổ chức.

- Hợp tác nghiên cứu và phát triển các dự án nghiên cứu và đổi mới sáng tạo. Sự liên kết này không chỉ mang lại lợi ích cho các doanh nghiệp mà còn góp phần nâng cao chất lượng giáo dục và nghiên cứu.

d. Tích hợp cơ sở hạ tầng và dịch vụ hỗ trợ

- Cơ sở hạ tầng đa dạng, các khu vực lưu trữ, kho bãi, và các dịch vụ hỗ trợ khác như bảo trì, lễ tân, đảm bảo sự thuận tiện trong hoạt động hàng ngày mà còn tạo điều kiện cho các doanh nghiệp phát triển ổn định.

- Dịch vụ hỗ trợ toàn diện như pháp lý, kế toán, và marketing để hỗ trợ các doanh nghiệp trong quá trình phát triển, giúp giảm bớt gánh nặng cho các doanh nghiệp mới, cho phép họ tập trung vào hoạt động kinh doanh cốt lõi.

2.2.5 Các thể hệ

Mô hình BP đã trải qua nhiều giai đoạn phát triển, mỗi giai đoạn mang lại những đặc điểm và chức năng riêng biệt, phản ánh sự thay đổi trong nhu cầu của thị trường và lối sống đô thị.

a. Thế hệ đầu tiên

Trong thế hệ đầu tiên, mô hình BP chủ yếu tập trung vào các khu công nghiệp nằm ở ngoại ô đô thị, bao gồm các công trình phục vụ cho sản xuất công nghiệp và kho bãi. Tuy nhiên, khi đi vào hoạt động, nhận thấy rằng giai đoạn này chỉ đơn giản là việc xây dựng CSHT, phân lô đất, tạo cảnh quan và sau đó "bán" các lô đất này.

Chức năng chính: tập trung vào tổ chức không gian cho các hoạt động sản xuất và văn phòng, phục vụ nhu cầu phát triển công nghiệp trong giai đoạn đầu của quá trình đô thị hóa.

Thiết kế đô thị công nghiệp: thiết kế cơ bản và tương đối đơn giản, tập trung nhiều vào các nhà xưởng sản xuất và văn phòng mà thiếu đi các tiện ích hỗ trợ khác.

Tập trung vào công nghiệp: không gian chủ yếu phục vụ cho các XNCN, ít chú ý đến TMDV, khu giải trí.

Thiếu quy hoạch tổng thể: quá trình quy hoạch thiếu tính tổng thể, dẫn đến việc không thể phát triển đồng bộ và bền vững với các khu vực lân cận.

Vị trí xây dựng: ở các khu vực ngoại ô hoặc các vùng ngoài đô thị, xa trung tâm thành phố, nhằm tận dụng đất đai có sẵn và giảm chi phí thuê mặt bằng.

Mật độ xây dựng thấp: có mật độ xây dựng thấp, với các khu vực đất rộng lớn để xây dựng nhà máy và kho bãi.

Thiếu kết nối xã hội và kinh tế: chưa chú trọng đến việc kết nối xã hội và các tiện ích như nhà hàng, khu vui chơi giải trí hoặc dịch vụ hỗ trợ khác.

b. Thế hệ thứ hai

Mô hình BP thế hệ thứ hai thể hiện sự tiến hóa từ mô hình đầu tiên, với sự chú trọng đến việc tạo ra một môi trường làm việc tích hợp và bền vững hơn, đáp ứng tốt hơn các nhu cầu của doanh nghiệp và cộng đồng.

- *Tích hợp đa chức năng:* tập trung vào việc tích hợp nhiều chức năng khác nhau như văn phòng, thương mại, dịch vụ và sản xuất, tạo ra một môi trường làm việc đa dạng và thuận lợi cho các doanh nghiệp hoạt động.

- *Thiết kế hợp lý:* chú trọng đến việc tạo ra không gian sống và làm việc chất lượng, bao gồm việc xây dựng các khu vực xanh, công viên và không gian công cộng.

- *Vị trí xây dựng thuận lợi:* thường được xây dựng gần các nút giao thông lớn và trung tâm đô thị, tạo điều kiện cho việc kết nối giữa các doanh nghiệp trong khu vực

- *Hệ thống hạ tầng phát triển:* CSHT giao thông và các dịch vụ hỗ trợ phát triển đồng bộ đáp ứng nhu cầu của doanh nghiệp và cư dân.

- *Tích cực đổi mới và công nghệ:* áp dụng công nghệ mới trong quản lý và tối ưu hóa hoạt động kinh doanh, cung cấp các dịch vụ công nghệ thông tin.

- *Tăng cường tương tác xã hội:* tích hợp nhiều chức năng và không gian công cộng, tạo sự tương tác xã hội và hợp tác giữa các doanh nghiệp và nhân viên.

- *Định hướng phát triển bền vững:* chú trọng đến yếu tố bền vững trong phát triển, không chỉ ở thiết kế kiến trúc mà còn trong việc quản lý năng lượng và bảo vệ môi trường, sử dụng các vật liệu xanh, công nghệ tiết kiệm năng lượng và các hệ thống quản lý rác thải hiệu quả.

c. Thế hệ thứ ba:

BP thế hệ thứ ba phản ánh môi trường đô thị hóa hiện đại, tạo môi trường làm việc và không gian sống chất lượng cao cho cộng đồng.

- *Chức năng đa dạng:* tích hợp các hoạt động công nghiệp và văn phòng với TMDV, giải trí và nghiên cứu, tạo nên một không gian làm việc phong phú, nơi các doanh nghiệp có thể dễ dàng kết nối với nhau.

- *Vị trí chiến lược:* được xây dựng gần các trung tâm đô thị hoặc các nút giao thông quan trọng, giúp dễ dàng tiếp cận cho nhân viên và khách hàng, hỗ trợ việc kết nối giữa các doanh nghiệp trong khu vực và cộng đồng xung quanh.

- *Thiết kế hiện đại và bền vững:* chú trọng đến yếu tố bền vững, đảm bảo rằng các công trình xây dựng hài hòa với môi trường xung quanh.

- *Đổi mới hệ sinh thái làm việc*: bao gồm các trung tâm khởi nghiệp và các tổ chức nghiên cứu, làm tăng khả năng hợp tác và phát triển ý tưởng mới giữa các doanh nghiệp và tổ chức.

- *Không gian làm việc linh hoạt*: cho phép doanh nghiệp dễ dàng điều chỉnh diện tích và kiểu dáng văn phòng theo nhu cầu của họ.

- *Kết nối xã hội mạnh mẽ*: tích hợp nhiều chức năng và không gian công cộng, tạo ra cơ hội cho sự giao lưu, hợp tác và tạo dựng mối quan hệ giữa các nhân viên và doanh nghiệp, góp phần nâng cao mức độ cộng đồng và phát triển xã hội.

- *Chất lượng dịch vụ cao*: dịch vụ hỗ trợ đa dạng, như dịch vụ công nghệ thông tin, hỗ trợ pháp lý, làm cho môi trường làm việc trở nên chuyên nghiệp hơn và thuận lợi cho doanh nghiệp hoạt động.

- *Phát triển bền vững*: chú trọng đến phát triển kinh tế mà còn hướng tới phát triển bền vững, chú trọng đến việc bảo vệ môi trường, tiết kiệm năng lượng và sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường

d. Thế hệ thứ tư

BP thế hệ thứ tư hưởng lợi từ những tiến bộ trong công nghệ, xu hướng thị trường và nhu cầu từ cộng đồng doanh nghiệp trong bối cảnh xã hội hiện đại.

- *Tích hợp công nghệ cao*: sử dụng công nghệ thông minh để tối ưu hóa quy trình sản xuất và quản lý, từ đó nâng cao hiệu quả làm việc và giảm chi phí. Các nền tảng trực tuyến và ứng dụng công nghệ được áp dụng để cải thiện việc quản lý và truyền thông trong khu vực.

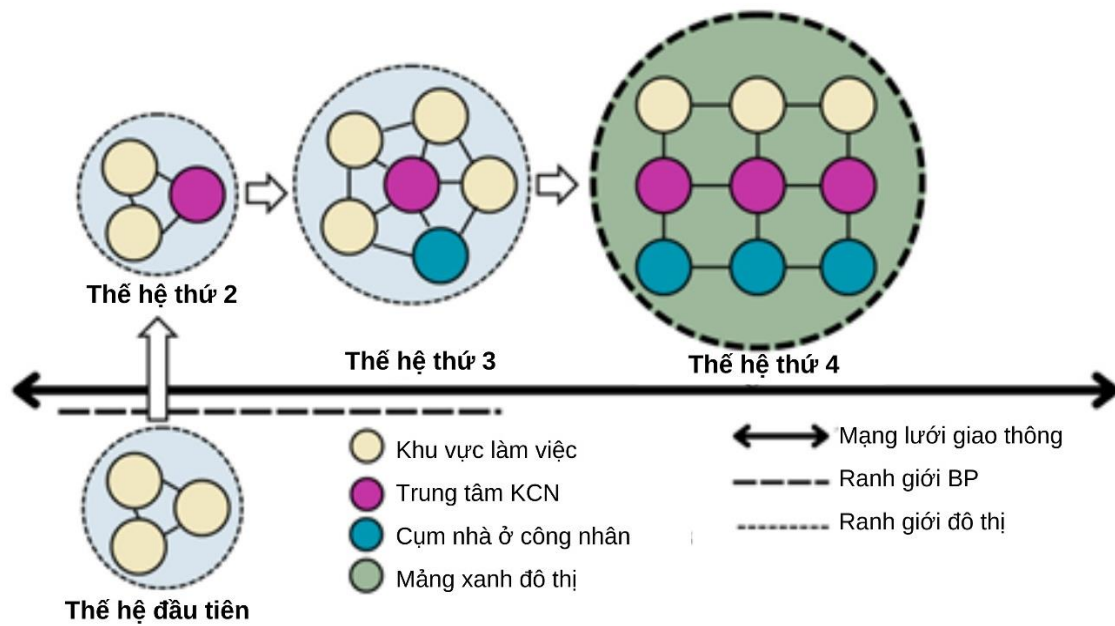
- *Định hướng bền vững*: chú trọng biện pháp tiết kiệm năng lượng, quản lý rác thải và bảo vệ môi trường được ưu tiên hàng đầu.

- *Hệ sinh thái doanh nghiệp*: tạo ra một hệ sinh thái doanh nghiệp nơi các công ty, startups và tổ chức nghiên cứu phát triển có thể tương tác và hợp tác với nhau.

- *Môi trường làm việc linh hoạt*: không gian làm việc linh hoạt, cho phép các doanh nghiệp tùy chỉnh diện tích và kiểu dáng văn phòng.

- *Kết nối cộng đồng mạnh mẽ*: tích hợp các yếu tố cộng đồng, khuyến khích sự tương tác giữa các doanh nghiệp và cư dân địa phương thông qua các sự kiện, hội thảo và hoạt động xã hội.

- *Tiện ích và dịch vụ phong phú*: các tiện ích và dịch vụ đi kèm, từ các trung tâm thể dục thể thao, khu vực ăn uống đến các dịch vụ chăm sóc sức khỏe.



Hình 12. Các thế hệ mô hình BP của Tony Ganier (nguồn: nhóm tác giả)

2.2.6 Nguyên tắc

a. Nguyên tắc quy hoạch

BP thế hệ thứ tư được phát triển với nhiều quy mô khác nhau, có thể hình thành một "ngôi làng công nghiệp" với khả năng tự trị và độc lập trong tất cả các khía cạnh. Đây là một mô hình phát triển hoàn toàn mới, tách biệt so với các thành phố hiện có. Trong trường hợp quy mô lớn, BP thứ tư sẽ tạo ra một tổ hợp kiến trúc công nghiệp với nhiều hình thức kiến trúc hiện đại. Mô hình này không chỉ tập trung vào các công trình công nghiệp mà còn cung cấp các tiện nghi tự cung cấp cho nhu cầu sống và làm việc của cư dân, bao gồm nhà ở, giáo dục, dịch vụ công cộng và thương mại,...

- *Kết hợp nhiều chức năng*: tích hợp không gian cho các hoạt động TMDV, môi trường sinh thái đa dạng cho cư dân và doanh nghiệp hoạt động.

- *Quy hoạch tổng thể*: phân chia rõ ràng giữa các khu vực chức năng khác nhau, đảm bảo sự tương tác và kết nối giữa các thành phần trong BP.

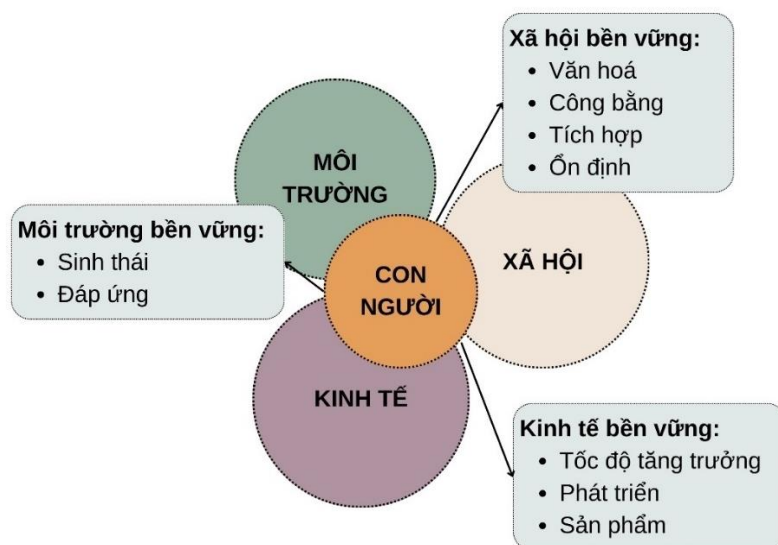
- *Phát triển bền vững*: tiết kiệm năng lượng và tài nguyên trong thiết kế. Chú trọng đến bảo vệ môi trường, tích hợp cây xanh, không gian công cộng và giao thông công cộng vào thiết kế.

- *Vị trí xây dựng*: phân tích kỹ lưỡng về vị trí và các đặc điểm tự nhiên để đề xuất các giải pháp thiết kế phù hợp.

- *Thiết kế không gian*: linh hoạt, cho phép chuyển đổi chức năng giữa các khu vực để đáp ứng nhu cầu thay đổi trong tương lai.

- *Định hướng cộng đồng*: tạo ra nhiều không gian công cộng với các tiện nghi phục vụ cộng đồng, khuyến khích sự tương tác xã hội.

- *Phát triển kinh tế*: thúc đẩy tăng trưởng kinh tế khu vực, thu hút đầu tư và phát triển công nghiệp, dịch vụ cũng như đổi mới công nghệ.
- *Môi trường làm việc linh hoạt*: không gian mở và linh hoạt, cho phép doanh nghiệp dễ dàng điều chỉnh cấu trúc văn phòng và cơ sở hạ tầng theo nhu cầu thị trường [9-11].



Hình 13. Nguyên tắc thiết kế mô hình Bussiness Park (nguồn: nhóm tác giả)

b. Nguyên tắc thiết kế không gian

Thiết kế không gian trong BP là một yếu tố quan trọng quyết định đến hiệu quả sử dụng, sự hài lòng của người lao động, và sự phát triển bền vững.

- *Tính linh hoạt*: cho phép thay đổi công năng sử dụng khi cần, từ quy mô nhỏ đến lớn, đáp ứng nhu cầu đa dạng của các doanh nghiệp khác nhau.
- *Sự kết nối*: tạo ra các lối đi bộ và giao thông thuận lợi giữa các khu vực, nhằm khuyến khích sự tương tác giữa các doanh nghiệp và người lao động. Các không gian công cộng như công viên, quảng trường cũng nên được tích hợp để tạo ra môi trường làm việc thân thiện.
- *Môi trường bền vững*: áp dụng các nguyên tắc bảo vệ môi trường, như sử dụng vật liệu tái chế, thiết kế hệ thống chiếu sáng tiết kiệm năng lượng và tạo ra không gian xanh. Cần duy trì và phát triển các khu vực cây xanh và mặt nước để cải thiện chất lượng môi trường không khí.
- *Tính thẩm mỹ*: thiết kế không gian cần góp phần tạo nên vẻ đẹp cho khu vực, kết hợp giữa kiến trúc hiện đại và cảnh quan tự nhiên, không chỉ để thu hút nhà đầu tư mà còn tạo điều kiện tốt cho người làm việc và sinh sống.
- *Linh hoạt về quy mô và chức năng*: thiết kế không gian cần tuân theo quy định về mật độ xây dựng và chiều cao công trình, đảm bảo phản ánh được tính chất đa dạng của từng khu vực chức năng.

- *Chăm sóc sức khỏe và phong cách sống*: tích hợp các yếu tố như không gian thể dục thể thao, khu vui chơi, hay các tiện ích giải trí trong khu vực để khuyến khích lối sống lành mạnh cho người lao động.

- *Đảm bảo an toàn và bảo mật*: thiết kế không gian cần đảm bảo yếu tố an ninh và an toàn, bao gồm hệ thống chiếu sáng tốt, lối thoát hiểm rõ ràng, và các biện pháp bảo vệ khác

c. Nguyên tắc tổ chức mạng lưới giao thông

Tổ chức mạng lưới giao thông trong mô hình Business Park là một yếu tố quyết định để đảm bảo sự kết nối hiệu quả và an toàn cho các hoạt động trong khu vực

- *Tính kết nối cao*: thiết kế để đảm bảo sự kết nối tốt giữa các khu vực chức năng khác nhau bao gồm việc xác định các tuyến đường chính, lối vào và lối ra hợp lý.

- *Tối ưu hóa luồng giao thông*: phát triển các tuyến giao thông cho phép lưu thông xe cộ một cách trơn tru và hợp lý. Cần sử dụng các biện pháp như cầu vượt, hầm chui nếu cần thiết để giảm thiểu tắc nghẽn và tai nạn.

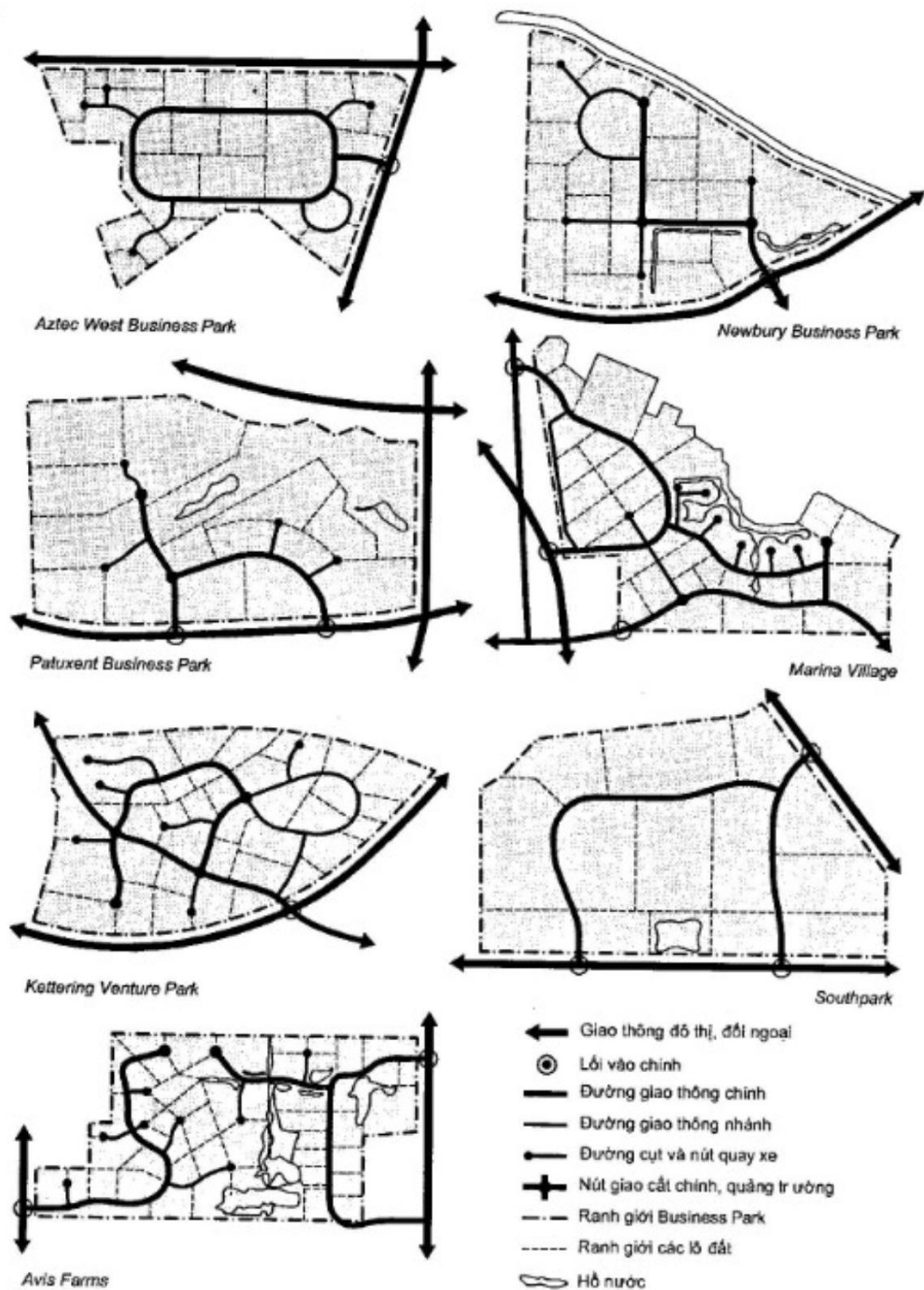
- *Đảm bảo an toàn cho người tham gia giao thông*: chú trọng đến an toàn cho cả người đi bộ và phương tiện giao thông. Sử dụng các tín hiệu giao thông rõ ràng, hệ thống đèn chiếu sáng hợp lý và các biện pháp bảo vệ người đi bộ.

- *Thân thiện với môi trường*: giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường, chẳng hạn như sử dụng vật liệu thân thiện, giảm tiếng ồn và ô nhiễm khí thải.

- *Khả năng mở rộng và linh hoạt*: mở rộng mạng lưới giao thông trong tương lai để có thể thích ứng với sự phát triển của Business Park. Việc thiết kế nên thuận tiện để có thể điều chỉnh khi cần thiết.

- *Sử dụng công nghệ thông tin*: triển khai các công nghệ hiện đại trong quản lý giao thông, như hệ thống giám sát giao thông và ứng dụng cho phép người sử dụng theo dõi tình trạng giao thông theo thời gian thực.

- *Hỗ trợ phát triển giao thông công cộng*: các phương tiện giao thông công cộng như xe buýt hoặc tàu điện ngầm để giảm thiểu lưu lượng xe cá nhân và khuyến khích việc sử dụng phương tiện công cộng.



Hình 14. Nguyên tắc tổ chức mạng lưới giao thông trong mô hình Business Park
 ((nguồn: ThS.KTS Nguyễn Cao Lãnh “Quy hoạch phát triển Business Park_Mô hình
 tất yếu cho đô thị hiện đại” 2005 [8])

d. Nguyên tắc phân chia lô đất

Chia lô đất trong mô hình Business Park là một yếu tố quan trọng giúp tối ưu hóa không gian sử dụng và đảm bảo tính linh hoạt cho các chức năng khác nhau.

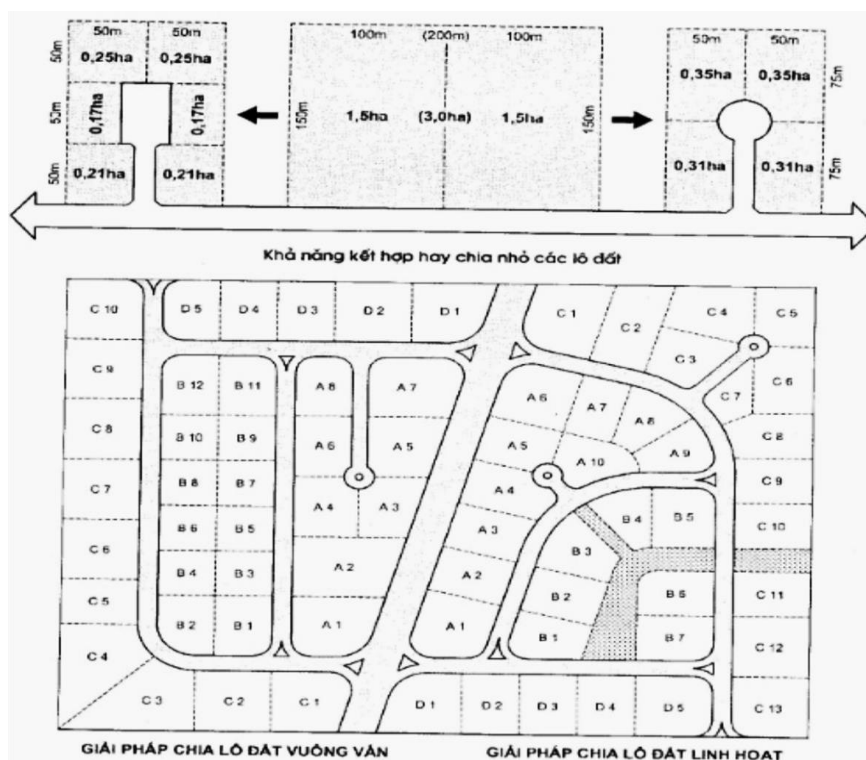
- Phân chia lô đất thành các khu vực chức năng khác nhau như khu văn phòng, khu sản xuất, khu thương mại và khu vực dịch vụ công cộng, giúp phân định rõ ràng giữa các hoạt động hiệu quả.

- Thiết kế lô đất cần đảm bảo khả năng thích ứng với các nhu cầu sử dụng khác nhau trong tương lai. Các lô đất nên có kích thước và hình dạng linh hoạt để dễ dàng điều chỉnh cho các loại hình doanh nghiệp khác nhau.

- **Kết nối giao thông** thuận tiện cho lưu thông và vận chuyển hàng hóa, giúp kết nối giữa các khu vực trong Business Park và với hệ thống giao thông bên ngoài.

- Thiết kế không gian xanh và các khu vực nghỉ ngơi xen kẽ giữa các lô đất, nhằm tạo môi trường làm việc thân thiện và cải thiện chất lượng cuộc sống cho nhân viên làm việc tại đây.

- Chia lô đất cần đảm bảo rằng hạ tầng kỹ thuật như điện, nước, và viễn thông được cung cấp đồng bộ và đủ tiêu chuẩn cho các khu vực chức năng khác nhau, cần chú ý đến các yếu tố cảnh quan tự nhiên có sẵn của khu vực, nhằm bảo tồn giá trị môi trường và tạo ra không gian sống hấp dẫn hơn



Hình 15. Giải pháp chia lô đất theo mô hình Business Park (nguồn: ThS.KTS Nguyễn Cao Lãnh “Quy hoạch phát triển Business Park_Mô hình tất yếu cho đô thị hiện đại” 2005)

2.3 ỨNG DỤNG MÔ HÌNH BUSSINESS PARK

2.3.1 Trong nước

Mặc dù mô hình Business Park chưa được phổ biến rộng rãi tại Việt Nam, nhưng mô hình đang được quy hoạch và triển khai song song với quá trình công nghiệp hóa và hiện đại hóa đất nước.

Saigon Hi-Tech Park (SHTP): thành lập vào năm 2002 tại thành phố Hồ Chí Minh, là một trong những Business Park thành công nhất tại Việt Nam, tập trung vào công nghệ cao và nghiên cứu phát triển. SHTP đã thu hút nhiều doanh nghiệp công nghệ hàng đầu và trở thành trung tâm quan trọng của ngành công nghệ thông tin và viễn thông tại Việt Nam.

Quang Trung Software City (QTSC)_TP. Hồ Chí Minh: là một khu công nghệ thông tin và phần mềm, đã thu hút một số lượng lớn các công ty công nghệ thông tin, phần mềm và dịch vụ liên quan. QTSC có hạ tầng tốt, cung cấp các dịch vụ hỗ trợ và đặc biệt quan tâm đến việc tạo ra môi trường làm việc sáng tạo và thân thiện.

Đà Nẵng IT Park: là một Business Park chuyên về công nghệ thông tin và truyền thông, đã thu hút nhiều công ty công nghệ quốc tế và địa phương, cung cấp không chỉ không gian làm việc hiện đại mà còn các dịch vụ hỗ trợ, CSHT và môi trường đầu tư thuận lợi.



Hình 16. Saigon Hi-tech Park _TP.HCM

(nguồn: <https://idpvn.com/khu-cong-nghiep/ho-chi-minh/>)



Hình 17. Quang Trung Software _TP.HCM

(nguồn: <https://odinland.com/property/toa-nha-qtsc-building-1/>)



Hình 18. Đà Nẵng IT Park (nguồn: [IT Park - Khu CNTT Tập Trung Đà Nẵng](#))

Hòa Lạc High-Tech Park

Hà Nội: là một khu công nghệ cao và nghiên cứu, hướng tới phát triển trong các lĩnh vực công nghệ thông tin, truyền thông, điện tử và năng lượng mới. Hiện tại, Hòa Lạc High-Tech Park đang phát triển, thu hút sự quan tâm từ các doanh nghiệp công nghệ trong và ngoài nước.

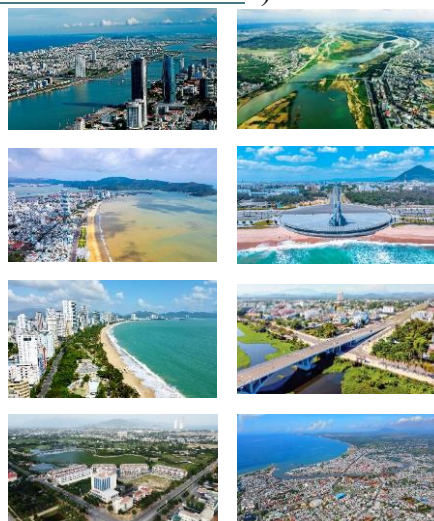


Hình 19. Hoà Lạc High_tech Park_Hà Nội

(nguồn: <http://hhttp.gov.vn/en/zone/area-housing-office-combined-7.html/>)

Đô thị ven biển Phú Yên:

Đô thị ven biển Phú Yên thuộc hệ thống đô thị biển Việt Nam được định hướng phát triển hạ tầng xanh, quản lý môi trường hiệu quả bằng việc áp dụng mô hình phát triển bền vững để khai thác hiệu quả tiềm năng du lịch và bảo vệ tài nguyên thiên nhiên. Do vậy, BP 4th được xem xét là mô hình phù hợp trong bối cảnh kinh tế, xã hội và môi trường của Phú Yên.



Hình 20: Các tỉnh ven biển duyên hải Nam Trung bộ Việt Nam.

2.3.2 Nước ngoài

Sự quan tâm của 70% doanh nghiệp ven đô ở Anh đến việc đặt cơ sở trong các Business Park đang thu hút sự chú ý. Người Mỹ coi Business Park là một biểu tượng tự hào trong việc phát triển đô thị của họ. Tất cả các thành phố hiện đại, từ Berlin (Đức) tới Tokyo (Nhật Bản), đều có mạng lưới Business Park xung quanh, đã được xây dựng hoặc đang trong quá trình quy hoạch. Mỗi Business Park thế hệ mới được coi là một thành công về môi trường, kiến trúc cảnh quan và chất lượng cuộc sống con người.

Hampshire Corporate tại Anh_

BP thể hệ đầu tiên, gặp phải vấn đề thiếu các chức năng công cộng như quán cà phê và cửa hàng, khiến các khu vực văn phòng trở nên cô lập vào ban ngày và vắng vẻ vào ban đêm. Rút kinh nghiệm từ thể hệ này, Business Park thể hệ thứ hai ra đời với mục tiêu lấp đầy các khoảng trống trong vành đai đô thị, phục hồi các khu ngoại ô và giảm thiểu tác động tiêu cực của các khu công nghiệp lạc hậu. Mô hình này tạo sự đồng bộ giữa vị trí và hệ thống giao thông. Ở thể hệ thứ hai thường áp dụng các hình thức không gian đô thị, hướng tới việc trở thành phần quan trọng trong quy hoạch đô thị với đầy đủ chức năng như nhà ở, cửa hàng, giải trí và trường học. Tuy nhiên, sự đồng nhất và tiêu chuẩn hóa trong mật độ lô đất có thể cản trở việc phát triển cảnh quan và sự liên kết không gian trong đơn vị phát triển.



Hình 21. Hampshire Corporate_ Hampshire, Anh (nguồn: ashui.com)

Chiswick Place (London, Anh)_

BP thể hệ thứ 2: Chính sự phát triển về quy mô, vị trí và mật độ là những yếu tố để phân biệt các BP thể hệ thứ ba với những thể hệ trước đó. Các khu đất có sẵn trong phạm vi mở rộng của thành phố hay các vùng ven đô trở nên không đủ để phù hợp với các ý tưởng và tiêu chuẩn mới về phát triển, BP thể hệ thứ ba chuyển tới các khu đất rộng nằm ở xa trung tâm thành phố hay gần các sân bay và tuân thủ các nguyên tắc quy hoạch tổng thể và xây dựng CSHT của một



Hình 22. . Chiswick Place _London, Anh (nguồn: ashui.com)

đô thị nhỏ mới (đô thị mà trước đây coi các BP thể hệ thứ nhất và thứ hai là một thành phần của nó) với quy mô phát triển lên tới 80-200ha. Các công trình phục vụ công cộng được hợp thành một địa điểm nổi bật hay một trung tâm đô thị nhỏ phục vụ các đơn vị phát triển. Các đơn vị phát triển này với mật độ và kích thước lô đất khác nhau tạo ra sự đa dạng cho mọi đối tượng sử dụng trong Business Park. Trên một quy mô lớn, các Business Park thể hệ thứ ba đã đem lại lợi ích không chỉ cho các doanh nghiệp mà cho cả cộng đồng bằng các loại hình việc làm, kinh doanh, công nghệ hiện đại trong một khung cảnh lý tưởng mà môi trường nội thành không thể tạo ra.

Sự phát triển của BP thể hệ thứ tư là kết quả của nỗ lực từ các nhà quy hoạch và phát triển. Loại hình này hoạt động như một khu “làng” với tính tự chủ của một tổ hợp các đơn vị phát triển, tương tự như một đô thị nhỏ. Bằng cách phát triển hệ thống nhà ở và giáo dục, cũng như các dịch vụ công cộng, các BP này thiết lập mô hình tự trị hoàn toàn, độc lập với thành phố và vùng ngoại ô mà chúng thuộc về, hình thành một quần thể kiến trúc mới mẻ. BP thể hệ thứ tư, với quy mô lớn và trình độ tổ chức cao, đã trở thành những địa điểm quan trọng trong khu vực. Đây là mô hình phát triển bền vững, quy hoạch hướng tới sự kết hợp giữa sử dụng đất, hệ thống giao thông, xử lý chất thải và các hạ tầng kỹ thuật khác, tạo điều kiện sử dụng hiệu quả năng lượng và vật liệu, đồng thời hạn chế sự mở rộng đô thị.

Các nhà quy hoạch BP hiện nay thường quay về với thiết kế dựa trên sự kết nối trong các đơn vị ở truyền thống, kết hợp các loại hình nhà ở với khu thương mại, văn phòng, khu sản xuất và không gian công cộng. Quy hoạch sử dụng đất được xác định dựa trên khả năng tiếp cận bằng phương tiện công cộng và đi bộ, nhằm giảm thiểu việc sử dụng xe cá nhân.

BP thể hệ thứ ba và thứ tư là những ví dụ tiêu biểu cho nguyên lý thiết kế này. Thay vì áp dụng các giải pháp quy hoạch vuông vắn, các BP hiện đại sử dụng phương pháp quy hoạch linh hoạt, khai thác tốt các yếu tố địa hình, cảnh quan môi trường và đặc tính sinh thái, đồng thời nhấn mạnh đặc trưng riêng của từng BP. Các lô đất vì thế có hình dáng đa dạng, phụ thuộc vào ý tưởng quy hoạch và tổ chức giao thông, qua đó tạo ra các không gian mở liên kết và hình thành tổng thể quy hoạch - kiến trúc độc đáo cho từng BP [8].



Hình 23. Aztec West Bristol, Anh
(nguồn: ashui.com)



Hình 24. Khu làng Marina
_California, Hoa Kỳ (nguồn:
ashui.com)

2.4 ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH ĐÔ THỊ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG TẠI TP. ĐÀ NẴNG, GIAI ĐOẠN 2021- 2030, TẦM NHÌN 2050

2.4.1 Hệ thống khu công nghiệp

Các khu công nghiệp được phân bố hợp lý trên khắp Đà Nẵng nhằm đảm bảo các khu việc làm được đặt gần các khu dân cư. Những ngành công nghiệp gây ô nhiễm sẽ được bố trí tại các khu vực xa hơn và có khoảng cách ly phù hợp nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực đến khu dân cư và các khu vực có giá trị cao [12]. Bao gồm:

a. Khu công nghiệp

- Chuyển đổi KCN Đà Nẵng thành Khu phố tài chính quốc tế An Đồn, nhằm phát triển một đô thị hiện đại và thiết lập trung tâm kinh tế mới cho thành phố.

- Điều chỉnh quy hoạch KCN Dịch vụ thủy sản Đà Nẵng theo mô hình kết hợp giữa chế biến thủy sản, thương mại, dịch vụ hậu cần và logistics. Các dự án gần khu dân cư sẽ được chuyển đổi thành các dự án thương mại và logistics, trong khi khu vực gần Khu dịch vụ Âu thuyền Thọ Quang sẽ tiếp tục phát triển các dự án sản xuất với công nghệ tiên tiến, đảm bảo tiêu chí bảo vệ môi trường.

- Chuyển đổi KCN Hòa Khánh để phù hợp với tiêu chí của mô hình KCN sinh thái. Dựa trên kinh nghiệm tại KCN Hòa Khánh, sẽ tiến hành nghiên cứu để áp dụng cho KCN Hòa Khánh mở rộng và KCN Hòa Cầm giai đoạn 1, trong điều kiện nguồn lực cho phép. Về lâu dài, cần xây dựng lộ trình chuyển đổi công nghệ, điều chỉnh và bổ sung ngành nghề để thu hút đầu tư, hướng tới sản xuất sạch và chuyên sâu hơn trong công nghiệp. Đồng thời, khuyến khích các doanh nghiệp hợp tác để hình thành mạng lưới cộng sinh công nghiệp. Khu công nghệ mới

b. Khi công nghiệp mới

- Hình thành các KCN mới: Bao gồm KCN hỗ trợ công nghệ cao, KCN Hòa Cầm giai đoạn 2, Hòa Nhơn và Hòa Ninh, với tổng diện tích lên đến 771 ha. Mục tiêu là thu hút đầu tư vào các KCN chuyên sâu và tạo ra các cụm liên kết công nghiệp với các KCN hiện có, đặc biệt tập trung vào KCN Hòa Cầm giai đoạn 2 và KCN Hòa Ninh để phục vụ nhu cầu hạ tầng công nghiệp.

- Bổ sung một KCN mới khoảng 456 ha nhằm di dời các dự án công nghiệp tại KCN Liên Chiểu, trong trường hợp cần thiết để phát triển dịch vụ logistics phục vụ cảng Liên Chiểu.

- Quy hoạch khu chế xuất hàng xuất khẩu liên hợp kết hợp với tổ hợp Khu CNC Đà Nẵng, theo mô hình công xưởng cao tầng. Mô hình này giúp tiết kiệm diện tích đất, tăng mật độ kinh tế và nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

c. Khu công nghệ cao

- Khởi động các khu chức năng của Khu Công nghệ cao vào năm 2025. Điều chỉnh và mở rộng Khu Công nghệ cao Đà Nẵng, với diện tích 1.710 ha, thành khu đô thị sáng tạo và khoa học công nghệ đạt tiêu chuẩn quốc tế.

- Kết nối các KCN hỗ trợ khu công nghệ cao và KCN Hòa Ninh để hình thành các khu và cụm công nghiệp vệ tinh, tạo sự liên kết và hỗ trợ sản xuất cho Khu Công nghệ cao.

d. Cụm công nghiệp

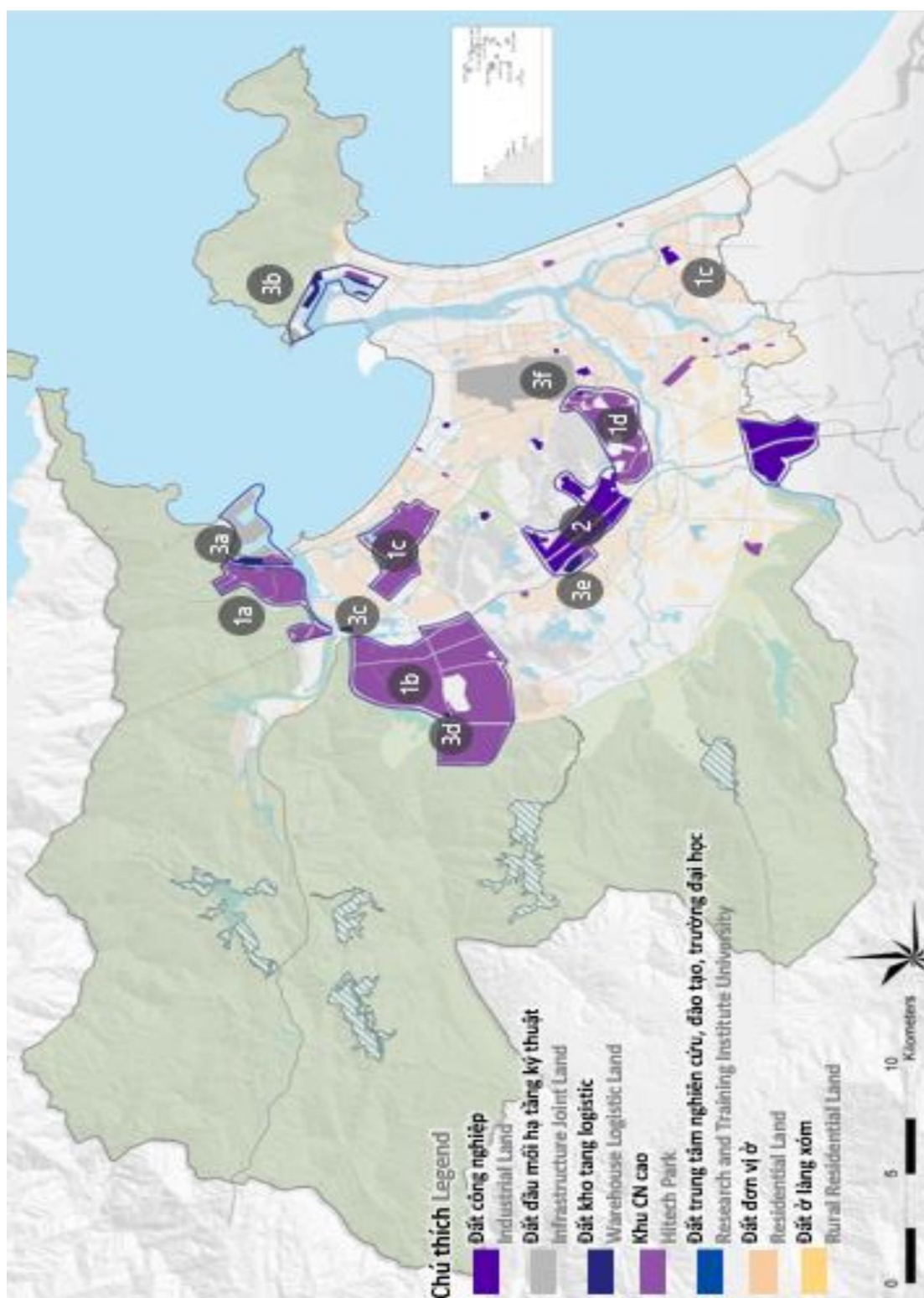
- Chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại CCN Thanh Vinh mở rộng sang các lĩnh vực khác phù hợp với quy hoạch chung. Các dự án hiện có sẽ được di dời đến các KCN và CCN thích hợp trong thành phố.

- Làng nghề điêu khắc đá mỹ nghệ Non Nước: Di dời hoạt động tập kết nguyên vật liệu, chế tác thô và các hoạt động gây ô nhiễm vào KCN Hòa Nhơn. Tập trung phát triển làng nghề ở địa điểm hiện tại theo hướng chế tác tinh xảo, trình diễn kỹ thuật và trưng bày sản phẩm phục vụ du lịch. Thực hiện thủ tục thành lập CCN làng nghề mà không mở rộng quy mô diện tích.

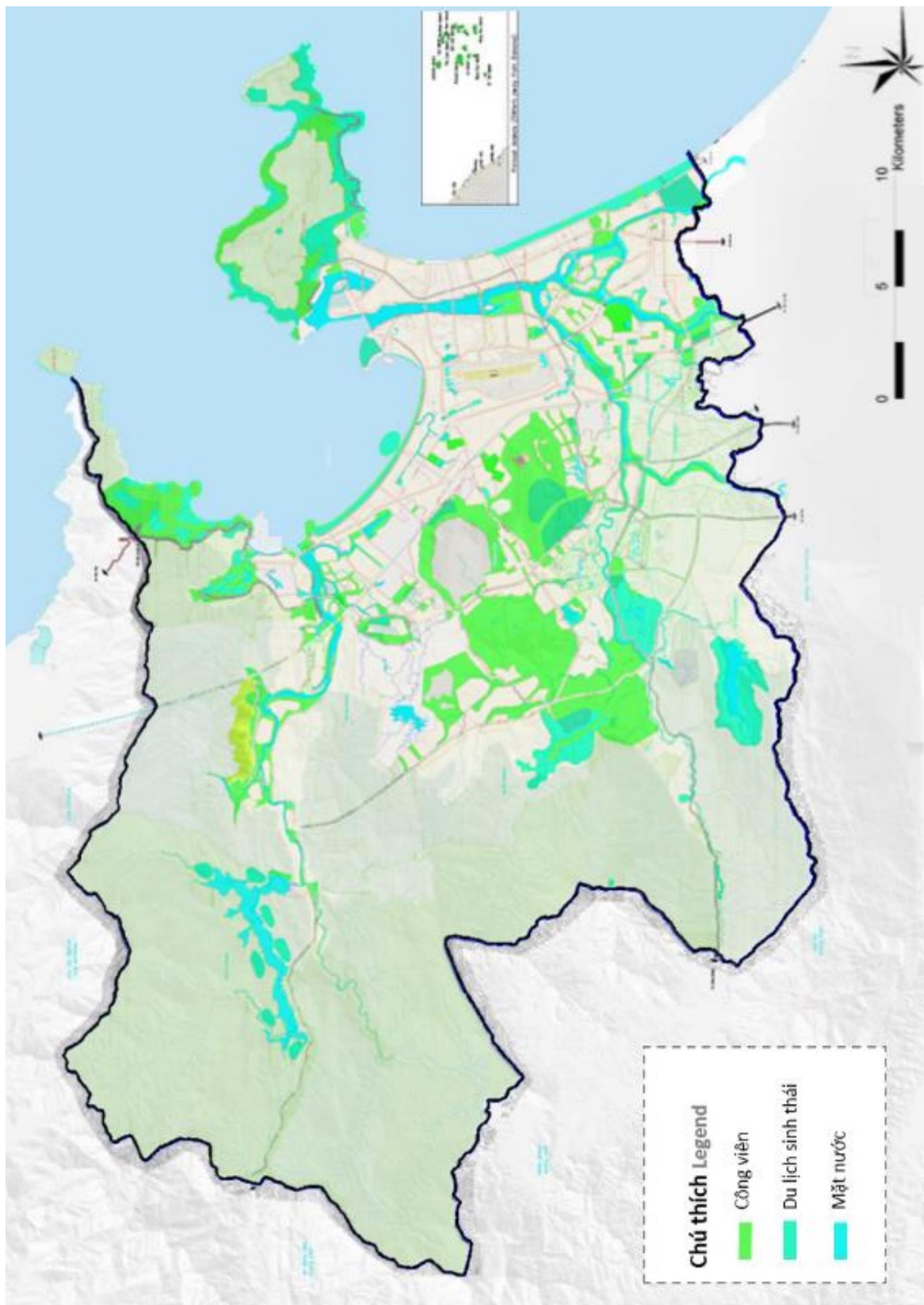
- Làng nghề đá chẻ Hòa Sơn: Thực hiện thủ tục thành lập CCN làng nghề. Hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và di dời toàn bộ cơ sở sản xuất đá chẻ vào làng nghề theo quy hoạch, đồng thời nghiên cứu mở rộng quy mô diện tích làng nghề theo nhu cầu phát triển.

- Làng nghề tiểu thủ công nghiệp khác (như nước nắm Nam Ô, bánh tráng Túy Loan, v.v.): Phát triển dựa trên lợi thế sinh thái, bảo vệ môi trường và đầu tư công nghệ để nâng cao chất lượng sản phẩm. Kết nối hoạt động kinh tế của làng nghề với du lịch và bảo tồn văn hóa truyền thống. Sớm đưa vào hoạt động các CCN như CCN Cẩm Lệ, CCN Hòa Nhơn và CCN Hòa Khánh Nam.

- Bổ sung quy hoạch 09 CCN mới trên địa bàn huyện Hòa Vang, với tổng diện tích khoảng 587 ha, chủ yếu tại các khu vực đã quy hoạch cho đất công nghiệp. Mục tiêu là thúc đẩy đầu tư, phát triển sản xuất cho doanh nghiệp nhỏ và vừa, và di dời các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm môi trường ra khỏi khu dân cư.



Hình 25. Phương án quy hoạch phát triển khu công nghiệp TP. Đà Nẵng GD 2021-2030, tầm nhìn 2050 (nguồn: Viện Quy hoạch TP. Đà Nẵng)



Hình 26. Phương án quy hoạch mạng lưới xanh TP. Đà Nẵng GD 2021-2030, tầm nhìn 2050 (nguồn: Viện Quy hoạch TP. Đà Nẵng)

2.4.2 Cơ sở hạ tầng

Chiến lược phát triển bền vững CSHT quan trọng chủ yếu phía Bắc đáp ứng dân số ngày càng tăng và biến đổi khí hậu, nước biển dâng Trong đó:

- Tối ưu hóa đất sử dụng cho sân bay hiện tại.
- Đầu tư vào cảng logistics Liên Chiểu và chuyển đổi công năng cho cảng Tiên Sa phát triển du lịch tàu biển.
- Nhà ga và tuyến đường sắt tốc độ cao được bố trí dọc theo đường cao tốc để chia sẻ hành lang giao thông.

2.4.3 Không gian du lịch

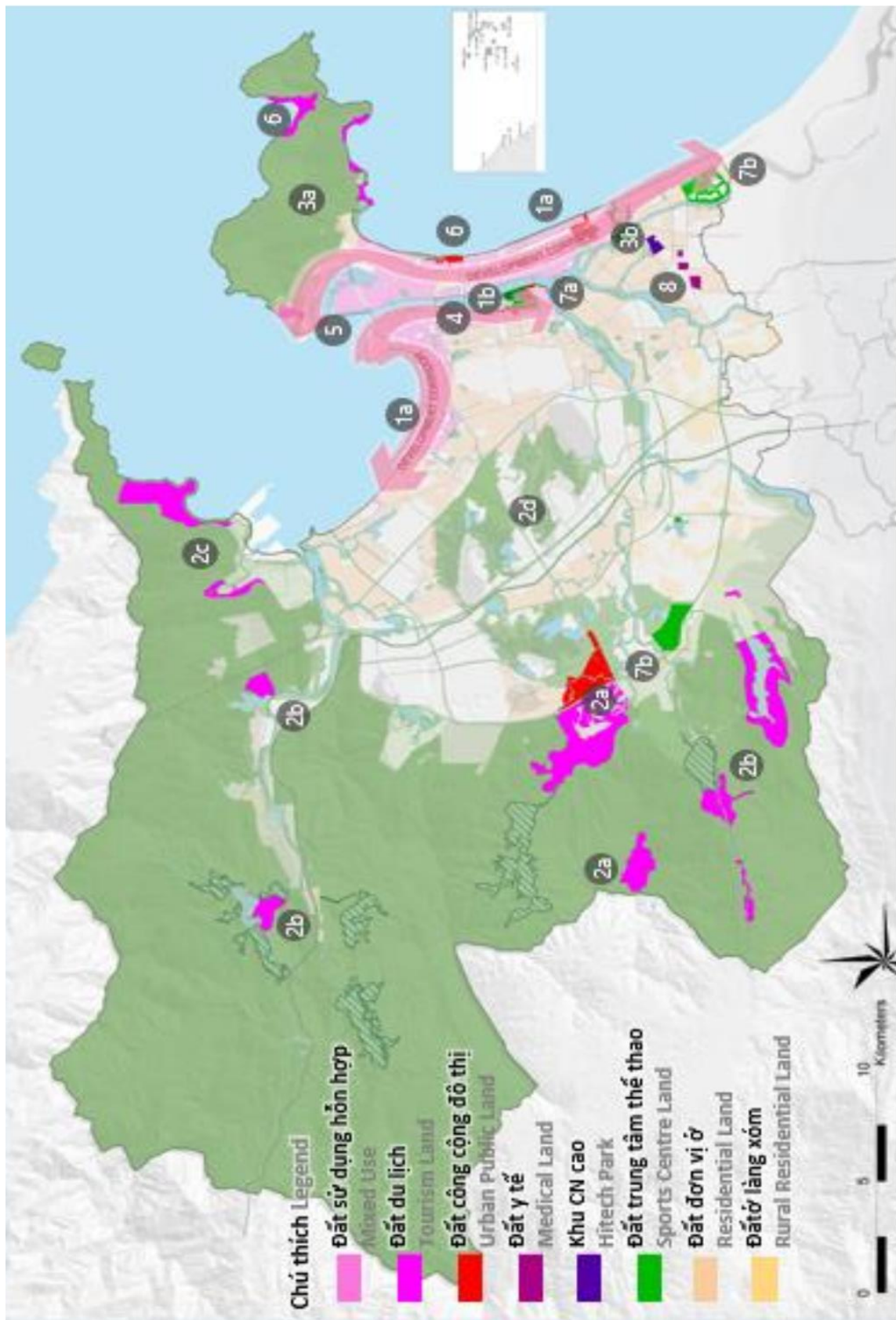
Để đưa Đà Nẵng trở thành một trung tâm du lịch hàng đầu, cần khai thác hiệu quả các nguồn tài nguyên thiên nhiên, văn hóa và di sản độc đáo của thành phố. Việc nâng cao chất lượng dịch vụ du lịch và phát triển các điểm đến mới là rất quan trọng. Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch GD 2021-2030, định hướng phát triển các dịch vụ nhà hàng và khách sạn, kết hợp với các điểm tham quan phong phú trên toàn thành phố. Đến năm 2030, diện tích du lịch dự kiến sẽ đạt 2.223 ha, phục vụ cho 08 lĩnh vực:

- *Du lịch sông nước và nghỉ dưỡng*: phát triển hệ thống sông biển trở thành những điểm đến du lịch tự nhiên hấp dẫn, ưu tiên các sản phẩm du lịch sông nước.
- *Du lịch sinh thái vùng đồi*: địa hình đa dạng và hệ sinh thái phong phú ở khu vực đồi núi phía Tây được khai thác để tối đa hóa tiềm năng cảnh quan thiên nhiên.
- *Du lịch văn hóa tâm linh*: phát triển địa điểm tôn giáo đặc sắc gắn liền với cảnh quan thiên nhiên, kết nối các khu nghỉ dưỡng chất lượng.
- *Du lịch văn hóa*: Các di sản và tài sản văn hóa phong phú gồm bảo tàng Chăm, Thành Điện Hải, bảo tàng Đà Nẵng, bảo tàng Mỹ thuật, các chợ truyền thống và nhiều địa điểm tôn giáo khác. Những địa điểm này mang đến cho du khách cơ hội khám phá văn hóa độc đáo của Đà Nẵng.

Khu vực xung quanh trung tâm hành chính thành phố được đề xuất trở thành không gian văn hóa, bao gồm quảng trường trung tâm và Thành Điện Hải với cảnh quan núi biển cùng các điểm đến tâm linh. Ngoài ra, còn có các loại hình du lịch khác như du lịch tàu biển, du lịch (MICE), du lịch thể thao, và du lịch y tế [13].



Hình 27. Phương án quy hoạch cơ sở hạ tầng kỹ thuật TP. Đà Nẵng GD 2021-2030, tầm nhìn 2050 (nguồn: Viện Quy hoạch TP. Đà Nẵng)



Hình 28. Phương án quy hoạch du lịch TP. Đà Nẵng GD 2021-2030, tầm nhìn 2050
(nguồn: Viện Quy hoạch TP. Đà Nẵng)

2.5 PHÂN TÍCH TIỀM NĂNG ÁP DỤNG MÔ HÌNH BUSSINESS PARK 4TH VÀO NGÀNH CÔNG NGHIỆP TP. ĐÀ NẴNG NHẪM KHAI THÁC DU LỊCH CÔNG NGHIỆP

Mô hình Business Park thế hệ thứ tư có tiềm năng to lớn trong việc khai thác du lịch công nghiệp, không chỉ mang lại lợi ích kinh tế mà còn thúc đẩy phát triển bền vững, giáo dục và bảo vệ môi trường.

- *Tích hợp công nghệ và du lịch thông minh*: do đặc điểm BP 4th tập trung vào công nghệ tiên tiến, từ hệ thống quản lý thông minh đến các nền tảng dịch vụ điện tử. Do vậy, có thể hỗ trợ trong việc phát triển các trải nghiệm du lịch công nghiệp thông minh, như tour tham quan qua ứng dụng di động, thông tin tương tác và trải nghiệm thực tế ảo.

- *Mô hình không gian kết hợp*: việc tích hợp đa dạng các chức năng như văn phòng, sản xuất, thương mại và giải trí, các BP 4th này có thể tạo ra một mô hình đa dạng trong du lịch công nghiệp. Khách du lịch có thể vừa tham quan các cơ sở sản xuất, vừa tận hưởng các tiện ích giải trí và thương mại tại chỗ.

- *Giáo dục chuyên môn*: BP 4th tạo ra không gian cho giáo dục và đào tạo, từ đó có thể xây dựng các chương trình du lịch kết hợp giáo dục, đưa du khách đến gần hơn với quy trình sản xuất và công nghệ hiện đại, du khách tìm hiểu về công nghiệp mà còn tạo ra ý thức cộng đồng về sự phát triển bền vững

- *Cải thiện kết nối giao thông*: vị trí BP 4th gần các tuyến giao thông chính giúp dễ dàng tiếp cận cho khách du lịch. Các phương tiện giao thông công cộng và các dịch vụ vận chuyển thuận tiện cũng góp phần nâng cao khả năng thu hút du lịch công nghiệp.

- *Mô hình du lịch mới* : thu hút du khách bởi sự mới mẻ và sẽ có cơ hội trải nghiệm sản phẩm và dịch vụ của ngành công nghiệp

- *Đáp ứng các tiêu chí phát triển đô thị du lịch công nghiệp bền vững*: BP 4th thường chú trọng đến yếu tố bền vững và bảo vệ môi trường, là điểm nhấn trong các chương trình du lịch công nghiệp, được khách hàng đánh giá cao và tạo ra một hình ảnh tích cực cho doanh nghiệp khi tham gia vào các hoạt động bảo vệ môi trường.

STT	Hạng mục	BP 4 th	Hiện trạng	Định hướng	Đánh giá
1	Mở rộng không gian du lịch	●	×	×	Trung bình
2	Tăng diện tích xanh KCN	●	○	○	Khá
3	Nâng cao TMDV tại KCN	●	×	◎	Tốt
4	Nâng cao chất lượng sống	●	○	◎	Tốt
5	Bảo vệ môi trường	●	◎	○	Tốt
6	Loại hình mới	●	×	×	Trung bình
7	Điểm đến mới	●	×	×	
8	Tăng điểm đến	●	×	×	Trung bình
9	Tăng trải nghiệm du lịch	●	×	×	Trung bình
10	Giáo dục chuyên môn	●	×	○	Trung bình

11	Phát triển CNTT	●	©	●	Tốt
12	Cải thiện CSHT	●	○	●	Tốt
13	Đa dạng hoá mô hình KCN	●	×	©	Khá
14	Đa dạng kiến trúc KCN	●	×	©	Khá
15	Giảm thành kiến về KCN	●	×	©	Khá
Ghi chú: ● Tốt © Khá ○ Trung bình × Không có					

Bảng 3. Phân tích khả tiềm năng áp dụng BP 4th vào KCN Đà Nẵng khai thác loại hình du lịch công nghiệp (nguồn: tác giả)

Chương 3 ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP

3.1 QUAN ĐIỂM QUY HOẠCH

Để khai thác hiệu quả du lịch công nghiệp trong các KCN, việc quy hoạch cần được thực hiện với một số quan điểm cơ bản sau:

- *Tích hợp các hoạt động công nghiệp với du lịch*: Các KCN nên được quy hoạch để tích hợp các hoạt động sản xuất với các dịch vụ du lịch, bao gồm việc tổ chức các tour tham quan nhà máy, hội thảo, sự kiện liên quan đến sản phẩm công nghiệp, giúp du khách hiểu rõ hơn về quy trình sản xuất.

- *Phát triển hạ tầng giao thông*: chú trọng đến việc phát triển hạ tầng giao thông kết nối các KCN với các điểm du lịch khác trong khu vực, tạo điều kiện thuận lợi cho du khách tiếp cận dễ dàng và tăng cường khả năng thu hút đầu tư.

- *Bảo vệ môi trường và phát triển bền vững*: thiết kế và quy hoạch cần chú ý đến bảo vệ môi trường. Các KCN cần áp dụng các biện pháp thiết kế xanh, sử dụng năng lượng tái tạo và giảm thiểu chất thải để đảm bảo rằng hoạt động công nghiệp không gây ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường và sự phát triển du lịch.

- *Tạo không gian công cộng*: cần tạo ra các không gian công cộng như công viên, khu vực vui chơi giải trí cho du khách và người lao động. Các không gian này không chỉ giúp cải thiện chất lượng cuộc sống mà còn tạo điều kiện cho sự giao lưu, kết nối giữa các cá nhân và doanh nghiệp.

- *Khuyến khích sự tham gia của cộng đồng*: cộng đồng địa phương đóng vai trò quan trọng trong sự phát triển du lịch công nghiệp. Việc quy hoạch nên khuyến khích sự tham gia của cư dân, doanh nghiệp địa phương trong việc xây dựng và phát triển các sản phẩm du lịch độc đáo, từ đó nâng cao giá trị văn hóa và kinh tế khu vực.

- *Sự đa dạng hóa sản phẩm du lịch*: thiết kế nhiều loại hình sản phẩm du lịch khác nhau bên cạnh các tour tham quan công nghiệp, bao gồm các hoạt động trải nghiệm văn hóa, nghệ thuật, ẩm thực địa phương, nhằm thu hút được nhiều nhóm đối tượng du khách khác nhau.

- *Quản lý và phát triển thương hiệu*: cần xác định rõ hướng đi cho việc xây dựng thương hiệu du lịch công nghiệp của KCN, giúp nâng cao giá trị thương hiệu và thu hút đầu tư từ các doanh nghiệp lớn. Việc xây dựng thương hiệu mạnh sẽ tạo nguồn lực cho phát triển lâu dài

- *Nâng cao chất lượng dịch vụ*: dịch vụ phục vụ du khách một cách chuyên nghiệp, từ tiếp tân, hướng dẫn viên đến các dịch vụ ăn uống, giải trí, đảm bảo rằng du khách có trải nghiệm tốt về du lịch công nghiệp.

3.2 ĐỀ XUẤT MÔ HÌNH BUSINESS PARK THỂ HỆ 4 VÀO CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TẠI TP. ĐÀ NẴNG NHẪM KHAI THÁC DU LỊCH CÔNG NGHIỆP

3.2.1 Đề xuất quy hoạch cụm công nghiệp TP. Đà Nẵng

Việc quy hoạch cụm KCN cần phải cân nhắc nhiều yếu tố từ việc SDD đến giao thông kết nối, nhằm tạo ra một môi trường công nghiệp phát triển bền vững và hấp dẫn du khách cũng như doanh nghiệp. Từ việc phân tích SDD và MLGT kết nối nhóm tác giả đề xuất mô hình BP 4th của Tony Garnier cho quy hoạch cụm công nghiệp TP. Đà Nẵng, nhằm tạo ra điểm đến mới hấp dẫn cho du khách với loại hình du lịch kết hợp với công nghiệp xanh.

a. Phân tích thực trạng sử dụng đất

- Xác định thực trạng sử dụng đất tại các KCN, đánh giá mật độ, quy mô và loại hình sản xuất của các khu công nghiệp có sẵn. Phân tích ảnh hưởng của các KCN đến môi trường và cộng đồng xung quanh.

- Phân bổ không gian tại các khu vực cho sản xuất, dịch vụ, nghỉ ngơi và giải trí. Cần có các phương án quy hoạch sử dụng đất đồng bộ nhằm tối ưu hóa việc sử dụng và đảm bảo tính bền vững.

- Tích hợp không gian xanh, công viên và mặt nước để nâng cao chất lượng cuộc sống. Đảm bảo rằng các không gian xanh có thể phục vụ cho nhu cầu giải trí và thư giãn của người dân.

b. Quy hoạch hệ thống giao thông kết nối

- Phát triển hệ thống giao thông kết nối thuận lợi giữa các KCN và KDC. Xây dựng đường cao tốc hoặc tuyến đường chính để tăng cường khả năng tiếp cận.

- Thiết kế lối vào – ra các KCN nhằm giảm tình trạng kẹt xe. Tối ưu hóa quy trình vận chuyển hàng hóa thông qua các lối ra vào được bố trí hợp lý.

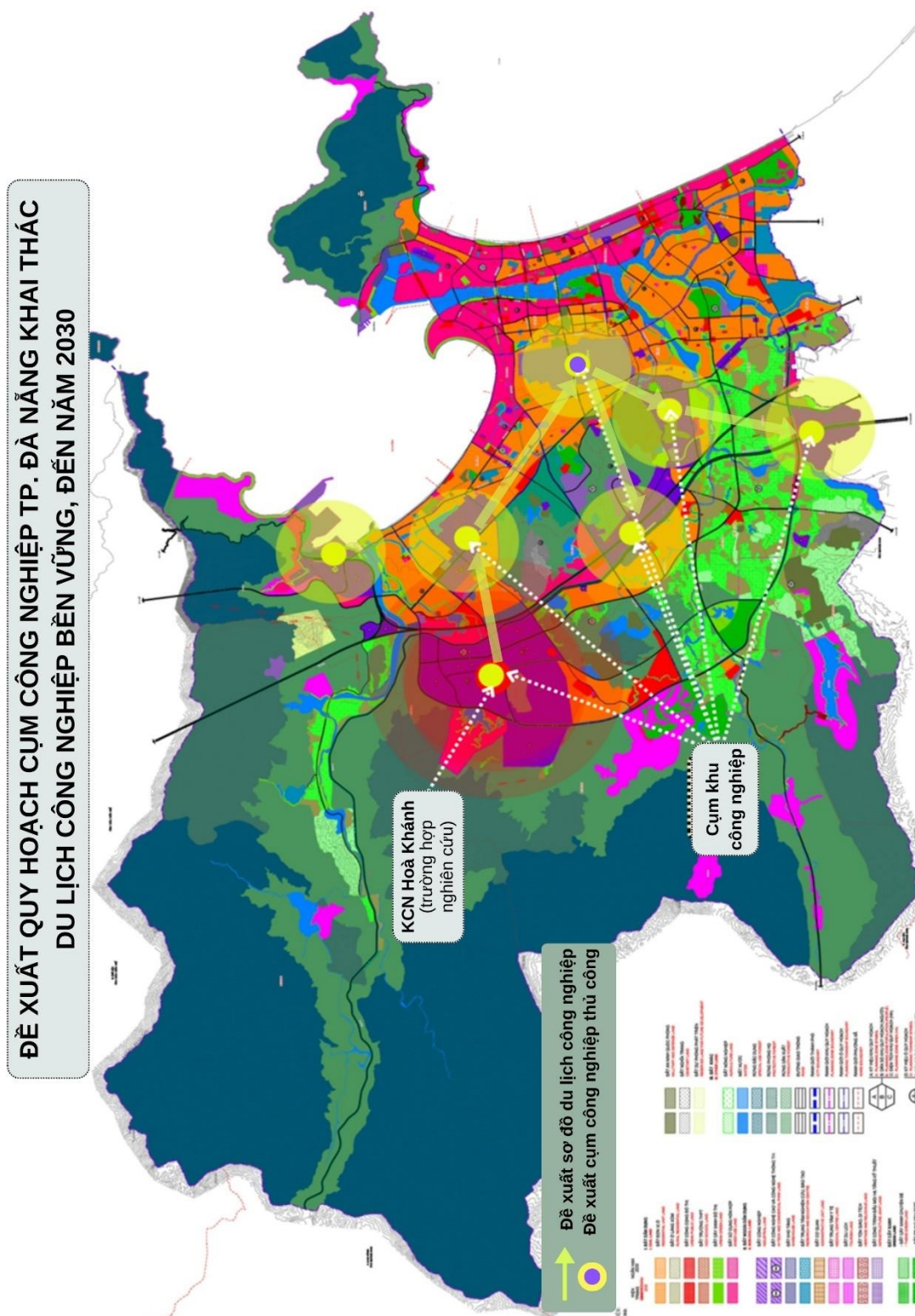
- Khuyến khích sử dụng giao thông công cộng thông qua việc xây dựng các tuyến xe buýt và đường sắt đô thị. Tạo các điểm dừng thuận lợi cho người lao động và cư dân, giúp họ dễ dàng tiếp cận khu công nghiệp.

c. Đề xuất mô hình quy hoạch

- Tạo khu vực chức năng đa dạng, kết hợp giữa sản xuất và các tiện ích như nhà ở, điện, dịch vụ thương mại và giải trí. Đảm bảo rằng các khu vực này có thể phục vụ nhu cầu đa dạng của cộng đồng.

- Ứng dụng công nghệ tiên tiến và công nghệ xanh để tối ưu hóa quy hoạch và quản lý công nghiệp. Áp dụng các giải pháp công nghệ nhằm giảm thiểu tác động đến môi trường.

- Khuyến khích sự tham gia của cộng đồng trong quá trình quy hoạch. Tạo ra các diễn đàn hoặc cuộc họp công khai để thu thập ý kiến và đề xuất từ cộng đồng, đảm bảo rằng quy hoạch phản ánh đúng nhu cầu và mong muốn của cư dân.



Hình 29. Sơ đồ quy hoạch cụm công nghiệp TP. Đà Nẵng (nguồn: nhóm tác giả)

3.2.2 Đề xuất quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Hoà Khánh, TP. Đà Nẵng

KCN trọng điểm Hoà Khánh có mục tiêu thu hút đầu tư và phát triển công nghiệp chế biến, công nghệ cao. Do vậy, việc áp dụng các nguyên tắc quy hoạch hiện đại như mô hình

BP 4th giúp KCN trở thành một điểm đến hấp dẫn cho cả doanh nghiệp và du khách, hướng tới việc tăng cường tính bền vững và tích hợp các cảnh quan tự nhiên.

a. Quy hoạch sử dụng đất

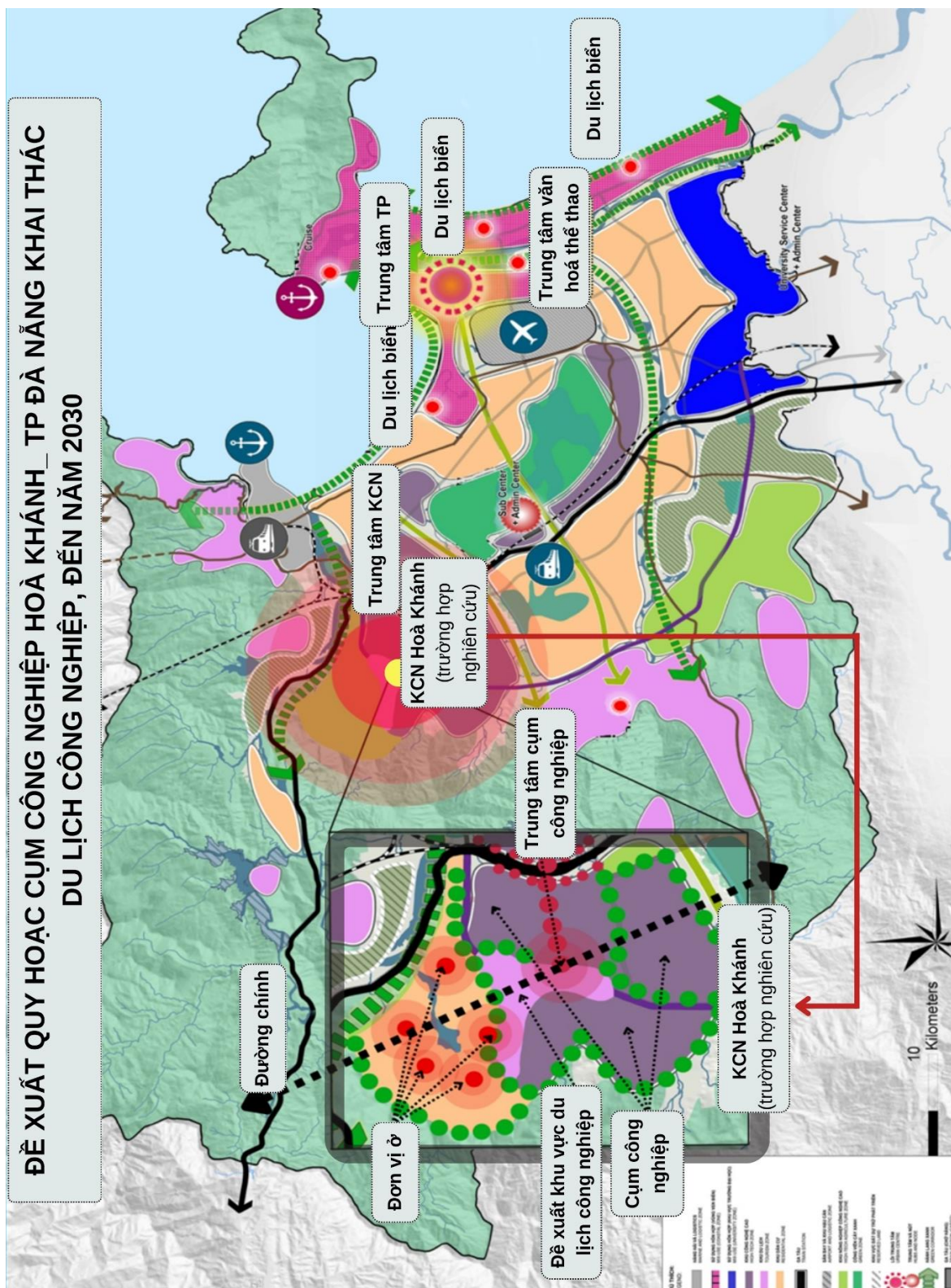
- *Phân khu chức năng*: thiết kế các khu vực riêng biệt cho từng loại hình sản xuất, giúp tối ưu hóa quy trình sản xuất và giảm thiểu xung đột giữa các hoạt động.
- *Khu dịch vụ hỗ trợ*: bao gồm các dịch vụ như bảo trì, logistics, và hỗ trợ kỹ thuật, cần được bố trí gần các khu sản xuất để tăng cường tính hiệu quả.
- *Khu cư trú cho công nhân*: đảm bảo cung cấp nhà ở chất lượng cho công nhân, giúp họ dễ dàng di chuyển đến nơi làm việc và nâng cao chất lượng cuộc sống.
- *Khu vui chơi giải trí và không gian xanh*: tích hợp các khu vực giải trí như công viên, sân thể thao để cải thiện đời sống tinh thần của công nhân.
- *Tích hợp cây xanh*: thiết kế các khuôn viên cây xanh và công viên trong khu công nghiệp, tạo ra không gian thư giãn và giảm thiểu ô nhiễm.
- *Tiện ích cộng đồng*: cung cấp các dịch vụ như nhà trẻ, trường học, và dịch vụ y tế trong khuôn viên, đảm bảo nhu cầu của công nhân và gia đình họ được đáp ứng.

b. Cải thiện hệ thống giao thông kết nối

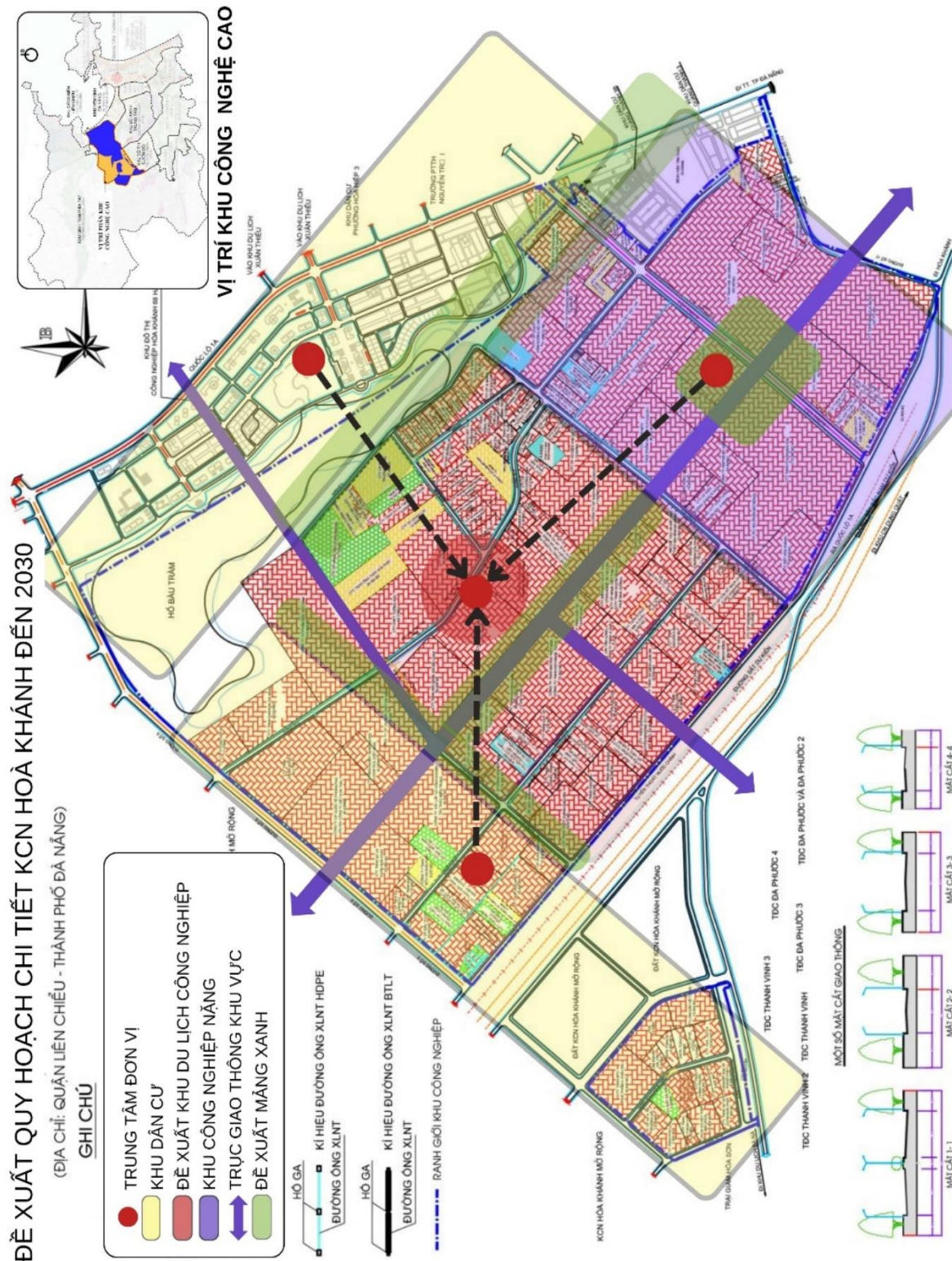
- Thiết kế các tuyến đường nội bộ đủ rộng để kết nối các khu chức năng, giúp vận chuyển hàng hóa thuận lợi.
- Đảm bảo các lối vào, lối ra được thiết kế thuận tiện cho xe tải và phương tiện vận chuyển hàng hóa, giảm thiểu tắc nghẽn.
- Phát triển giao thông công cộng tuyến xe buýt và điểm dừng đón khách tại khu sản xuất và trung tâm thương mại, giúp công nhân dễ dàng di chuyển.
- Thiết kế các tuyến đường kết nối với các trục giao thông chính như đường cao tốc và sân bay, tạo điều kiện thuận lợi cho việc vận chuyển hàng hóa.

c. Đa chức năng khu sản xuất và dịch vụ

- Phát triển KCN không chỉ tập trung vào sản xuất mà còn tích hợp dịch vụ thương mại và giải trí, tạo ra môi trường sống và làm việc lý tưởng cho công nhân.
- Triển khai các công nghệ hiện đại để tối ưu hóa quản lý giao thông và giảm thiểu ùn tắc, sử dụng hệ thống năng lượng mặt trời và các giải pháp xử lý nước thải tiên tiến trong sản xuất.
- Du lịch công nghiệp: tạo các tour tham quan các nhà máy sản xuất kết hợp với hoạt động trải nghiệm các hoạt động tại KCN.



Hình 30. Sơ đồ quy hoạch cụm công nghiệp Hoà Khánh TP. Đà Nẵng
(nguồn: nhóm tác giả)



Hình 31. Sơ đồ quy hoạch chi tiết khu công nghiệp Hoà Khánh TP. Đà Nẵng
(nguồn: nhóm tác giả)

3.3 ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP KỸ THUẬT HẠ TẦNG

Để phát triển mô hình Business Park thế hệ 4 ứng dụng cho du lịch công nghiệp, cần chú trọng đến các giải pháp hạ tầng kỹ thuật.

- Hệ thống giao thông hiệu quả: thiết lập MLGT đường bộ và đường sắt kết nối với các khu vực khác, đảm bảo việc di chuyển giữa các doanh nghiệp và điểm du lịch được thuận lợi; phát triển các tuyến xe buýt nội bộ trong BP 4th phục vụ du khách và nhân viên.

- Khu vực dịch vụ công cộng: xây dựng các CSHT dịch vụ như nhà hàng, quán cà phê, và trung tâm mua sắm phục vụ nhu cầu sinh hoạt cho nhân viên và khách du lịch; Thiết lập không gian xanh và khu vực giải trí để cải thiện chất lượng môi trường sống và thu hút du khách.

- Cơ sở hạ tầng viễn thông: tốc độ cao và các dịch vụ viễn thông hiện đại. Thiết lập hệ thống thông tin phục vụ du lịch, thông tin điện tử hướng dẫn khách đến các điểm tham quan.

- Hệ thống cấp điện và nước: xây dựng hệ thống cấp điện ổn định và dự phòng cho các doanh nghiệp, đặc biệt trong các khu vực sản xuất và dịch vụ phục vụ khách du lịch. Đảm bảo hệ thống cấp nước sạch, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt và sản xuất cho các doanh nghiệp.

- Hệ thống xử lý chất thải: thiết lập hệ thống xử lý chất thải hiệu quả nhằm bảo vệ môi trường, đáp ứng các tiêu chuẩn về vệ sinh và an toàn. Áp dụng các công nghệ xanh trong xử lý nước thải và quản lý chất thải.

- Xây dựng không gian kiến trúc độc đáo: tạo dựng các khu vực kiến trúc độc đáo và thân thiện với môi trường, phù hợp với chủ đề du lịch công nghiệp để thu hút khách tham quan. Phát triển hình ảnh thương hiệu của BP 4th thông qua các hoạt động văn hóa và sự kiện kết nối doanh nghiệp với cộng đồng.

3.4 ĐỀ XUẤT CÁC CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ

Để phát triển và quản lý hiệu quả mô hình Business Park thế hệ 4 ứng dụng cho du lịch công nghiệp, cần thiết lập các giải pháp chính sách quản lý hợp lý.

- *Chính sách ưu đãi đầu tư*: thiết lập các gói ưu đãi thuế và hỗ trợ tài chính cho các doanh nghiệp đầu tư vào BP 4th, đặc biệt là trong lĩnh vực du lịch công nghiệp; Cung cấp các hỗ trợ về mặt pháp lý và thủ tục hành chính nhằm giảm bớt rào cản cho nhà đầu tư.

- *Quy hoạch và phát triển hạ tầng bền vững*: thực hiện quy hoạch tổng thể cho BP 4th với sự phối hợp chặt chẽ giữa các ngành, đảm bảo sự phù hợp giữa hoạt động công nghiệp và du lịch; Đưa ra các tiêu chuẩn về hạ tầng cần thiết để phục vụ cho du lịch, như hệ thống giao thông, cấp điện, nước và công viên cây xanh.

- *Quản lý nguồn nhân lực*: xây dựng các chương trình đào tạo nghề phù hợp với nhu cầu của các doanh nghiệp trong BP 4th, đặc biệt trong lĩnh vực du lịch công nghiệp; Khuyến khích chính sách tuyển dụng từ các trường đại học, cao đẳng địa phương để tăng cường nguồn nhân lực chất lượng.

- *Chính sách bảo vệ môi trường*: thiết lập các tiêu chuẩn về môi trường và khuyến khích các doanh nghiệp áp dụng công nghệ sạch và bền vững trong hoạt động của họ; Triển

khai các chương trình kiểm tra, giám sát môi trường định kỳ để đảm bảo doanh nghiệp tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường.

- *Chính sách phát triển cộng đồng*: khuyến khích các doanh nghiệp tham gia vào các hoạt động cộng đồng và trách nhiệm xã hội để nâng cao chất lượng cuộc sống của cư dân địa phương; Tổ chức các sự kiện văn hóa, thể thao và du lịch để tạo sự gắn kết giữa các doanh nghiệp với cộng đồng xung quanh.

- *Sử dụng công nghệ thông tin trong quản lý*: xây dựng hệ thống quản lý thông tin tập trung để theo dõi hoạt động của các doanh nghiệp, từ đó đưa ra các quyết định quản lý kịp thời và chính xác; Khuyến khích ứng dụng các công nghệ thông minh để tối ưu hóa quy trình làm việc và nâng cao hiệu suất hoạt động của Business Park.

Chương 4 KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

4.1 KẾT LUẬN

Mô hình BP 4th của Tony Garnier mang lại một cái nhìn mới mẻ và sáng tạo cho quy hoạch đô thị, đặc biệt là trong bối cảnh phát triển bền vững và phục hồi ngành du lịch. Việc áp dụng mô hình này vào quy hoạch KCN tại Đà Nẵng không chỉ tạo ra những không gian công nghiệp đa chức năng mà còn góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống cho cư dân và du khách, tạo ra một môi trường sống và làm việc lý tưởng, đồng thời thúc đẩy sự phát triển kinh tế và xã hội của địa phương trong tương lai.

Mô hình BP 4th do Tony Garnier được xem xét là phương pháp quy hoạch tiên tiến, hữu ích với nhiều nguyên tắc nổi bật bởi sự tích hợp các chức năng công nghiệp với dịch vụ giải trí trong một không gian chung. Việc triển khai mô hình BP 4th sẽ không chỉ làm phong phú thêm cảnh quan đô thị mà còn góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống cho cộng đồng, đồng thời thúc đẩy sự phát triển kinh tế và văn hóa địa phương.

Hơn nữa, mô hình tiềm năng BP 4th quy hoạch các KCN ở Đà Nẵng trong khai thác du lịch công nghiệp là một sáng kiến đầy tiềm năng, có khả năng phục hồi ngành du lịch của thành phố sau những tác động tiêu cực từ đại dịch COVID-19. Mô hình không chỉ tạo ra một ngành công nghiệp đa dạng mà còn thúc đẩy phát triển du lịch bền vững, đem lại những trải nghiệm công nghiệp thú vị cho du khách.

Dựa trên các nguyên tắc của mô hình BP 4th, việc thiết kế du lịch công nghiệp cho các khu công nghiệp tại Đà Nẵng được tiến hành một cách đồng bộ, nhằm kết hợp hài hòa giữa các hoạt động công nghiệp và du lịch, tạo ra những điểm đến hấp dẫn: (1). *Tạo môi trường đa chức năng*: thiết kế không gian cho phép tích hợp các chức năng công nghiệp, nhằm thu hút không chỉ công nhân mà còn cả du khách đến tham quan và trải nghiệm; (2). *Thúc đẩy thiết kế xanh và bền vững*: áp dụng các giải pháp như năng lượng tái tạo, quản lý tài nguyên nước hiệu quả và tối ưu hóa không gian xanh để đảm bảo tính bền vững cho khu công nghiệp; (3). *Xây dựng không gian công cộng và dịch vụ giải trí*: tạo ra những khu vực công cộng, dịch vụ ẩm thực và giải trí để thu hút du khách, giúp khu công nghiệp Hoà Khánh trở thành một điểm đến độc đáo trong bản đồ du lịch Đà Nẵng.

4.2 KIẾN NGHỊ

Để áp dụng hiệu quả mô hình quy hoạch BP 4th của Tony Garnier trong khai thác du lịch công nghiệp cần quán triệt thực hiện như sau:

- *Tích hợp đa chức năng* các khu vực sản xuất với văn phòng, dịch vụ và không gian giải trí,... không chỉ giúp tối ưu hóa việc sử dụng đất mà còn tạo ra môi trường làm việc và sống lý tưởng cho công nhân và cư dân. Sự kết hợp này làm tăng cường tính linh hoạt trong việc sử dụng không gian, từ đó thúc đẩy sự sáng tạo và đổi mới trong các hoạt động sản xuất.

- *Phục hồi ngành du lịch* sau đại dịch COVID-19 bởi loại hình du lịch mới và điểm đến hấp dẫn đồng thời phát triển ngành công nghiệp đa chức năng, không chỉ mang lại nguồn thu nhập cho địa phương mà còn tạo ra những trải nghiệm độc đáo cho du khách, nơi mà du khách có thể tham quan quy trình sản xuất, tìm hiểu về công nghệ và tham gia vào các hoạt động giải trí.

- *Thúc đẩy các nguyên tắc thiết kế xanh và bền vững*, sử dụng năng lượng tái tạo, quản lý hiệu quả tài nguyên nước và tối ưu hóa không gian xanh góp phần giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường. Những không gian xanh không chỉ làm đẹp cho KCN mà còn tạo ra những khu vực thư giãn cho công nhân và du khách.

- *Nâng cao chất lượng sống tại các KCN*: tạo ra các không gian công cộng, dịch vụ ẩm thực và giải trí phong phú, phát triển các khu vực như nhà hàng, quán cà phê và cửa hàng địa phương không chỉ phục vụ nhu cầu của công nhân mà còn thu hút du khách, tạo ra một không gian sống động và phong phú trong KCN.

- *Đổi mới sinh thái môi trường công nghiệp*: sự kết hợp giữa sản xuất và du lịch sẽ không chỉ làm thay đổi hình ảnh của KCN mà còn tạo ra những giá trị kinh tế và văn hóa mới cho địa phương. Đà Nẵng sẽ không chỉ được biết đến như một điểm đến du lịch nổi tiếng mà còn là một trung tâm công nghiệp hiện đại, hấp dẫn du khách và nhà đầu tư.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Cổng Thông tin điện tử thành phố Đà Nẵng, "*Hiện trạng không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị*" pp. <https://www.danang.gov.vn/gop-y-do-an/chi-tiet?id=2900&c=94677463>
- [2]. Phạm Bá Anh Tuấn, "*Tổ chức kiến trúc cảnh quan trong KCN tập trung TP. Đà Nẵng*", 2008.
- [3]. Cổng Thông tin điện tử thành phố Đà Nẵng, "*Điều kiện tự nhiên*", pp. <https://www.danang.gov.vn/gioi-thieu/danh-muc?id=37>.
- [4]. Nguyễn Hương Liên, "*Phát triển du lịch Đà Nẵng đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2045*", Tạp chí Công Thương - Các kết quả nghiên cứu khoa học và ứng dụng công nghệ, Số 11 tháng 5 năm 2024, pp. <https://tapchicongthuong.vn/phat-trien-du-lich-da-nang-den-nam-2030-va-tam-nhin-den-nam-2045-124511.htm>
- [5]. Báo Đà Nẵng, "*Khách du lịch đến Đà Nẵng tăng trưởng vượt bậc*", pp. <https://baodanang.vn/infographics/201901/khach-du-lich-den-da-nang-tang-truong-vuot-bac-3166672/>
- [6]. J. Burry, "*Cité Industrielle 4.0: Zoning for the Latest Revolution*," Architectural Design, vol. 93, no. 1, pp. 96-103, 2023.
- [7]. H. R. Lawrence, "*Tony Garnier Une Cite Industrielle*," ed: JSTOR, 1995.
- [8]. Nguyễn Cao Lãnh "*Quy hoạch phát triển Business Park_Mô hình tất yếu cho đô thị hiện đại*" NXB Xây dựng - Xuất bản phẩm điện tử, 2022.
- [9]. K. Xhexhi, "*Vertical Bionic City, New Futuristic Footprint*," International Journal of Innovative Research in Science, Engineering and Technology (Ijirset), 2020.
- [10]. L. K. Morisset, "*Non-Fiction Utopia: Arvida, Cité Industrielle Made Real*," The Journal of the Society for the Study of Architecture in Canada, 2011.
- [11]. E. Conticelli and S. Tondelli, "*Eco-industrial parks and sustainable spatial planning: a possible contradiction?*," Administrative Sciences, vol. 4, no. 3, pp. 331-349, 2014.
- [12]. Chính phủ, "*Phê duyệt Quy hoạch thành phố Đà Nẵng thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050*" Quyết định số 1287/QĐ-TTg ban hành ngày 02/11/2023.