

BAN QUẢN LÝ CÁC KCX&CN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước

DUYỆT

ĐÍNH KÈM THEO CÔNG VĂN

Số.....2580...../BQL - RQNXD

Ngày.....06/09/2016.....

**QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ XÂY DỰNG
TRONG KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
(Giai đoạn 1- 311,4ha; Giai đoạn 2- 596,93 ha)**

Tháng 01, năm 2016

MỤC LỤC

I - QUY ĐỊNH CHUNG.....	4
II - THỦ TỤC TRƯỚC KHI XÂY DỰNG.....	4
Điều 7. Giấy phép xây dựng	4
Điều 8. Đăng ký xây dựng	4
Điều 9. Nộp tiền ký quỹ	5
III - QUẢN LÝ VỀ THIẾT KẾ, QUY HOẠCH.....	5
Điều 10. Mật độ xây dựng, tầng cao và hệ số sử dụng đất.....	5
Điều 11. Khoảng lùi và khoảng cách ly	7
Điều 12. Cao trình san lấp theo quy hoạch	9
Điều 13. Lối ra vào khu đất.....	10
Điều 14. Tường rào	10
Điều 15. Thoát nước.....	10
Điều 16. Cấp Điện.....	11
Điều 17. Cấp Nước	11
Điều 18. Bãi đậu xe.....	11
Điều 19. Bảng chỉ dẫn, quảng cáo	11
Điều 20. Chiếu sáng.....	11
Điều 21. Phòng cháy chữa cháy	11
IV - QUẢN LÝ QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG	12
Điều 22. Khởi công xây dựng.....	12
Điều 23. Không ảnh hưởng đến khu đất khác.....	12
Điều 24. Sử dụng đường giao thông công cộng.....	13
Điều 25. Xử lý nước thải, rác và chất thải rắn.....	13
Điều 26. Vệ sinh và khắc phục hư hỏng	13
Điều 27. Các dịch vụ tiện ích cung cấp tạm.....	13
Điều 28. An toàn lao động – An ninh tại khu vực xây dựng	13
Điều 29. Hoàn thành xây dựng.....	14
V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN	14
Điều 30. Trách nhiệm thực hiện.....	14
Điều 31. Kiểm tra thực hiện	14
Điều 32. Chế tài xử lý đối với các trường hợp vi phạm qui định.....	14

TỪ NGỮ VIẾT TẮT

HEPZA : Ban Quản Lý Các Khu Chế Xuất và Công Nghiệp. Tp HCM

HIPC : Công ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước

KCN Hiệp Phước : Khu Công Nghiệp Hiệp Phước, bao gồm cả giai đoạn 1-311,4 ha và giai đoạn 2 – 596,93 ha

QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ XÂY DỰNG TRONG KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC (Giai đoạn 1- 311,4 ha; Giai đoạn 2- 596,93 ha)

I - QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Quy định này nhằm mục đích hướng dẫn mọi cá nhân, tổ chức tham gia quy hoạch, thiết kế và xây dựng các nhà máy trong Khu công nghiệp Hiệp Phước (giai đoạn 1&2).

Điều 2. Quy định này áp dụng cho tất cả các công trình xây dựng nằm trong phạm vi KCN Hiệp Phước, không phân biệt chủ đầu tư các công trình này là HIPC hay nhà đầu tư thứ cấp.

Điều 3. Việc quy hoạch, thiết kế và xây dựng các nhà máy trong KCN Hiệp Phước phải tuân thủ theo các quy định và tiêu chuẩn Việt Nam đã được ban hành, quản lý quy hoạch KCN Hiệp Phước – Giai đoạn 1&2 (311,4 ha và 596,93ha) và đảm bảo mỹ quan chung.

Điều 4. Quy định này được xem là căn cứ pháp lý và là một bộ phận không tách rời của Hợp đồng thuê lại đất tại KCN Hiệp Phước.

Điều 5. Quy định này có thể được sửa đổi hoặc bổ sung theo thực tế dựa trên các quy chuẩn, tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành và điều kiện riêng tại KCN Hiệp Phước. Những sửa đổi, bổ sung này có giá trị ngay sau khi HIPC thông báo cho các bên có liên quan.

Điều 6. Quy định này thay thế cho Quy định về quản lý xây dựng trong KCN Hiệp Phước (giai đoạn 1-332 ha, giai đoạn 2-597 ha) số 339/QĐXD/HIPC.13 ngày 15/07/2013 do công ty Cổ Phần KCN Hiệp Phước ban hành, được Ban Quản lý các Khu Chế Xuất và Công nghiệp Tp.HCM thỏa thuận theo văn bản số 2173/BQL-PQLXD ngày 31/07/2013.

II - THỦ TỤC TRƯỚC KHI XÂY DỰNG

Trước khi triển khai xây dựng, chủ đầu tư phải hoàn tất các thủ tục sau đây:

Điều 7. Giấy phép xây dựng

- 1 HIPC sẽ cung cấp các thông số kỹ thuật phục vụ cho việc đấu nối hạ tầng cho chủ đầu tư trước khi thiết kế công trình.
- 2 Chủ đầu tư phải lập hồ sơ và trình HEPZA để được cấp Giấy phép xây dựng theo quy định.

Điều 8. Đăng ký xây dựng

1. Chủ đầu tư phải gửi cho HIPC các hồ sơ sau:
 - a. Bản sao Giấy phép Xây dựng do HEPZA hoặc cơ quan có thẩm quyền cấp.
 - b. Bản vẽ (bản sao) đã được cấp phép xây dựng (mặt bằng tổng thể, tổng mặt bằng thoát nước mưa, nước thải mặt bằng kết cấu tường rào, cổng), thẩm duyệt thiết kế

PCCC, giấy phép môi trường (Kế hoạch bảo vệ môi trường/quyết định phê chuẩn báo cáo đánh giá tác động môi trường).

- c. Danh sách các nhà thầu tham gia thầu (thầu chính và thầu phụ) xây dựng công trình, khi thay đổi nhà thầu chủ đầu tư phải gửi thông báo cho HIPC.
 - d. Thông báo ngày khởi công; kế hoạch thi công; tiến độ dự kiến; vị trí lán trại và nhà vệ sinh tạm cho công nhân, kho bãi, các lối ra vào tạm.
 - e. Phiếu đăng ký tạm trú cho cán bộ, công nhân tham gia thi công tại công trường với công an địa phương.
2. Chủ đầu tư phải lập dựng bảng phối cảnh trước công trình, niêm yết giấy phép xây dựng và ngày khởi công, trên đó nêu rõ đơn vị thiết kế, đơn vị thi công.

Điều 9. Nộp tiền ký quỹ

1. Chủ đầu tư phải nộp tiền ký quỹ để đảm bảo cho việc xây dựng không làm hư hại các công trình công cộng trong KCN Hiệp Phước. Số tiền ký quỹ cụ thể sẽ dựa trên quy mô ảnh hưởng hạ tầng của KCN và được HIPC thông báo theo từng thời điểm ký hợp đồng cho thuê lại đất.
2. HIPC chỉ cho phép các đơn vị tham gia xây dựng triển khai xây dựng sau khi chủ đầu tư đã nộp tiền ký quỹ. Việc xử lý tiền ký quỹ áp dụng theo Điều 26 của quy định này.

III - QUẢN LÝ VỀ THIẾT KẾ, QUY HOẠCH

Trong quá trình xây dựng và hoạt động trong KCN Hiệp Phước, chủ đầu tư phải bảo đảm tuân thủ Giấy phép xây dựng công trình đã được HEPZA hoặc cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, trong đó có các yếu tố:

Điều 10. Mật độ xây dựng, tầng cao và hệ số sử dụng đất

1. Quy định mật độ xây dựng, tầng cao và hệ số sử dụng đất của các loại đất trong KCN Hiệp Phước theo quy hoạch giai đoạn 1 được duyệt như sau:

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Mật độ xây dựng chung	%	
	Đất công nghiệp	%	≤ 70 và phải phù hợp với QCVN 01:2008/BXD
	Đất cảng	%	≤ 70 và phải phù hợp với QCVN 01:2008/BXD
	Đất công trình kỹ thuật hạ tầng đầu mối	%	≤ 40
	Đất quản lý điều hành – dịch vụ - thương mại	%	≤ 40

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
2	Tầng cao xây dựng	tầng	
	Đất công nghiệp	tầng	≤ 7
	Đất cảng	tầng	≤ 3
	Đất công trình kỹ thuật hạ tầng đầu mối	tầng	≤ 3
	Đất quản lý điều hành – dịch vụ - thương mại	tầng	≤ 5
3	Hệ số sử dụng đất chung		
	Đất công nghiệp		$\leq 4,9$
	Đất cảng		$\leq 2,1$
	Đất công trình kỹ thuật hạ tầng đầu mối		$\leq 1,2$
	Đất quản lý điều hành – dịch vụ - thương mại		≤ 2

2. Quy định mật độ xây dựng, tầng cao và hệ số sử dụng đất của các loại đất trong KCN Hiệp Phước theo quy hoạch giai đoạn 2 được duyệt như sau:

STT	Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật	Đơn vị tính	Quy hoạch
1	Mật độ xây dựng tối đa toàn khu	%	≤ 50
	Đất nhà máy, kho tàng	%	≤ 70 và phải phù hợp với QCVN 01:2008/BXD
	Đất trung tâm điều hành – dịch vụ	%	≤ 40
	Bến cảng đường thủy	%	≤ 50
	Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	%	≤ 40
	Đất cây xanh mặt nước	%	≤ 5
	Bãi xe	%	≤ 20
2	Tầng cao xây dựng	tầng	
	Đất nhà máy, kho tàng	tầng	Chiều cao tùy công nghệ sản xuất
	Bến cảng đường thủy	tầng	1 - 3
	Đất trung tâm điều hành – dịch vụ	tầng	1 - 7
	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	tầng	1 - 2
	Đất cây xanh mặt nước	tầng	1

STT	Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật	Đơn vị tính	Quy hoạch
	Bãi xe	tầng	1 - 2
3	Hệ số sử dụng đất tối đa toàn khu		2,5
	Đất nhà máy, kho tàng		$\leq 4,9$ và phải phù hợp với QCVN 01:2008/BXD
	Bến cảng đường thủy		$\leq 1,5$
	Đất trung tâm điều hành – dịch vụ		$\leq 2,8$
	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật		$\leq 0,8$
	Đất cây xanh mặt nước		0,05
	Bãi xe		$\leq 0,2$

3. Trong các lô đất xây dựng công trình phải đảm bảo quy định về tỷ lệ tối thiểu đất trồng cây xanh là 20% (QCVN : 01/2008/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng ban hành ngày 03 tháng 4 năm 2008).

Điều 11. Khoảng lùi và khoảng cách ly

4. Khoảng lùi xây dựng được tính từ ranh đất của Doanh nghiệp (tính từ phía đường nội bộ KCN) đến chân công trình xây dựng được quy định cụ thể như sau:

Khoảng lùi giai đoạn 1 – 311,4ha

TT	Tên đường	Chiều rộng (m) (VH+Đ+PC+Đ+VH)*	Lộ giới (m)	Khoảng lùi (m)
I	Đường đối ngoại	(VH+Đ+PC+Đ+VH)		
1	Đường số 1	10+15+10+15+10	60	6; 4,5 (phía tiếp giáp hành lang cây xanh khoảng lùi 4,5m)
2	Đường số 6	8,5+8,5+1+8,5+8,5	35	6; 6
II	Đường nội bộ KCN	(VH+Đ+VH)		
1	Đường số 10	7,5+15+7,5	30	6; 6
2	Đường số 2	3+7+3	13	4,5; 4,5
3	Đường số 4	3+7+3	13	4,5; 4,5
4	Đường số 5	4+7+4	15	4,5; 4,5
5	Đường số 7	4+7+4	15	4,5; 4,5
6	Đường số 3	8+8+8	24	6; 6
7	Đường số 8	8+8+8	24	6; 6
8	Đường số 9	8+8+8	24	6; 6
9	Đường số 11	10+15+10	35	6; 6

TT	Tên đường	Chiều rộng (m) (VH+Đ+PC+Đ+VH)*	Lộ giới (m)	Khoảng lùi (m)
10	Đường số 12	8+8+8	24	6; 6
11	Đường số 14	10+15+10	35	6; 6
12	Đường số 16	10+15+10	35	6; 6
13	Đường số 18	4+7+4	15	4,5; 4,5

Ghi chú: VH+Đ+PC+Đ+VH: vỉa hè+lòng đường+phân cách+lòng đường+vỉa hè.

Khoảng lùi giai đoạn 2 – 596,93ha

TT	Tên đường	Chiều rộng (M) (VH+Đ+PC+Đ+VH)*	Lộ giới (m)	Khoảng lùi (m)
I	Đường đối ngoại	(VH+Đ+PC+Đ+VH)		
1	Đường trục Bắc Nam (Đường số 1)	10+16+8+16+10	60	10
2	Đường N4 – Trục trung tâm KCN (Đường 24)	8+12+3+12+8	43	10
II	Đường nội bộ KCN	(VH+Đ+VH)		
1.	Đường số 14 (Đường N1)	10+15+10	35	10
2.	Đường số 28 (Đường N6)	10+15+10	35	10
3.	Đường số 19	5+15+5	25	10
4.	Đường số 22	5+15+5	25	10
5.	Đường số 11 (Đường D3)	10+15+10	35	10
6.	Đường số 26	5+15+5	25	10
7.	Đường số 15 (Đường N5)	5+15+5	25	10
8.	Đường số 9 (Đường N2)	8+8+8	24	10
9.	Đường số 20	5+15+5	25	10

Ghi chú: VH+Đ+PC+Đ+VH: vỉa hè+lòng đường+phân cách+ lòng đường+vỉa hè.

2. Khoảng cách ly được tính từ ranh đất đến chân công trình xây dựng đối với phía tiếp giáp ranh đất các doanh nghiệp khác (khoảng cách lý an toàn PCCC). Riêng các công trình được xây dựng sát hàng rào gồm: xây dựng nhà bảo vệ 01 tầng, nhà xe, trạm điện, bể nước PCCC ngầm, nhà để máy phát điện. Ngoài ra, khoảng cách giữa các công trình phải tuân thủ theo quy định của cơ quan PCCC.

3. Chiều rộng của khoảng cách ly

a. Giai đoạn 1-311,4ha:

Chiều rộng của khoảng cách ly giáp với ranh giới khu đất kề cận hoặc giáp với khoảng cách ly giữa hai khu đất: $\geq 4,5\text{m}$ (hoặc rộng hơn tùy theo cấp độ phòng cháy của công trình, ngành sản xuất ...)

b. Giai đoạn 2 – 596,93ha:

Chiều rộng của khoảng cách ly giáp với ranh giới khu đất kế cận: $\geq 4,5\text{m}$ (hoặc rộng hơn tùy theo cấp độ phòng cháy của công trình, ngành sản xuất ...);

c. Khu công nghiệp hỗ trợ (lô D6: 12,91 ha; lô E1, E2, E3, F1, F2: 74 ha; lô F4, G1, G2, G3, G4 : 107,19 ha): theo công văn số 2949/BQL-PQLXD và 5613/PCCC-P2 (đính kèm). Cụ thể như sau:

- Đối với nhà xưởng có bề rộng nhỏ hơn 18m: khoảng cách ly hai bên, một bên là $\geq 4,0\text{m}$, một bên là $\geq 1,0\text{m}$ và đảm bảo quy định PCCC;
- Đối với nhà xưởng có bề rộng lớn hơn 18m: khoảng cách ly hai bên là $\geq 4,0\text{m}$ và đảm bảo quy định PCCC;
- Chiều rộng khoảng cách ly còn lại (không giáp với lộ giới) là $\geq 4\text{m}$.

Điều 12. Cao trình san lấp theo quy hoạch

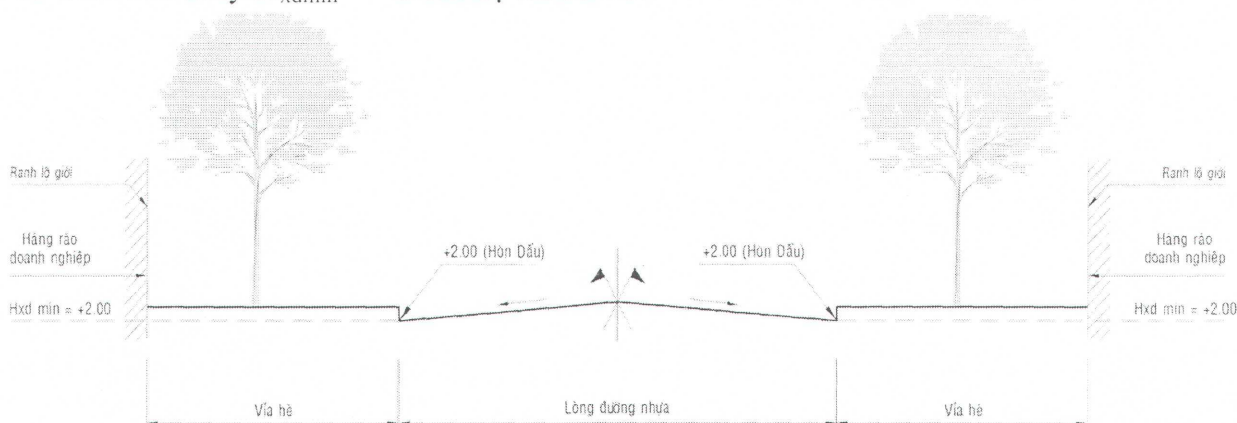
1. Giai đoạn 1- 311,4ha:

a. Cao trình do HIPC thực hiện

- Hệ tọa độ áp dụng trong Khu công nghiệp là hệ tọa độ quốc gia (Hòn Dấu-VN 2000)
- Cao trình san nền khi giao đất là +1,633m hệ Hòn Dấu.
- Cao trình mép đường là +1,833 hệ Hòn Dấu.

b. Cao trình do doanh nghiệp thực hiện

Cao trình nhà máy $H_{x\text{dmin}} = +2.0\text{m}$ hệ Hòn Dấu.



2. Giai đoạn 2- 596,93ha:

a. Cao trình do HIPC thực hiện

- Hệ tọa độ áp dụng trong KCN là hệ tọa độ quốc gia (Hòn Dấu-VN 2000)
- Cao độ thiết kế tại các điểm giao cắt đường trong khu vực quy hoạch, cao độ biến đổi từ $H_{xd} = +2,3\text{m} \div +2,6\text{m}$ (hệ Hòn Dấu).
- Cao trình xây dựng mép đường của KCN: $H_{xd} \geq +2,3\text{m}$ (hệ Hòn Dấu)
- Cao trình xây dựng vỉa hè của KCN: $H_{xd} \geq +2,4\text{m}$ (hệ Hòn Dấu)

b. Cao trình do doanh nghiệp thực hiện

- Cao trình xây dựng nhà máy $H_{x\text{dmin}} = +2,3\text{m}$ (hệ Hòn Dấu).
- Cao trình đáy cống hoặc mương thoát nước của nhà máy phải cao hơn cao trình đáy cống thoát nước của hệ thống thoát nước chung tại hố ga mà nhà máy định đầu nối vào. HIPC thỏa thuận cho doanh nghiệp điểm đầu nối nước mưa, nước thải cụ thể cho từng doanh nghiệp bằng biên bản cụ thể.

Điều 13. Lối ra vào khu đất: do chủ đầu tư thuê lại đất thực hiện.

1. Việc thiết kế, bố trí và xây dựng lối ra vào khu đất phải đảm bảo mỹ quan và theo quy hoạch chung của KCN Hiệp Phước. Thiết kế này phải được HIPC đồng ý trước khi tiến hành thi công xây dựng và xác nhận trước khi đưa vào sử dụng.
2. Lối ra vào chính phải rộng ít nhất 6m.
3. Trường hợp lối ra vào phải đi qua hệ thống đường ống kỹ thuật hoặc các công trình ngầm công cộng của KCN Hiệp Phước thì phải thiết kế bảo vệ hệ thống đường ống và công trình ngầm nêu trên; Phương án thiết kế này phải được thỏa thuận với HIPC trước khi thi công.
4. Trước khi tiến hành xây dựng công trình (kể cả công trình phụ trợ), nhà đầu tư phải hoàn thiện đường ra vào lô đất bằng bê tông nhựa hoặc bê tông cốt thép nổi từ ranh khu đất đến mép đường của Khu công nghiệp.

Điều 14. Tường rào

1. Các đơn vị trong KCN Hiệp Phước phải xây dựng tường rào dọc theo ranh giới của khu đất, đảm bảo không được xây dựng ngoài ranh đất (*kể cả phần móng*).
2. Tường rào cao không quá 2,6m so với vỉa hè, trường hợp có bố trí bệ tường rào thì phần bệ tường cao không quá 1m
3. Phần tường rào giáp và cổng tiếp giáp với đường nội bộ của KCN Hiệp Phước phải đảm bảo 60% thông thoáng.
4. Các đơn vị không được phép thiết kế lắp đặt hệ thống dây điện trần làm hệ thống bảo vệ hoặc các thiết bị gây nguy hiểm đến tính mạng con người.

Điều 15. Thoát nước

1. Việc thiết kế, bố trí và xây dựng hệ thống thoát nước của các nhà máy phải theo quy hoạch chung của KCN Hiệp Phước. Thiết kế này phải được HIPC thỏa thuận trước khi tiến hành thi công xây dựng và xác nhận trước khi đưa vào sử dụng.
2. Hệ thống thoát nước mưa và nước thải phải được thiết kế và thi công riêng biệt, đấu nối theo quy định.
3. Cao trình đáy mương thoát nước mưa và nước thải của các nhà máy phải phù hợp với cao trình mương thoát nước chung của KCN Hiệp Phước, cao hơn đáy mương chung ít nhất 20cm tại vị trí đấu nối. Cổng thoát nước mưa và cổng thoát nước thải của các nhà máy, trước khi đổ vào hệ thống thoát nước chung của KCN Hiệp Phước phải qua một hố thăm đặt ngoài tường rào nhà máy để quan trắc chất lượng nước thải (riêng nước thải chỉ có 1 hố thăm và có kích thước tối đa là 0,5m x 0,5m x 1m).
4. Nước thải gồm nước thải công nghiệp và nước thải sinh hoạt của các nhà máy, trước khi đổ vào hệ thống thoát nước thải chung của KCN Hiệp Phước phải được xử lý, đạt giá trị giới hạn tiếp nhận của HIPC. Nghiêm cấm xả nước thải ô nhiễm chưa xử lý và nước thải không đạt tiêu chuẩn quy định vào hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải chung của KCN Hiệp Phước.

Điều 16.Cấp Điện

1. Chủ đầu tư phải dành diện tích đất thích hợp trong phạm vi khu đất để lắp đặt trạm hạ thế. Nên liên hệ với đơn vị cấp điện để được hỗ trợ tốt nhất hoặc liên hệ với HIPC để được hướng dẫn.
2. Yêu cầu cấp điện, kỹ thuật đấu nối, vị trí và việc xây dựng trạm hạ thế phải thỏa thuận trước với đơn vị cung cấp điện. Thủ tục lắp đặt chủ đầu tư liên hệ với đơn vị cấp điện để thực hiện.

Điều 17.Cấp Nước

1. Việc thiết kế, bố trí hệ thống cấp nước và vị trí lắp đặt đồng hồ nước cho các nhà máy phải theo quy hoạch chung của KCN Hiệp Phước. Thiết kế này phải được HIPC thỏa thuận trước khi tiến hành thi công xây dựng. HIPC khuyến khích chủ đầu tư nên có bể chứa dự trữ để điều chỉnh chế độ nước không điều hòa, cấp nước chữa cháy và đề phòng trường hợp hệ thống cấp nước chung bị sự cố đột xuất.
2. HIPC sẽ thi công đấu nối hệ thống cấp nước từ đường ống cấp nước chính của HIPC đến đồng hồ nước, chủ đầu tư chịu kinh phí đấu nối và kinh phí xây dựng từ đồng hồ vào khu đất của chủ đầu tư. Vị trí đồng hồ nước đặt ở trong tường rào khu đất của chủ đầu tư.
3. Nghiêm cấm các đơn vị khoan giếng khai thác nước ngầm dưới mọi hình thức, để đảm bảo an toàn cho nền móng các công trình xây dựng trong KCN Hiệp Phước.

Điều 18.Bãi đậu xe

Nơi đậu xe cho nhân viên, khách và xe vận chuyển nguyên vật liệu hoặc sản phẩm phải được thực hiện bên trong khuôn viên khu đất của chủ đầu tư. Việc sử dụng phần lề đường, lòng đường và dải cách ly công cộng làm bãi đậu xe hoặc dùng vào bất kỳ mục đích nào khác đều phải được sự chấp thuận của HIPC.

Điều 19.Bảng chỉ dẫn, quảng cáo

Chủ đầu tư không được phép lắp đặt các bảng chỉ dẫn hoặc bảng quảng cáo nằm ngoài ranh giới khu đất khi chưa được sự đồng ý của HIPC.

Điều 20.Chiếu sáng

Để bảo đảm an ninh và an toàn, các đơn vị hoạt động trên khu đất phải lắp đặt hệ thống chiếu sáng trong khuôn viên khu đất của chủ đầu tư.

Điều 21.Phòng cháy chữa cháy

1. Thiết kế và biện pháp phòng cháy chữa cháy trong nhà máy phải được cơ quan chức năng về PCCC thẩm duyệt theo quy định.
2. Chủ đầu tư tự chịu trách nhiệm về an toàn, PCCC cho nhà xưởng của mình.
3. Nghiêm cấm sử dụng khoảng cách ly an toàn PCCC cho bất kỳ mục đích khác.

IV - QUẢN LÝ QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG

Trong quá trình xây dựng, chủ đầu tư phải đảm bảo các đơn vị tham gia xây dựng tuân thủ các quy định sau đây:

Điều 22. Khởi công xây dựng

1. Trước khi tiến hành xây dựng công trình (kể cả công trình phụ trợ), nhà đầu tư phải hoàn thiện đường ra vào lô đất bằng bê tông nhựa hoặc bê tông cốt thép nổi từ ranh khu đất đến mép đường của Khu công nghiệp.
2. Chỉ được phép khởi công xây dựng khi đã có đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 107 của Luật xây dựng (có mặt bằng xây dựng; có giấy phép xây dựng đối với công trình theo quy định; có thiết kế bản vẽ thi công đã được phê duyệt; có biện pháp bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường; có hợp đồng xây dựng; có đủ nguồn vốn để thực hiện theo tiến độ).
3. Phải thông báo ngày khởi công xây dựng công trình bằng văn bản cho HEPZA và HIPC trong thời hạn 07 ngày làm việc trước khi khởi công xây dựng công trình.
4. Phải xây dựng theo đúng nội dung giấy phép xây dựng đã được cấp.
5. Phải treo biển báo công khai các thông tin về công trình được phép xây dựng tại công trình theo quy định.
6. Nhà thầu thi công xây dựng công trình theo đúng giấy phép xây dựng được cấp và có hợp đồng đã ký với chủ đầu tư.

Điều 23. Không ảnh hưởng đến khu đất khác

1. Các đơn vị tham gia xây dựng phải che chắn kín khu vực công trường bằng hàng rào tạm khung thép, vách tôn cao ít nhất 02m, đảm bảo an toàn về kết cấu, chống nghiêng đổ, gió lật, an toàn cho người, mỹ quan và cháy nổ.
2. Các đơn vị tham gia xây dựng phải đảm bảo an toàn xây dựng và vệ sinh môi trường, không để khói, bụi, nước thải, tiếng ồn làm ảnh hưởng các khu vực lân cận.
3. Các đơn vị tham gia xây dựng phải bố trí lán trại, kho vật tư, nhà vệ sinh (không được xây dựng bằng vật liệu dễ cháy như dừa nước...), vị trí tập kết rác thải, thoát nước trong phạm vi công trường xây dựng nằm trong khuôn viên khu đất được HIPC chấp thuận trước.
4. Mọi hoạt động xây dựng chỉ được tiến hành trong phạm vi khu đất của chủ đầu tư. Khi cần sử dụng tạm thời đất ngoài diện tích đã thuê phục vụ công tác thi công, các đơn vị xây dựng phải có sự thỏa thuận trước với HIPC.
5. Đơn vị thi công mở đường tạm, đường công vụ vận chuyển vào khu đất nên trùng với vị trí mở cổng đã được cấp phép xây dựng, phải được gia cố đảm bảo không ảnh hưởng hạ tầng của KCN Hiệp Phước.

Điều 24. Sử dụng đường giao thông công cộng

1. Phương tiện vận tải ra vào các khu đất đang xây dựng và các nhà máy phải tuân thủ quy định giao thông trong KCN Hiệp Phước.
2. Phương tiện vận tải ra vào các khu đất đang xây dựng và các nhà máy phải đảm bảo vệ sinh đường giao thông. Không được làm rơi vãi đất cát, chất thải trên đường. Nếu gây mất vệ sinh mà chủ đầu tư không thực hiện khắc phục, HIPC thực hiện và tính phí trừ vào “tiền ký quỹ xây dựng”.

Điều 25. Xử lý nước thải, rác và chất thải rắn

1. Các đơn vị xây dựng phải bố trí khu vực chứa rác tạm, đảm bảo vệ sinh trong khu vực công trường và phải có hợp đồng với đơn vị thu gom rác thải để vận chuyển rác. Nghiêm cấm chôn, đổ, thải rác ra môi trường.
2. Phải xây dựng hoàn thiện khu vệ sinh, cấp nước, thu gom nước thải đảm bảo cho cán bộ, công nhân xây dựng và vệ sinh môi trường.
3. Các đơn vị xây dựng chỉ được đổ đất thừa, xà bần phát sinh trong quá trình xây dựng tại vị trí do HIPC chỉ định. Nếu vi phạm phải nhanh chóng khắc phục, nếu quá thời hạn cho phép mà không khắc phục, HIPC sẽ thực hiện và trừ vào “tiền ký quỹ xây dựng”.
4. Không được thoát nước thải vào hệ thống thoát nước của KCN Hiệp Phước. Giữ vệ sinh chung mương thoát nước, không để bùn, cát và rác lấp mương thoát nước.

Điều 26. Vệ sinh và khắc phục hư hỏng

1. Trong quá trình thi công, nếu đơn vị xây dựng làm hư hỏng các công trình công cộng hoặc phát sinh chất thải (xà bần, đất đá, bụi, rác,...) trong KCN Hiệp Phước thì phải khôi phục ngay. Nếu chủ đầu tư không thực hiện kịp thời HIPC sẽ thực hiện và trừ vào “tiền ký quỹ xây dựng”.
2. Tiền ký quỹ sẽ được trả lại không tính lãi sau khi HIPC kiểm tra và xác nhận các công trình công cộng xung quanh không bị hư hỏng do việc thi công gây nên hoặc đã được khắc phục sau khi công việc xây dựng hoàn thành.

Điều 27. Các dịch vụ tiện ích cung cấp tạm

HIPC tạo điều kiện để các đơn vị xây dựng được cung cấp các dịch vụ tiện ích trong quá trình xây dựng, cụ thể như sau: nước sử dụng trong quá trình xây dựng sẽ do HIPC cung cấp căn cứ theo nhu cầu của đơn vị xây dựng, khả năng thực tế của HIPC. Giá nước sẽ áp dụng theo đơn giá nước dịch vụ-xây dựng.

Điều 28. An toàn lao động – An ninh tại khu vực xây dựng

1. Chủ đầu tư và các đơn vị xây dựng tự chịu trách nhiệm về an toàn lao động và an ninh cho người và tài sản của mình trong khu vực xây dựng.
2. Chủ đầu tư và các đơn vị xây dựng phải tiến hành đăng ký tạm trú cho công nhân lưu trú lại công trường với Công an Xã tại nơi xây dựng & Đội BV-PCCC KCN HP.
3. Trong thời gian xây dựng, các đơn vị xây dựng phải mua bảo hiểm công trình theo quy định.

Điều 29. Hoàn thành xây dựng

1. Sau khi hoàn tất việc xây dựng, các đơn vị xây dựng phải thu dọn mặt bằng, đường mương sạch sẽ, bù đủ cao độ những khu đất mà đơn vị đã sử dụng, đồng thời phải sửa chữa, khắc phục hư hỏng các công trình công cộng khác do việc thi công gây ra.
2. Chủ đầu tư phải thông báo bằng văn bản cho KCN Hiệp Phước về việc hoàn thành xây dựng để HIPC tiến hành kiểm tra, xác nhận đầu nối hạ tầng trước khi đưa nhà xưởng đi vào hoạt động.
3. Chủ đầu tư liên hệ Hepza để được hướng dẫn cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng.

V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 30. Trách nhiệm thực hiện

Các nhà đầu tư, các đơn vị xây dựng, các tổ chức và cá nhân liên quan đến việc thiết kế, quy hoạch và xây dựng các nhà máy trong KCN Hiệp Phước và các đơn vị khai thác, sử dụng hạ tầng KCN Hiệp Phước phải tuân thủ quy định này.

Điều 31. Kiểm tra thực hiện

HIPC sẽ tổ chức kiểm tra để đảm bảo thực hiện đúng qui định này. Tất cả các trường hợp sai phạm đều phải có biên bản xác lập kịp thời.

Điều 32. Chế tài xử lý đối với các trường hợp vi phạm qui định

1. Nhắc nhở và yêu cầu khắc phục hậu quả do việc vi phạm qui định (có ấn định thời hạn cụ thể trong biên bản);
2. Nếu tiếp tục không thực hiện, HIPC sẽ áp dụng các biện pháp:
 - a. Tạm ngưng cung cấp các tiện ích phục vụ cho việc xây dựng, sản xuất – kinh doanh (như tạm ngưng cung cấp nước,...)
 - b. Tạm ngưng việc cho phép lưu thông đối với các phương tiện cơ giới, vận tải phục vụ việc thi công trong các đường nội bộ trong KCN.
 - c. Đề nghị Hepza tạm ngưng việc xây dựng.
 - d. Đề nghị Hepza thu hồi Giấy phép đầu tư.
 - e. Chuyển sự vụ đến các cơ quan chức năng xử lý theo quy định của Pháp luật đối với những sai phạm vượt thẩm quyền của HIPC.

Tùy trường hợp sai phạm, các biện pháp này có thể được áp dụng riêng biệt hoặc kết hợp nhiều biện pháp cùng lúc, cho đến khi đơn vị sai phạm hoàn tất công tác khắc phục hậu quả.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC



**BỘ CÔNG AN
CẢNH SÁT PHÒNG CHÁY VÀ CHỮA CHÁY
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM M
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 5613 /PCCC-P2

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 4 tháng 12 năm 2015

V/v bổ sung Quy định xây dựng cho khu
công nghiệp hỗ trợ tại khu công nghiệp
Hiệp Phước - giai đoạn 2.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước.

Cảnh sát PC&CC TP. Hồ Chí Minh tiếp nhận Văn bản số 837/CV/MT-HT/HIPC.15 ngày 28/10/2015 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước về việc bổ sung thêm Quy định xây dựng cho khu công nghiệp hỗ trợ tại khu công nghiệp Hiệp Phước - giai đoạn 2.

Qua nghiên cứu các phương án thiết kế của chủ đầu tư, đối chiếu với các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, Cảnh sát PC&CC TP. Hồ Chí Minh có ý kiến như sau:

Trong quá trình thiết kế, xây dựng các công trình nhà xưởng phải thực hiện theo các điều kiện an toàn PCCC như sau:

1. Theo điều 5.2 và điều 5.6 Quy chuẩn QCVN 06:2010/BXD quy định về đường giao thông phục vụ chữa cháy:

- Đường cho xe chữa cháy đối với công trình công nghiệp phải bố trí theo toàn bộ chiều dài công trình, đảm bảo có lối vào cho xe chữa cháy từ một bên khi chiều rộng công trình nhỏ hơn 18m và từ cả hai bên, khi chiều rộng của công trình lớn hơn 18m.

- Chiều rộng của mặt đường không nhỏ hơn 3,5m cho mỗi làn xe. Chiều cao của khoảng không tính từ mặt đường lên phía trên không được nhỏ hơn 4,25m.

2. Theo bảng E2 phụ lục E Quy chuẩn QCVN 06:2010/BXD quy định về khoảng cách an toàn PCCC:

- Khoảng cách giữa các công trình bậc chịu lửa I, II có hạng sản xuất A, B, C phải đảm bảo tối thiểu 9m. Khoảng cách này được giảm xuống còn 6m khi công trình được trang bị hệ thống chữa cháy tự động.

- Đối với các công trình bậc chịu lửa I, II có hạng sản xuất D, E không quy định khoảng cách.

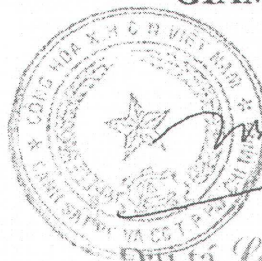
- Không quy định về khoảng cách an toàn PCCC khi tường của công trình là tường ngăn cháy.

Cảnh sát PC&CC TP. Hồ Chí Minh trả lời để chủ đầu tư biết và thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng CS PC&CC huyện Nhà Bè;
- Lưu: VT, P2.

GIÁM ĐỐC



Đại tá Lê Văn Bửu

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
BAN QUẢN LÝ
CÁC KHU CHẾ XUẤT VÀ CÔNG NGHIỆP

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

Số: 2949 /BQL-PQLXD
Về việc bổ sung Quy định xây dựng cho KCN
hỗ trợ tại KCN Hiệp Phước - giai đoạn 2

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 10 năm 2015

Kính gửi: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước

Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp thành phố Hồ Chí Minh (Ban Quản lý) có nhận được Văn bản số 672/CV/MT-HT-HIPC.15 ngày 28/8/2015 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước (gọi tắt là Công ty HIPC) về việc đề nghị Thỏa thuận bổ sung thêm Quy định xây dựng cho Khu công nghiệp hỗ trợ tại Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 2, xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh.

Qua xem xét, Ban Quản lý có ý kiến sau:

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng thì nội dung đề xuất của Công ty HIPC về khoảng lùi công trình và khoảng cách ly phòng cháy và chữa cháy đối với công trình có chiều rộng $\leq 18m$ và $> 18m$ được bố trí trong khu công nghiệp hỗ trợ tại khu 1 (80ha) gồm các cụm E1, E2, E3, F1, F2 và khu 2 gồm các cụm F4, G1, G2, G3, G4 (107,1 ha) vẫn đảm bảo theo quy định. Do đó, Ban Quản lý chấp thuận phương án đề xuất của Công ty HIPC (theo bản vẽ đính kèm). Tuy nhiên, Công ty HIPC cần lưu ý thực hiện theo nội dung sau:

1/ Lấy ý kiến của Sở Phòng cháy và chữa cháy thành phố về phương án phòng cháy và chữa cháy toàn khu 1 và khu 2;

2/ Cập nhật nội dung thỏa thuận này vào Quy định quản lý xây dựng theo quy quy hoạch được Ban Quản lý thỏa thuận theo Văn bản số 2173/BQL-PQLXD ngày 31/7/2013, cung cấp cho Doanh nghiệp vào đầu tư và các đơn vị có liên quan;

Văn bản này thay thế Văn bản số 2884/BQL-PQLXD ngày 13/10/2015 của Ban Quản lý.

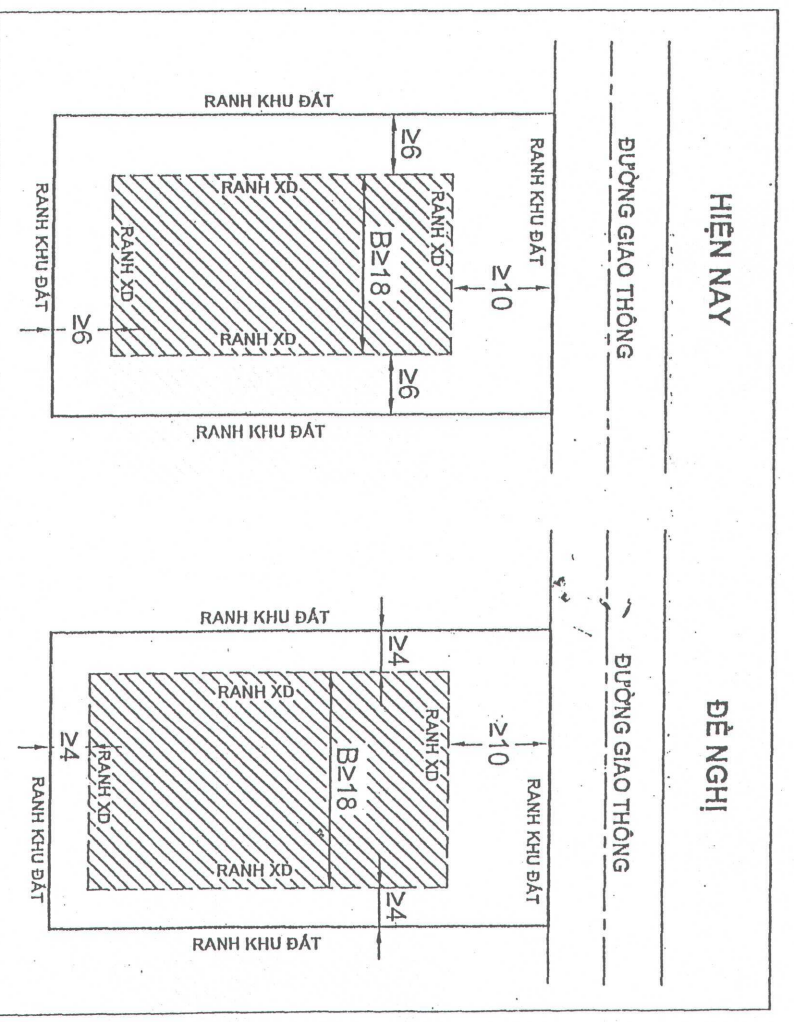
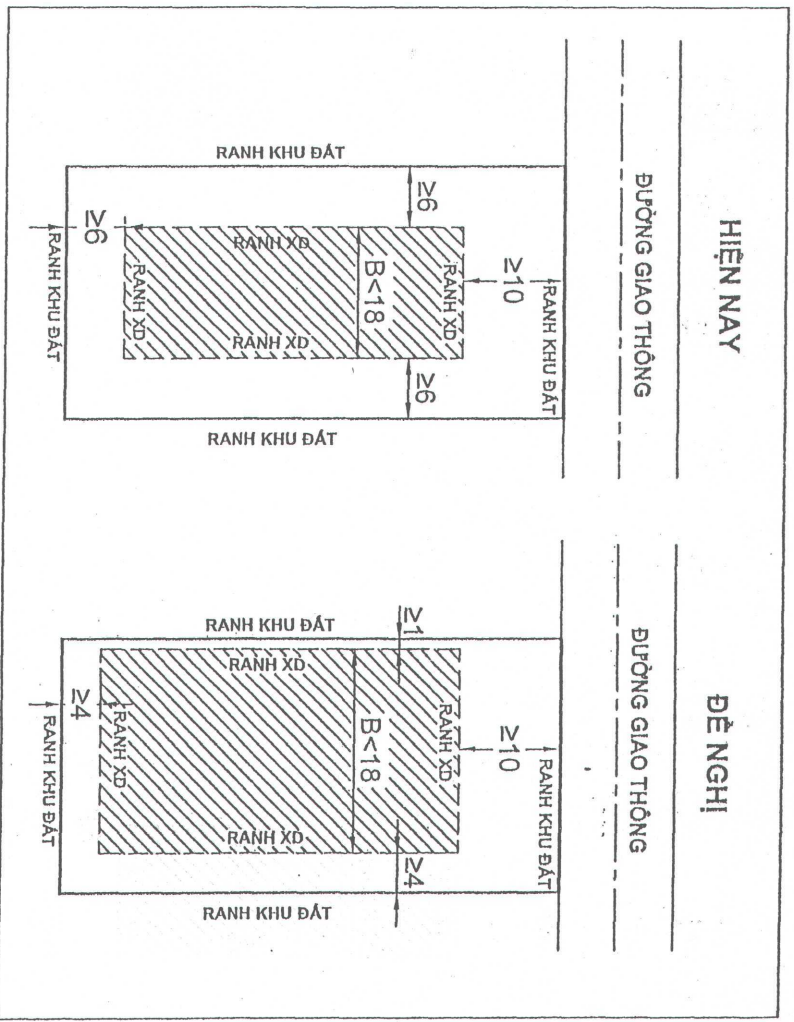
Nơi nhận:

- Như trên;
- LDB: Trưởng Ban ;
- Lưu: VT, XD (K.Nam).



TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN

Nguyễn Xuân Thủy



KHOẢNG LUI TRONG KHU ĐẤT

XD NHÀ XƯỞNG BỀ RỘNG <18m

KHOẢNG LUI TRONG KHU ĐẤT

XD NHÀ XƯỞNG BỀ RỘNG ≥18m

Ghi chú:

- Kích thước ghi trong bản vẽ tính bằng mét

DUYỆT

ĐÌNH KÈM THEO CÔNG VĂN
Số.....2344...../BQL - ROLXD
Ngày.....19/10...../2015

BQL CÁC KHU CHẾ XUẤT &
CÔNG NGHIỆP TP.HCM (HEPZA)

HIỆP PHƯỚC
CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP
HIỆP PHƯỚC

KHOẢNG LUI XÂY DỰNG
ĐÌNH KÈM CV SỐ: 2949/BQL-PQLXD NGÀY 19/10/2015

KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC - GD2

BVKT

PHÒNG QLMT-HT

VỀ

TRẦN ANH TÍCH LAN

VÔ NGUYỄN THẠCH

KT.01/01

