

Những yếu tố ảnh hưởng tới sự hình thành và phát triển các khu ở gần với khu công nghiệp

*Th.s KTS Nguyễn Đình Thi
Khoa kiến trúc - Trường Đại học Xây dựng*

Mối liên hệ giữa khu ở và khu công nghiệp là một thể thống nhất, được hình thành và phát triển theo quy luật tự nhiên của xã hội. Sự phát triển khu công nghiệp sẽ kéo theo nhu cầu phục vụ lao động cho sản xuất công nghiệp và lao động làm dịch vụ công nghiệp, tạo nên hình thức di cư cơ học tự nguyện kết hợp với dân cư địa phương đã chuyển đổi cơ cấu lao động làm thành một khu dân cư mới. Để nghiên cứu thiết kế và xây dựng hợp lý đối với các loại hình khu dân cư gần với khu công nghiệp, trong đó có kể đến các khu ở công nhân, chúng ta phải xem xét đến những yếu tố ảnh hưởng tác động đến sự hình thành và phát triển khu ở. Từ đó, làm cơ sở thực tiễn cho quá trình thiết kế không gian kiến trúc cho các khu ở công nhân gần với khu công nghiệp.

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP.

Sự hình thành và phát triển khu công nghiệp trong đó bao gồm từ vấn đề lựa chọn vị trí xây dựng khu công nghiệp, quy mô khu công nghiệp, đặc điểm cơ cấu loại hình ngành nghề sản xuất đến nhu cầu thu hút lao động phục vụ cho sản xuất công nghiệp... đều là những yếu tố ảnh hưởng có tính quyết định tới việc phát triển khu ở công nhân.

Trường hợp khu công nghiệp nằm xen kẽ với khu dân cư, tùy theo tình hình cụ thể mà khu công nghiệp có thể sử dụng phần lớn quỹ nhà ở các khu

dân cư đô thị này cho nhu cầu nhà ở của công nhân, tất cả các dịch vụ phục vụ cho đời sống hàng ngày đều dùng chung với các khu dân cư. Trường hợp khu công nghiệp nằm cạnh các khu dân cư, lúc này khu công nghiệp có thể sử dụng một phần quỹ nhà ở và công trình dịch vụ công cộng của khu dân cư đô thị. Tuy theo nhu cầu thực tế và hướng phát triển cho tương lai mà xây dựng thêm các khu ở đan xen với khu dân cư, nhằm mục đích dùng chung quỹ công trình phục vụ công cộng như giáo dục, chữa bệnh, nghỉ ngơi và vui chơi giải trí. Trường hợp khu công nghiệp nằm ở ven thành phố, khu công nghiệp chỉ sử dụng được một số khu ở dân cư đô thị và các công trình phục vụ công cộng cấp thành phố. Còn lại phải xây dựng khu ở công nhân và một số loại hình phục vụ công cộng gắn liền với khu công nghiệp, tạo điều kiện cho người lao động có nhà ở và đi lại tới nơi làm việc được thuận lợi. Khi khu công nghiệp nằm tách biệt với thành phố do yêu cầu thúc đẩy phát triển công nghiệp của vùng, yêu cầu tổ chức hoạt động hoặc do yêu cầu vận chuyển hàng hoá... lúc này khu công nghiệp phát triển đòi hỏi hệ thống hạ tầng xã hội phát triển theo, hình thành nên các khu ở công nhân, khu ở phát triển kéo theo dịch vụ phục vụ cho đời sống văn hoá và tinh thần của con người cũng như các loại dịch vụ khác, từ đó làm tiền đề phát triển thành một đô thị mới hoàn chỉnh.

Quy mô khu công nghiệp ảnh hưởng trực tiếp tới quy mô dân số khu dân cư thông qua nhu cầu thu hút lực lượng lao động do khả năng tạo việc làm nhờ vào quy mô diện tích đất đai, số lượng xí nghiệp công nghiệp, vốn đầu tư vào khu công nghiệp. Lực lượng lao động tập trung đông và làm việc ổn định tại khu công nghiệp sẽ làm tăng quỹ nhà ở công nhân. Nếu tạm tính cho quy mô diện tích trung bình các khu công nghiệp hiện nay là 200 ha, với số lao động trực tiếp là 20.000 người. Giai đoạn đầu tính cho 50% số diện tích đất được xây dựng xí nghiệp công nghiệp tương đương với 10.000 người (nếu xây dựng nhà ở cho 65% số lao động ngoại tỉnh có nhu cầu 4,5M²/người) thì số diện tích M² nhà ở của một khu công nghiệp đã lên đến gần 30.000M², giai đoạn sau hơn 60.000M² (trong khi cả nước hiện nay đã có 73 khu công nghiệp).

Đặc điểm loại hình sản xuất công nghiệp cũng ảnh hưởng tới khu ở công nhân do tùy thuộc vào loại hình sản xuất mà quy mô lao động khác nhau. Chẳng hạn theo các số liệu thống kê; với ngành công nghiệp nặng khoảng 35-50 lao động/ha, với ngành công nghiệp nhẹ thì từ 150-200 lao động/ha. Đối với các ngành công nghiệp hiện nay ở nước ta phần lớn là công nghiệp lắp ráp điện tử, công nghiệp may mặc, công nghiệp dệt, công nghiệp chế biến... nên số lao động thường tập trung đông, phần lớn là lao động phổ



Nhà ở công nhân KCN
Nghị Sơn - Thanh Hoá

thông (chiếm 60%).

Nhu cầu thu hút lao động phục vụ cho sản xuất công nghiệp khác nhau cũng đem lại quy mô lao động khác nhau, quy mô lao động ảnh hưởng tới khu nhà ở công nhân. Với các khu công nghiệp có nhu cầu lao động lớn và lao động phổ thông như ngành công nghiệp dệt, may, chế biến thì quỹ nhà ở công nhân phải cao hơn các khu công nghiệp có nhu cầu lao động thấp và đòi hỏi trình độ lao động cao ví dụ như khu công nghệ cao.

YẾU TỐ NỘI TẠI CỦA LỰC LƯỢNG LAO ĐỘNG TRONG CÁC KHU CÔNG NGHIỆP.

Để nghiên cứu thiết kế khu ở gần với khu công nghiệp một cách hợp lý, phù hợp với thực tế, ta phải xét đến những yếu tố nội tại của lực lượng lao động; theo cơ cấu tháp tuổi của công nhân các khu công nghiệp ta thấy phần lớn người lao động có độ tuổi còn trẻ, đều nằm trong độ tuổi lao động. Do đó nhu cầu về nhà ở rất lớn, mặt khác với độ tuổi còn trẻ (từ 18 - 35 tuổi chiếm tới 90%), nên hầu như chưa xây dựng gia đình, họ còn ở tình trạng sống độc thân. Khi xây dựng loại hình nhà ở phục vụ cho lứa tuổi này chủ yếu là loại nhà ở tập thể cho thuê có kết hợp với phục vụ

công cộng trong khu nhà ở. Giai đoạn tiếp theo họ xây dựng gia đình và sinh con đẻ cái, trở thành một gia đình hoàn chỉnh, nhu cầu cần có không gian nhà ở riêng biệt độc lập nảy sinh. Lúc này loại nhà ở phù hợp với gia đình công nhân phải là căn hộ chung cư nhiều tầng, chung cư cao tầng, nhà ở khối ghép hoặc biệt thự (loại hình nhà ở tập thể cho thuê sẽ nhường lại cho thế hệ lao động tiếp theo khi vừa mới đến khu công nghiệp).

Trình độ nghề nghiệp và mức thu nhập của người lao động cũng ảnh hưởng đến khu ở. Mức độ tăng mức thu nhập và quá trình phát triển tay nghề theo thời gian là yếu tố cần cho sự xác định không gian nhà ở. Lao động hiện nay chủ yếu là lao động phổ thông (chiếm 60%) nên mức thu nhập hàng tháng là thấp (bình quân 350 - 500.000 VNĐ/tháng), nếu trừ tiền ăn và thuê nhà hàng tháng thì không có tích lũy, nhìn chung tâm lý người lao động đều muốn giảm tối đa tiền thuê nhà. Do vậy, không gian nhà ở tạm, dễ xây dựng, dễ tháo lắp và tận dụng được vật liệu địa phương là thích hợp đối với mức thu nhập của công nhân trong giai đoạn 5-10 năm đầu. Giai đoạn tiếp theo, người lao động tự học tập bồi dưỡng và nâng

cao tay nghề đồng nghĩa với việc họ được nâng lương theo bậc thợ. Khi mức thu nhập được tăng cao, người lao động lại muốn sống trong những không gian nhà ở tiện nghi hơn, rộng rãi hơn. Nhà ở công nhân phải xây dựng để đáp ứng quá trình phát triển này, thể loại nhà kiên cố nhiều hoặc cao tầng với trang thiết bị phục vụ hiện đại, diện tích ở rộng và độc lập sẽ là loại nhà đáp ứng được nhu cầu công nhân trong tương lai.

Việc quy hoạch và xây dựng khu ở gắn với các công trình dịch vụ công cộng được chia thành 3 thời kỳ; thời kỳ thứ nhất là chủ yếu xây dựng nhà ở cho thuê từ nhà cấp 4 (một tầng) đến nhà ở tập thể (nhiều tầng) kết hợp với công trình dịch vụ như bách hoá, chợ, cửa hàng văn phòng phẩm... nhằm mục đích giải quyết nhanh nhu cầu nhà ở và nhu cầu yếu phẩm hàng ngày cho đời sống người lao động, khi quy hoạch phải tính đến phần đất dự trữ xây dựng cho tương lai. Thời kỳ thứ hai là thời kỳ khu ở đã đi vào hoàn thiện, nhà ở cao tầng có đầy đủ tiện nghi là loại nhà ở chủ đạo với các công trình phục vụ như nhà trẻ, trường tiểu học, siêu thị, câu lạc bộ. Thời kỳ thứ ba là thời kỳ khu ở đã được quy hoạch xây dựng ổn định,

hình thái khu dân cư mới với đầy đủ yêu cầu của một đô thị mới hình thành.

Người lao động phần lớn xuất thân từ nông thôn (chiếm 63%) nên khi thiết kế nhà ở ta phải xét đến yếu tố nhân văn, tinh văn hoá truyền thống chung nhất của các địa phương. Để cao sự coi trọng giao tiếp, hay giúp đỡ nhau trong cuộc sống của người lao động mà trong không gian khu ở phải được thiết kế các không gian giao tiếp cộng đồng, không gian này nằm ở tầng trệt kết hợp với sân chơi tập thể dục hoặc đường đi dạo, không gian cây xanh mặt nước... hoặc kết hợp với các sảnh tầng trong mỗi ngôi nhà. Sự quan tâm giúp đỡ lẫn nhau trong phong cách sống của người Việt chính là yếu tố cơ bản để khai thác không gian sống của khu ở công nhân các khu công nghiệp.

CƠ CHẾ KINH DOANH VÀ QUẢN LÝ NHÀ Ở CÔNG NHÂN GẮN VỚI KHU CÔNG NGHIỆP.

Hiện nay nhu cầu thực tế về nhà ở của người lao động tại các khu công nghiệp là rất lớn, người lao động đến từ ngoại tỉnh đang phải thuê nhà ở xây tạm của người dân xung quanh khu công nghiệp với giá đất đắt mà không đảm bảo môi trường sống lành mạnh. Do đó, việc các nhà đầu tư kinh doanh nhà ở nếu quan tâm đầu tư vào nhà ở gắn với các khu công nghiệp thì không những sẽ thu được lợi nhuận cao mà còn giúp cho người lao động có chỗ ở ổn định an cư lạc nghiệp, giúp cho chính quyền sở tại quản lý tốt nguồn lao động tại địa phương của mình.

Để tạo điều kiện cho các nhà đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp, Nhà nước cần phải có những cơ chế chính sách thuận lợi cho nhà đầu tư và ngược lại, các nhà đầu tư cũng phải có những kế hoạch cụ thể cho quá trình đầu tư xây dựng nhà ở công nhân để từ đó các khu ở gắn với khu công nghiệp phát triển và trở thành hiện thực.

Những cơ chế chính sách cho kinh doanh nhà ở cụ thể là: Trong quá trình làm quy hoạch khu công nghiệp, các nhà tư vấn thiết kế phải đề cập quy hoạch vị trí khu đất và diện tích đất xây dựng nhà ở cũng như các công trình

phục vụ công cộng ứng với số diện tích đất xây dựng khu công nghiệp. Trong đó các nhà quy hoạch phải tính đến từng giai đoạn phát triển của khu ở và quy hoạch phân khu chi tiết khu đất ở, khu đất thương mại dịch vụ, khu công viên cây xanh, khu phục vụ giáo dục và sức khoẻ, khu đất dự phòng phát triển...

Chính quyền sở tại trực tiếp làm chủ đầu tư hoặc cử ra cơ quan quản lý xây dựng có đủ điều kiện đứng ra làm chủ đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu ở gắn với khu công nghiệp như đường giao thông đi lại, hệ thống cấp thoát nước, đường điện..., (nguồn vốn đầu tư được vay của Nhà nước với lãi suất thấp hoặc dùng phương pháp đổi đất lấy hạ tầng).

Kêu gọi các nhà đầu tư kinh doanh nhà ở thuê lại các khu đất xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ công cộng đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật với giá ưu đãi để cho công nhân thuê, đáp ứng nhu cầu về nhà ở và dịch vụ của công nhân lao động trực tiếp tại khu công nghiệp hoặc lao động dịch vụ công nghiệp.

Theo nhu cầu thực tế, kiến nghị các bước xây dựng nhà ở:

Bước thứ nhất, do phần lớn người lao động còn có mức thu nhập thấp nên chủ yếu đầu tư xây dựng loại nhà tạm một tầng với các loại vật liệu nhẹ, đơn giản. Tường, móng xây gạch chịu lực, mái lợp tôn có trần nhựa treo cách nhiệt, nền lát gạch xi măng, diện tích mỗi phòng 16-20 M² cho 2- 4 công nhân thuê, khu vệ sinh và tắm giặt chung (loại nhà này chiếm 50% -60% quỹ nhà ở). Loại nhà khối ghép có bếp và vệ sinh khép kín trong nhà cho 1-2 người thuê (chiếm 25% - 30%). Còn lại là nhà khối ghép dùng cho cả gia đình thuê hoặc mua bán đứt.

Bước thứ hai, Khi người lao động có mức thu nhập cao hơn và thời gian hoàn vốn ở bước thứ nhất đã xong (có thể phá bỏ nhà tạm ban đầu), đầu tư xây dựng loại nhà cao tầng kiên cố cho thuê, diện tích mỗi phòng 16-24 M² cho 1- 2 công nhân thuê, khu vệ sinh và bếp khép kín, bên dưới tầng một hoặc tầng hầm các khu nhà ở cao tầng bố trí chỗ để xe và dịch vụ công cộng (chiếm

55%). Loại nhà khối ghép 2-3 tầng khép kín trong nhà cho 1-2 người thuê hoặc cả gia đình thuê (chiếm 35%). Còn lại là nhà biệt thự dùng cho cả gia đình thuê hoặc mua bán đứt (chiếm 10%).

Bước thứ ba, thời gian từ 15 năm phát triển khu công nghiệp trở lên, người công nhân đã ổn định chỗ ăn ở và làm việc cũng như gia đình đã phát triển, chúng ta cải tạo quỹ nhà ở cao tầng từ căn hộ tập thể thành căn hộ độc lập cho các gia đình (chiếm 35% quỹ nhà ở), nhà căn hộ cho thuê tập thể 1-2 người chỉ chiếm 25%. Loại nhà khối ghép 2-3 tầng khép kín trong nhà dùng cho cả gia đình thuê (chiếm 20%). Còn lại là nhà khối ghép 2 tầng hoặc biệt thự vườn dành cho người có thu nhập cao.

Các bước này tùy theo tình hình phát triển công nghiệp, mức thu nhập của công nhân và nhu cầu lao động của mỗi khu công nghiệp mà xây dựng cho phù hợp, việc quy hoạch phân khu đất xây dựng nhà ở nên dự phòng đất phát triển theo các bước cụ thể. Nếu quá trình xây dựng nhà ở công nhân thích ứng với cơ chế kinh doanh thị trường thì các nhà đầu tư sẽ thuận lợi, người công nhân cũng được đáp ứng nhà ở phù hợp với nhu cầu của bản thân và gia đình.

Để vấn đề quản lý nhà ở được tốt nhất, các nhà đầu tư nên kết hợp với chủ đầu tư khu nhà ở, với từng người công nhân chăm lo và bảo quản nhà ở của mình. Nếu điều kiện cho phép nên bán trả góp nhà ở với thời hạn 20-30 năm cho những người công nhân có ý định gắn bó lâu dài với nhà máy xí nghiệp, từ đó người công nhân có trách nhiệm cùng với các nhà đầu tư bảo quản duy tu nhà ở.

Xây dựng nhà ở công nhân gắn với khu công nghiệp là một việc làm cần thiết và cấp bách, rất cần sự quan tâm của các cấp các ngành và nhất là chính quyền địa phương sở tại. Nhà ở ổn định sẽ tạo cho người công nhân yên tâm làm việc, đóng góp hết sức mình cho xây dựng khu công nghiệp phát triển.