UBND TỈNH LONG AN
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ

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

Số: 87 /QĐ-BQLKKT

Long An, ngày 24 tháng 10 năm 2011

QUYẾT ĐỊNH

V/v Phê duyệt Quy định về quản lý xây dựng
trong Khu công nghiệp Thuận Đạo mở rộng

TRƯỞNG BAN
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ TỈNH LONG AN

Căn cứ Quyết định số 285/QĐ-TTg ngày 24/02/2011 của Thủ Tướng chính phủ "V/v Thành lập Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Long An (LAEZA)";

Căn cứ Quyết định số 14/2011/QĐ-UBND ngày 18/5/2011 của UBND tỉnh Long An về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Long An";

Căn cứ Nghị định 29/2008/NĐ-CP ngày 14/3/2008 của Chính phủ quy định về khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế;

Căn cứ Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về việc quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Thông tư số 19/2009/TT-BXD ngày 30/6/2009 của Bộ Xây dựng quy định về quản lý đầu tư xây dựng trong khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng số QCVN:01/2008/BXD kèm Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 3266/QĐ-UBND ngày 20/12/2007 "V/v Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Thuận Đạo mở rộng, huyện Cần Đước, tỉnh Long An" và Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 30/3/2009 "V/v Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Thuận Đạo mở rộng, huyện Cần Đước, tỉnh Long An" của UBND tỉnh Long An;

Xét tờ trình số 130/2011/CV-KTH/KCN ngày 15/9/2011 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Đồng Tâm về việc thẩm tra, phê duyệt quy định quản lý xây dựng trong Khu công nghiệp Thuận Đạo mở rộng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt "Quy định về quản lý xây dựng trong Khu công nghiệp Thuận Đạo mở rộng" đính kèm tờ trình số 130/2011/CV-KTH/KCN ngày 15/9/2011 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Đồng Tâm để làm cơ sở thực hiện quản lý quy hoạch xây dựng trong Khu công nghiệp Thuận Đạo mở rộng.

Điều 2. Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Đồng Tâm có trách nhiệm thực hiện và phổ biến "Quy định về quản lý xây dựng trong Khu công nghiệp Thuận Đạo mở rộng" cho các doanh nghiệp thứ cấp (chủ đầu tư) trong Khu công nghiệp Thuận Đạo mở rộng và các đơn vị có liên quan đến hoạt động xây dựng như: Đơn vị tư vấn thiết kế, Đơn vị tư vấn giám sát, Đơn vị kiểm định, Đơn vị thi công xây dựng, ... để cùng thực hiện theo quy định này. Hàng tháng, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Đồng Tâm báo cáo tình hình xây dựng Công trình hạ tầng, xây dựng Nhà máy … về Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Long An.

Điều 3. Trưởng Phòng Quản lý Quy hoạch & Xây dựng, Trưởng các phòng ban thuộc Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Long An, Giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Đồng Tâm và các đơn vị có liên quan có trách nhiệm thực hiện quyết định này.

Quyết định có hiệu lực từ ngày ký./.

Nơi nhận:
- Cty CP KCN Đồng Tâm (KCN Thuận Đạo)
- UBND tỉnh (b/c);
- Trưởng Ban;
- Lưu: VT, XD.

TRƯỞNG BAN

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ TỈNH LONG AN

Phan Thành Phi

CÔNG TY CP KCN ĐỒNG TÂM

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

Long An, ngày 15 tháng 09 năm 2011

QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ XÂY DỰNG TRONG KHU CÔNG NGHIỆP THUẬN ĐẠO MỞ RỘNG

(Đính kèm quyết định phê duyệt số.....của Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Long An)

- *Căn cứ Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 10 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ về việc quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;*
- *Căn cứ QCXDVN01/2008/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; Ban hành kèm theo quyết định 04/2008/BXD ngày 3/4/2008 của Bộ Xây Dựng;*
- *Căn cứ Quyết định số 3266/QĐ-UBND ngày 20/12/2007 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 KCN Thuận Đạo mở rộng, xã Long Định, huyện Cần Đước, tỉnh Long An;*
- *Căn cứ Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 30/03/2009 của UBND tỉnh Long An về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 KCN Thuận Đạo mở rộng, xã Long Định, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.*

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp (KCN) Đồng Tâm quy định về việc quản lý xây dựng trong KCN Thuận Đạo mở rộng cụ thể như sau:

I. KÍ HIỆU CHỮ VIẾT TẮT THƯỜNG DÙNG

1. QHCT : Quy hoạch chi tiết.
2. KCN : Khu công nghiệp.
3. QCVN : Quy chuẩn Việt Nam.
4. BVMT : Bảo vệ môi trường.

LAEZA
ĐÍNH KÈM QUYẾT ĐỊNH
Số: 87 /QĐ-BQLKKT
Ngày 24 tháng 10 năm 2011

II. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

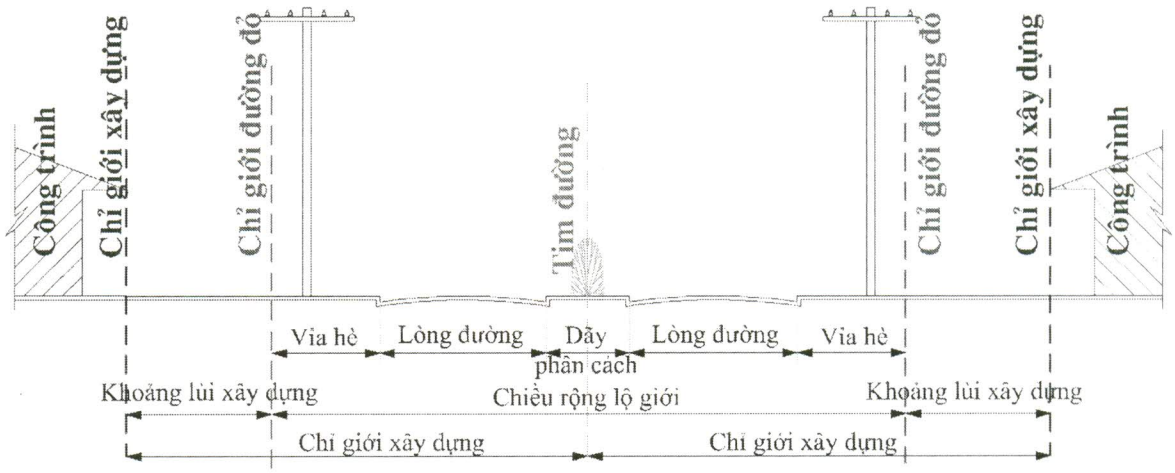
1. ***Quy hoạch xây dựng:*** Là định hướng tổ chức không gian xây dựng, hạ tầng, các công trình chính và công trình phụ trợ, đảm bảo kết hợp hài hòa giữa các không gian quy hoạch chung cho toàn dự án, đáp ứng mục tiêu phát triển kinh tế, môi trường hiện tại và lâu dài cho dự án.
2. ***Mật độ xây dựng:*** Mật độ xây dựng là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc xây dựng trên tổng diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình như: các tiểu cảnh trang trí, bể bơi, sân thể thao ngoài trời (trừ sân

tennis và sân thể thao được xây dựng cố định và chiếm khối tích không gian trên mặt đất), bể cảnh…).

3. ***Hệ số sử dụng đất:*** là tỷ lệ giữa tổng diện tích sàn toàn công trình(m^2) (không bao gồm diện tích sàn của tầng hầm, tầng mái) với diện tích toàn bộ lô đất (m^2).

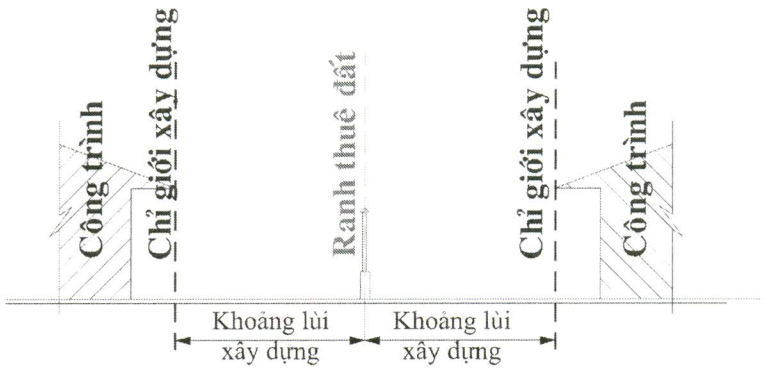
4. ***Chỉ giới đường đỏ:*** là đường ranh giới phân định giữa lô đất để xây dựng công trình và phần đất dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng, không gian công cộng khác. (Hình 1)

5. ***Chỉ giới xây dựng:*** là đường giới hạn cho phép xây dựng các công trình trên lô đất tính từ tim đường. (Hình 1)



(Hình 1)

6. ***Khoảng lùi xây dựng:*** là khoảng cách giữa ranh giới đường đỏ hoặc ranh giới thuê đất đến chỉ giới xây dựng. Trong khoảng cách này tuyệt đối không được xây dựng các công trình kiên cố, ngoại trừ xây dựng đường giao thông nội bộ, bãi đậu xe, nhà bảo vệ, cây xanh, trạm hạ thế, điện chiếu sáng …và hành lang an toàn phòng cháy chữa cháy. (Hình 1,2)



(Hình 2)

7. ***Cốt xây dựng khống chế:*** là cao độ xây dựng tối thiểu bắt buộc phải tuân thủ được lựa chọn phù hợp với quy chuẩn về quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

8. ***Khoảng cách an toàn về môi trường (ATVMT):*** là khoảng cách an toàn để bảo vệ nguồn nước, từ nguồn phát thải (trạm bơm, nhà máy xử lý nước thải, hồ sinh học) đến các công trình hạ tầng xã hội xung quanh.

III. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Quy định về quản lý xây dựng KCN Thuận Đạo mở rộng là những Quy định bắt buộc phải tuân thủ trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt đề án quy hoạch xây dựng; là cơ sở pháp lý để quản lý việc ban hành, áp dụng các tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng và các quy định về quản lý xây dựng theo quy hoạch tại địa phương.
2. Quy định này nhằm mục đích cụ thể hóa QHCT, Quy chuẩn xây dựng, đồng thời hướng dẫn cho các cá nhân, Nhà đầu tư thứ cấp, các tổ chức thiết kế và Nhà thầu xây dựng hoạt động trong KCN Thuận Đạo mở rộng thực hiện, nhằm đảm bảo an toàn và mỹ quan chung của KCN.
3. Việc quy hoạch, thiết kế và xây dựng các công trình trong KCN Thuận Đạo mở rộng phải tuân thủ theo các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành, QHCT được duyệt và đảm bảo mỹ quan chung cho toàn KCN.
4. Quy định này được xem là căn cứ pháp lý và là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng thuê lại đất tại KCN Thuận Đạo mở rộng.
5. Các trường hợp đặc biệt không được đề cập trong 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 của KCN Thuận Đạo mở rộng.

IV. ĐỐI TƯỢNG VÀ ĐIỀU KIỆN ÁP DỤNG.

1. Qui định này được áp dụng cho tất cả các Nhà đầu tư thứ cấp, Nhà thầu xây dựng và hoạt động sản xuất kinh doanh tại KCN Thuận Đạo mở rộng .
2. Nhà đầu tư thứ cấp phải thỏa thuận với Công ty Cổ phần KCN Đồng Tâm về việc thiết kế quy hoạch tổng mặt bằng công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu đất của mình trước khi trình hồ sơ đến các cơ quan chức năng xem xét cấp phép xây dựng.
3. Trước khi tiến hành xây dựng nhà xưởng, nhà máy tại KCN, Nhà đầu tư thứ cấp phải thực hiện các thủ tục xin cấp phép xây dựng công trình và được cơ quan chức năng cấp phép xây dựng theo quy định.

V. YÊU CẦU VỀ THIẾT KẾ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

1. Mật độ xây dựng công trình trong khu công nghiệp.

STT	Xây dựng công trình	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất
1	Cụm xí nghiệp, nhà máy.	≤ 60%	0.6 – 0.7
2	Kho tàng, bến bãi.	50% - 60%	0.5 – 0.6
3	Công trình điều hành, dịch vụ.	30% - 40%	0.6 – 0.7

2. Cao độ công trình hạ tầng *(Theo quy hoạch chi tiết được duyệt).*

2.1 Hệ tọa độ áp dụng trong KCN Thuận Đạo mở rộng là hệ tọa độ Quốc gia (VN 2000); Cao độ quốc gia (Hòn Dấu).

2.2 Cao độ san nền khi giao đất là 1,85m.

2.3 Cao độ mặt đường của các tuyến đường trong KCN:

Đơn vị tính : m (mét).

STT	Tên đường	Lộ giới	Tim đường	Lề đường	Mép trong vỉa hè
1	**Đường số 1**	30	2,25	2,10	2,35
2	**Đường số 9**	24	2,23	2,10	2,35
3	**Đường số 10**	22	2,23	2,10	2,34
4	**Đường số 11**	16	2,17	2,10	2,34
5	**Đường số 12**	13	2,16	2,10	2,34 – 2,32
6	**Đường số 13, 14**	16	2,17	2,10	2,34
7	**Đường số 15**	13	2,16	2,10	2,32 – 2,34

2.4 Cao trình tim đường bình quân của các nhà máy, xí nghiệp….phải thấp hơn cao độ tim đường giao thông đối ngoại của KCN là 0,1m (đường quy hoạch).

3. Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi xây dựng và cây xanh.

3.1 Chỉ giới xây dựng công trình đối với các tuyến đường nội bộ trong KCN được quy định như sau:

Đơn vị tính : m (mét).

STT	Tên đường	Lộ giới	Mặt đường	Vỉa hè	Dãy phân cách	Chỉ giới đường đỏ tính từ tim đường	Chỉ giới XD tính từ tim đường
1	**Đường số 1**	30	8 x 2	5 x 2	2 x 2	15	**33**
2	**Đường số 9**	24	14	5 x 2		12	**28**
3	**Đường số 10**	22	14	4 x 2		11	**27**
4	**Đường số 11,13,14**	16	8	4 x 2		8	**22**
5	**Đường số 12**	13	7	4		7,5	**20,5**
				2		5,5	
6	**Đường số 15**	13	7	4		7,5	**20,5**
				2		5,5	

3.2 Khoảng lùi xây dựng đối với các ranh khu đất kề cận tối thiểu là 5m (hoặc rộng hơn tùy theo cấp độ phòng cháy chữa cháy của công trình, ngành sản xuất...). Riêng đối với ngành ô nhiễm nặng (nhuộm, thuộc da, xử lý rác, xeo giấy...) tối thiểu là 10m (khoảng cách ATVSMT để trồng cây xanh).

3.3 Cây xanh trồng trong mỗi công trình (khu đất cho thuê) tối thiểu bằng 20% diện tích khu đất cho thuê. Cây xanh gồm có 3 loại:

- Cây xanh cách ly nằm giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng. Chiều rộng tối thiểu của dãy cây xanh này là 8m.
- Cây xanh bóng mát chủ yếu trồng theo theo vĩa hè các đường nội bộ.
- Cây xanh, thảm cỏ trang trí tạo cảnh trồng tập trung.

3.4 Khoảng lùi xây dựng (phía tiếp giáp sông, rạch ...): ít nhất là **5m** tính từ ranh quy hoạch đất công nghiệp) đồng thời đảm bảo hành lang an toàn đường sông và vùng phụ cận bảo vệ công trình thủy lợi theo đúng quy định. Hàng rào theo ranh giao đất của Nhà nước.

3.5 Khoảng cách từ bất kỳ bộ phận nào của công trình đến dây dẫn điện gần nhất khi dây ở trạng thái võng cực đại ≥ 3m đối với điện áp đến 35kV, ≥ 4m đối với điện áp 110kV, ≥ 6m đối với điện áp 220kV.

4. Tường rào, cổng và lối ra vào khu đất.

4.1 Tường rào:

4.1.1 Chiều cao tường rào: không được vượt quá 2,5m so với cao độ vỉa hè tại vị trí xây dựng. Tường rào (da trụ và phần móng dưới đất) không được nhô ra khu đất bên cạnh.

4.1.2 Hàng rào nằm song song với các tuyến đường nội bộ KCN: Từ 1m trở lên phải xây hở (thông thoáng trên 60%) và phù hợp với mỹ quan chung của KCN. Phần tường rào xây kín không được cao hơn 1m so với cao độ vỉa hè tại vị trí xây dựng.

4.1.3 Hàng rào thuộc ranh giới giữa hai khu đất không cùng chung Nhà đầu tư, các Nhà đầu tư tự thỏa thuận thi công xây dựng.

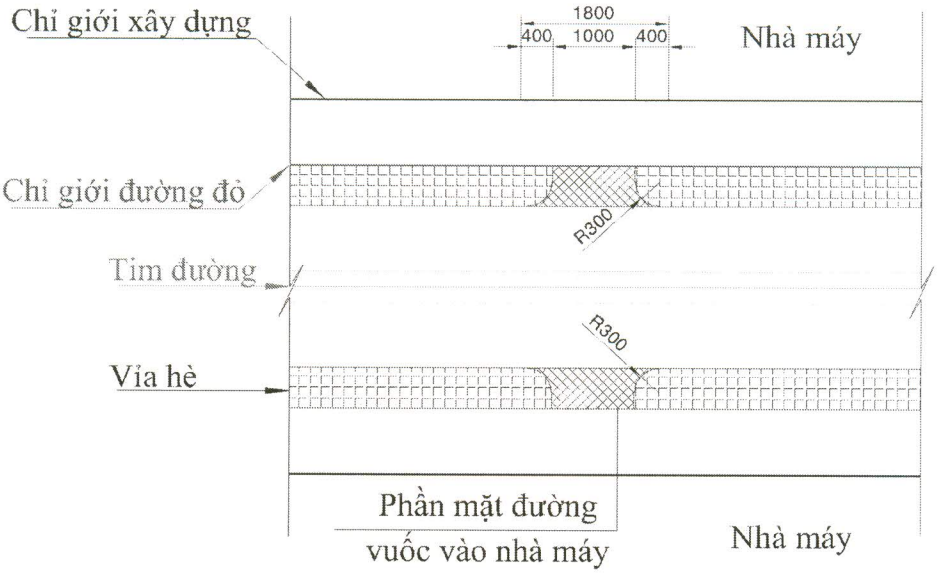
4.1.4 Không được phép thiết kế lắp đặt hệ thống dây điện trần làm bảo vệ trên đỉnh tường rào và phần nhô ra phía trên hàng rào qua phần đất khu bên cạnh và ra ngoài dảy cây xanh cách ly..

4.2. Cổng nhà máy:

4.2.1 Chỉ được mở ra đường gom hoặc đường nội bộ của KCN theo vị trí đã định trong KCN.

4.2.2 Cổng chính phải rộng ít nhất 10m. (Hình 3)

Đơn vị tính : cm (centimét).



(Hình 3)

4.2.3 Lối ra vào khu đất phải đảm bảo an toàn và mỹ quan chung của KCN.

4.2.4 Khoảng lùi đối với công trình đối diện cổng chính tối thiểu là **15m** và chiều rộng khoảng lùi không được nhỏ hơn **4** lần chiều rộng cổng.

4.2.5 Trường hợp lối ra vào phải đi qua hệ thống công trình ngầm phải thiết kế biện pháp bảo vệ an toàn công trình. Thiết kế này phải được thỏa thuận trước với Công ty Cổ Phần KCN Đồng Tâm trước khi xây dựng.

5. Đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

5.1 Hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải:

Xây dựng hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải riêng biệt.

5.1.1 *Hệ thống thoát nước mưa (chỉ dùng để thoát nước mưa)*: dùng cống hoặc mương có nắp đậy đặt dọc theo vỉa hè các trục đường, bảo đảm thu thoát nước mưa từ công trình, mặt đường, vỉa hè vào hệ thống chung của toàn khu trước khi thải ra hệ thống chung của KCN.

5.1.2 *Hệ thống thoát nước thải (chỉ dùng để thoát nước thải trong sản xuất và sinh hoạt)*: Nhà đầu tư thứ cấp phải có hệ thống xử lý nước thải cục bộ và đạt tiêu chuẩn nguồn thải theo cột B – QCVN 24-2009/BTNMT và các thỏa thuận của Công Ty Cổ phần KCN Đồng Tâm, sau đó mới đấu nối vào hệ thống thu gom thoát nước thải chung của KCN.

5.1.3 Nhà đầu tư thứ cấp phải trả chi phí để Công Ty Cổ phần KCN Đồng Tâm xử lý lượng nước thải này thành nước đạt tiêu chuẩn cột A-QCVN 24-2009/BTNMT trước khi thải ra môi trường bên ngoài. Chi phí này được tính như sau:

Chi phí xử lý nước thải = Lưu lượng nước thải x Đơn giá(USD/m^3).

5.1.4 Lưu lượng nước thải được tính bằng 80% lượng nước cấp (tùy theo đặc thù riêng của từng nhà máy mà lượng nước thải có thể thay đổi). Nhà đầu tư thứ cấp cần liên hệ với Công ty Cổ phần KCN Đồng Tâm để được hướng dẫn thực hiện.

5.1.5 *Cao trình đáy cống (mương) tại vị trí đấu nối:* phải phù hợp với cao trình thoát nước chung và cao hơn đáy cống chờ tại vị trí đối nối ít nhất 0,2m tùy theo vị trí miệng cống.

5.1.6 *Xây dựng hố ga kiểm tra:* Các hệ thống thoát nước (thoát nước mưa, nước thải) trước khi đấu nối vào hệ thống chung phải đi qua hố ga đặt trước hàng rào nhà máy có kích thước tối thiểu (1^m0x 1^m0 x 1^m0).

5.1.7 *Nghiêm cấm xả nước thải (bao gồm:* nước thải sản xuất, nước thải đã qua xử lý cục bộ, nước thải sinh hoạt…) chưa xử lý ra ngoài môi trường hoặc vào hệ thống thoát nước mưa và ngược lại. Nhà đầu tư thứ cấp phải bồi thường mọi thiệt hại đối với KCN và chịu trách nhiệm trước Pháp luật về các hành vi trên.

5.1.8 *Hồ sơ thiết kế tổng mặt bằng:* phải thể hiện toàn bộ hệ thống thoát nước mưa, nước thải... và vị trí xây dựng khu xử lý nước thải cục bộ của Nhà máy.

5.1.9 *Điểm đấu nối thoát nước mưa, nước thải:* phải đúng với hệ thống cống chờ chung của KCN.

5.2 Cấp nước, khai thác nước ngầm.

5.2.1 *Cấp nước:* Vị trí đặt đồng hồ đo lưu lượng nước và vị trí đấu nối đường ống cấp nước của Nhà đầu tư thứ cấp vào hệ thống chung của KCN phải được Công ty Cổ phần KCN Đồng Tâm thỏa thuận, sau khi Nhà đầu tư thứ cấp nộp yêu cầu cung cấp dịch vụ, Công ty Cổ phần KCN Đồng Tâm sẽ lắp đặt thủy lượng kế và tiến hành đấu nối vào đường ống chung của Nhà đầu tư thứ cấp.

5.2.2 *Khai thác nước ngầm:* Nghiêm cấm các Nhà đầu tư khoan giếng để khai thác nước ngầm nếu không có Giấy phép của Bộ hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường Long An.

5.3 Cấp điện.

5.3.1 Phần điện bên trong Văn phòng, nhà xưởng và các khu phụ trợ khác, Nhà đầu tư thứ cấp phải thiết kế lắp đặt đúng yêu cầu về an toàn điện.

5.3.2 Nhu cầu sử dụng điện, bố trí trạm biến áp tùy thuộc vào nhu cầu của Nhà đầu tư thứ cấp, nhưng phải được các cơ quan chức năng phê duyệt về yêu cầu kỹ thuật và an toàn trước khi đưa vào sử dụng (phải gửi cho Công ty Cổ Phần KCN Đồng Tâm các hồ sơ liên quan).

5.3.3 Yêu cầu cấp điện, kỹ thuật đấu nối, vị trí và việc xây dựng trạm hạ thế Nhà đầu tư thứ cấp phải thỏa thuận trước với các cơ quan chức năng quản lý về điện xem xét chấp thuận.

5.3.4 Công ty Cổ phần KCN Đồng Tâm sẽ hướng dẫn Nhà đầu tư thứ cấp liên hệ với các Công ty điện lực địa phương để trực tiếp thỏa thuận ký hợp đồng mua bán điện , thỏa thuận sản lượng điện sử dụng, công suất tiêu thụ v.v....của công ty mình .

6. Các vấn đề khác.

6.1 Hệ thống phòng cháy chữa cháy (PCCC) và chống sét.

6.1.1 Thiết kế hệ thống PCCC và chống sét trong Văn phòng, nhà xưởng theo quy định hiện hành và phải được Phòng Cảnh sát PCCC tỉnh Long An thẩm định, trước khi xây dựng công trình.

6.1.2 Các công trình (chính và các công trình phụ trợ khác) của Nhà đầu tư thứ cấp phải có hệ thống PCCC và chống sét riêng biệt.

6.1.3 Nhà đầu tư thứ cấp tự bảo quản, bảo trì hệ thống PCCC, chống sét theo quy định và tự chịu trách nhiệm về an toàn PCCC cho các công trình.

6.1.4 Nghiêm cấm sử dụng hành lang an toàn PCCC cho bất kỳ mục đích khác.

6.2. Bảo vệ môi trường.

6.2.1 Nhà đầu tư thứ cấp phải tiến hành làm hồ sơ: Báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM) hoặc "Cam kết bảo vệ môi trường (BVMT)" và được Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Long An phê duyệt, trước khi xây dựng công trình.

6.2.2 Nhà đầu tư thứ cấp phải tiến hành xây dựng, lắp đặt các thiết bị, thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường như trong hồ sơ ĐTM đã được phê duyệt hoặc xác nhận trước khi tiến hành sản xuất.

6.2.3 Nước thải: Nhà đầu tư thứ cấp xử lý nước thải cục bộ theo cột B – QCVN – 2009/BTNMT và các tiêu chuẩn thỏa thuận với Công ty Cổ phần KCN Đồng Tâm.

6.2.4 Chất thải rắn, chất thải nguy hại và các chất thải khác: Nhà đầu tư thứ cấp bố trí khu vực chứa chất thải rắn, chất thải nguy hại và các chất thải khác trong khu đất của mình để phân loại trước khi đem đi xử lý tập trung theo quy định.

6.2.5 Nghiêm cấm việc đổ rác, các chất thải khác ra vỉa hè, lòng đường và các khu vực lân cận.

6.2.6 Các phương tiện vận chuyển vật liệu rời phục vụ thi công và sản xuất phải được che chắn kín đáo, bánh xe phải được rửa sạch bùn đất các chất bẩn khác trước khi tham gia giao thông trong KCN.

6.2.7 Đất thừa sau khi thi công không được đem ra khỏi KCN, Nhà đầu tư thứ cấp liên hệ với Công ty Cổ phần KCN Đồng Tâm để được hướng dẫn vị trí tập kết đất thừa theo đúng quy định.

6.2.8 Nghiêm cấm việc rò rỉ dầu mỡ, nước thải công nghiệp ra môi trường.

6.2.9 Các nguồn gây ra tiếng ồn do hoạt động sản xuất, thương mại, dịch vụ và sinh hoạt…không được vượt quá giá trị quy định sau (QCVN 26:2010/BTNMT):

- Từ 6 giờ sáng đến 21 giờ tối là 70dBA.
- Từ 21 giờ tối đến 6 giờ sáng là 55dBA.

6.2.10 Các nguồn gây ra rung, chấn động do hoạt động xây dựng, sản xuất, thương mại, dịch vụ không được vượt quá giá trị quy định sau (QCVN 27:2010/BTNMT):

- ***Hoạt động xây dựng:***
  - Từ 6 giờ sáng đến 21 giờ tối là 75dB.
  - Từ 21 giờ tối đến 6 giờ sáng là Mức nền.

*(**Mức nền:** là mức gia tốc rung đo được khi không có hoạt động sản xuất, dịch vụ và xây dựng tại các khu vực được đánh giá)*

- ***Hoạt động sản xuất, thương mại, dịch vụ:***
  - Từ 6 giờ sáng đến 21 giờ tối là 70dB.
  - Từ 21 giờ tối đến 6 giờ sáng là 60dB.

6.2.11 Chất lượng không khí thải ra môi trường thực hiện theo Thông tư hướng dẫn số 16/2009/TT-BTNT ngày 07/10/2009 của Bộ Tài Nguyên và Môi trường.

6.2.12 Nhà đầu tư thứ cấp chủ trì phối hợp với Công ty Cổ phần KCN Đồng Tâm và các cơ quan chức năng thực hiện giám sát môi trường định kỳ theo quy định.

6.3 Bãi đậu xe.

6.3.1 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 Nhà đầu tư thứ cấp.

6.3.2 Nhà đầu tư thứ cấp 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 Công ty Cổ Phần KCN Đồng Tâm.

6.4 Bảng chỉ dẫn.

Nhà đầu tư thứ cấp lắp đặt bảng quảng cáo, cờ phướng, banner… phải có sự chấp thuận của Công ty Cổ phần KCN Đồng Tâm và theo quy định pháp luật.

6.5 Chiếu sáng.

Để đảm bảo an ninh và an toàn, Nhà đầu tư thứ cấp phải lắp đặt hệ thống chiếu sáng trong khuôn viên khu đất xây dựng nhà máy.

IV. QUẢN LÝ QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG

A. THỦ TỤC TRƯỚC KHI XÂY DỰNG

1. Thẩm định và phê duyệt hồ sơ thiết kế kỹ thuật công trình.

1.1. Nhà đầu tư thứ cấp phải thỏa thuận trước với Công ty Cổ phần KCN Đồng Tâm về tổng mặt bằng, khoảng lùi xây dựng công trình, mặt đứng, mặt cắt của công trình và vị trí đấu nối công trình hạ tầng của nhà máy với kết cấu hạ tầng chung của KCN.

1.2. Trước khi xây dựng công trình, Nhà đầu tư thứ cấp phải thỏa thuận với Công ty Cổ phần KCN Đồng Tâm về Hồ sơ thiết kế công trình xây dựng trước khi trình Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Long An xem xét cấp phép.

2. Đăng ký xây dựng:

Trước khi khởi công xây dựng Nhà đầu tư thứ cấp gửi cho Công ty Cổ phần KCN Đồng Tâm các hồ sơ sau:

2.1 Giấy phép xây dựng hoặc Quyết định thẩm định và phê duyệt thiết kế kỹ thuật (bản photo+thị thực).

2.2 Quyết định phê duyệt báo cáo ĐTM hoặc Giấy xác nhận đăng ký bản cam kết BVMT (bản photo+thị thực).

2.3 Giấy Thẩm duyệt thiết kế PCCC và chống sét (bản photo+thị thực).

2.4 Bộ bản vẽ thiết kế công trình đã được Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Long An phê duyệt (Bản vẽ tổng thể, mặt bằng, mặt đứng, mặt cắt và vị trí đấu nối công trình hạ tầng trong nhà máy với kết cấu hạ tầng chung của KCN) (bản chính).

2.5 Danh sách các nhà thầu tham gia xây dựng công trình (bản chính).

2.6 Thông báo ngày khởi công; Kế hoạch thi công, tiến độ dự kiến; Vị trí lán trại nhà ăn, nhà vệ sinh tạm cho công nhân, kho bãi, các lối ra vào tạm... (bản chính)

2.7 Phiếu đăng ký tạm trú cho cán bộ, công nhân tham gia thi công tại công trường với Công an địa phương (bản photo).

2.8 Nộp tiền ký quỹ: nhà đầu tư phải nộp tiền ký quỹ xây dựng với Công ty Cổ phần KCN Đồng Tâm số tiền là **50.000.000** đồng/ha nhưng không quá **200.000.000** đồng trước khi tiến hành xây dựng công trình, để đảm bảo cho việc xây dựng không làm hư hại các công trình công cộng và các công trình của Nhà đầu tư thứ cấp lân cận trong KCN.

2.9 Tiền ký quỹ được xử lý như quy định tại khoản 4, Mục B , "sửa chữa khắc phục"dưới đây.

B. TRIỂN KHAI XÂY DỰNG.

(Công trình chỉ được xây dựng khi có Giấy phép xây dựng).

1. Không ảnh hưởng đến các khu đất xung quanh.

1.1 Các đơn vị tham gia thi công xây dựng phải che chắn kín khu vực công trình bằng vật liệu tôn, cao ít nhất 2,5m, đảm bảo mỹ quan chung. 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.

1.2 Bố trí lán trại, kho vật tư , nhà vệ sinh, vị trí tập kết rác thải, thoát nước trong phạm vi công trường xây dựng, phải được Công ty Cổ phần KCN Đồng Tâm chấp thuận trước.

1.3 Mọi hoạt động xây dựng chỉ được tiến hành trong phạm vi khu đất. Khi cần sử dụng tạm thời đất ngoài diện tích đã thuê phục vụ công tác thi công, các đơn vị xây dựng phải được Công ty Cổ phần KCN Đồng Tâm chấp thuận trước.

1.4 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. Đảm bảo vệ sinh đường giao thông. Không được làm rơi vãi đất cát, chất thải trên đường. Không được đậu xe trên phần đường công cộng trong KCN khi chưa được phép Công ty Cổ phần KCN Đồng Tâm.

2. Sử dụng dịch vụ và công trình công cộng của KCN

2.1 Công ty Cổ phần KCN Đồng Tâm sẽ hỗ trợ cho Nhà đầu tư thứ cấp trong việc xin lắp đặt hệ thống điện tạm phục vụ thi công xây dựng.

2.2 Nước sử dụng trong quá trình xây dựng sẽ do KCN xem xét và cung cấp căn cứ theo nhu cầu của Nhà đầu tư thứ cấp và khả năng thực tế của KCN. Giá nước sẽ áp dụng theo thể tích sử dụng và đơn giá nước thỏa thuận.

2.3 Nhà đầu tư thứ cấp sử dụng công trình kết cấu hạ tầng KCN và các dịch vụ tiện ích công cộng khác phục vụ cho thi công, việc thu phí (nếu có) dựa trên cơ sở thỏa thuận giữa các bên và thông qua hợp đồng kinh tế.

3. Kiểm tra trong quá trình xây dựng.

3.1 Công ty Cổ phần KCN Đồng Tâm thường xuyên kiểm tra việc tuân thủ Giấy phép xây dựng, an toàn lao động, đăng ký tạm trú và hướng dẫn, hỗ trợ đơn vị thi công về định vị công trình, xây dựng công trình ngầm, đấu nối công trình hạ tầng như: thoát nước, cấp nước, giao thông, viễn thông…

3.2 Lập biên bản vi phạm, xử lý theo thẩm quyền, theo hợp đồng thuê đất; Báo cáo về Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Long An và các cơ quan chức năng đề xuất xử lý nếu vượt thẩm quyền của KCN.

4. Sửa chữa, khắc phục.

4.1 Trong quá trình thi công, nếu Nhà đầu tư thứ cấp hoặc Nhà thầu xây dựng làm hư hỏng các công trình công cộng hoặc các công trình của Nhà đầu tư khác lân cận trong KCN thì phải khôi phục ngay.

4.2 Sau 05 ngày kể từ ngày lập biên bản thông báo mà công trình bị hư hỏng vẫn chưa được sửa chữa thì Công ty Cổ phần KCN Đồng Tâm sẽ dùng tiền ký quỹ chi trả cho việc sửa chữa, và xây dựng lại, nhà đầu tư thứ cấp phải chịu hoàn toàn chi phí sửa chữa này. Trong trường hợp chi phí sửa chữa vượt quá số tiền ký quỹ, Nhà đầu tư thứ cấp phải trả cho Công ty Cổ phần KCN Đồng Tâm khoản tiền vượt trội đó trong khoảng thời gian 05 ngày, kể từ ngày Công ty Cổ phần KCN Đồng Tâm ký Văn bản giá trị hoàn thành việc sửa chữa.

4.3 Tiền ký quỹ sẽ được trả lại (không tính lãi) cho Nhà đầu tư thứ cấp sau khi Công ty Cổ phần KCN Đồng Tâm kiểm tra và xác nhận các công trình công cộng xung quanh không bị hư hỏng hoặc đã được khắc phục sau khi công việc xây dựng hoàn thành; hoặc các Nhà đầu tư thứ cấp bên cạnh không có khiếu nại do việc thi công gây ra.

5. An toàn lao động và An ninh tại khu vực xây dựng

5.1 Nhà đầu tư thứ cấp và Nhà thầu 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.

5.2 Trong thời gian xây dựng, Nhà đầu tư thứ cấp và các đơn vị thi công xây dựng phải mua bảo hiểm công trình và các loại bảo hiểm khác theo quy định.

5.3 Nhà đầu tư thứ cấp và các đơn vị thi công xây dựng phải tiến hành đăng ký tạm trú cho công nhân lưu trú lại công trường với Công an địa phương theo quy định.

6. Hoàn thành xây dựng

6.1 Sau khi hoàn tất việc xây dựng, Nhà đầu tư thứ cấp và các đơn vị xây dựng khắc phục các công trình công cộng và các công trình lân cận khác của KCN do thi công làm hư hỏng (nếu có).

6.2 Nhà đầu tư thứ cấp tiến hành lập thủ tục nghiệm thu công trình xây dựng hoàn thành theo quy định trình Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Long An, đồng thời thông báo bằng văn bản cho Công ty Cổ phần KCN Đồng Tâm về việc xây dựng hoàn thành.

6.3 Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Long An và Công ty Cổ phần KCN Đồng Tâm tiến hành kiểm tra việc tuân thủ Giấy phép xây dựng, việc đấu nối hệ thống nước thải, công trình xử lý nước thải cục bộ, khoảng lùi xây dựng, mật độ cây xanh, khoảng an toàn PCCC...ký xác nhân, để cấp chứng nhận quyền sở hữu công trình và cho phép nhà máy đi vào hoạt động khi đủ điều kiện.

6.4 Cung cấp cho Công ty Cổ phần KCN Đồng Tâm 01 (một) bộ bản vẽ hoàn công hoàn thành công trình đưa vào sử dụng. (Bản chính).

V. KIỂM TRA THỰC HIỆN VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

1. Kiểm tra thực hiện

1.1 Nhà đầu tư thứ cấp tuyệt đối không được cơi nới, xây dựng thêm ngoài Giấy phép xây dựng đã được Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Long An cấp.

1.2 Công ty Cổ phần KCN Đồng Tâm sẽ tổ chức kiểm tra để đảm bảo thực hiện đúng quy định này. Tất cả các trường hợp sai phạm đều có biên bản xác lập kịp thời.

1.3 Đối với trường hợp xây dựng cơi nới, Công ty Cổ phần KCN Đồng Tâm sẽ yêu cầu ngưng xây dựng, buộc tháo dỡ, trả lại hiện trạng, kể cả khi thi công cũng như trong quá trình sử dụng công trình (sau khi xây dựng hoàn thành, nhà máy đã đi vào hoạt động).

2. Chế tài đối với các trường hợp vi phạm quy định:

2.1 Nhắc nhở và yêu cầu khắc phục hậu quả của việc vi phạm quy định (có ấn định thời hạn cụ thể trong biên bản);

2.2 Nếu tiếp tục không thực hiện, sẽ áp dụng các biện pháp dưới đây:

2.2.1 Tạm ngưng cung cấp các tiện ích phục vụ cho việc xây dựng, sản xuất, kinh doanh.

2.2.2 Tạm ngưng việc xây dựng.

2.2.3 Tạm ngưng việc cho phép lưu thông (đối với các phương tiện vận tải).

2.2.4 Chuyển sự vụ đến cơ quan chức năng xử lý theo quy định của pháp luật đối với những sai phạm vượt thẩm quyền của KCN.

2.3 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 việc khắc phục hậu quả.

Một số nội dung khác không đề cập trong quy định này sẽ được áp dụng theo các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành của Pháp luật Việt Nam.

Các Phòng, Ban thuộc Công ty Cổ phần KCN Đồng Tâm, các Nhà đầu tư thứ cấp, Nhà thầu xây dựng trong KCN Thuận Đạo mở rộng có trách nhiệm thực hiện đúng theo quy định này.

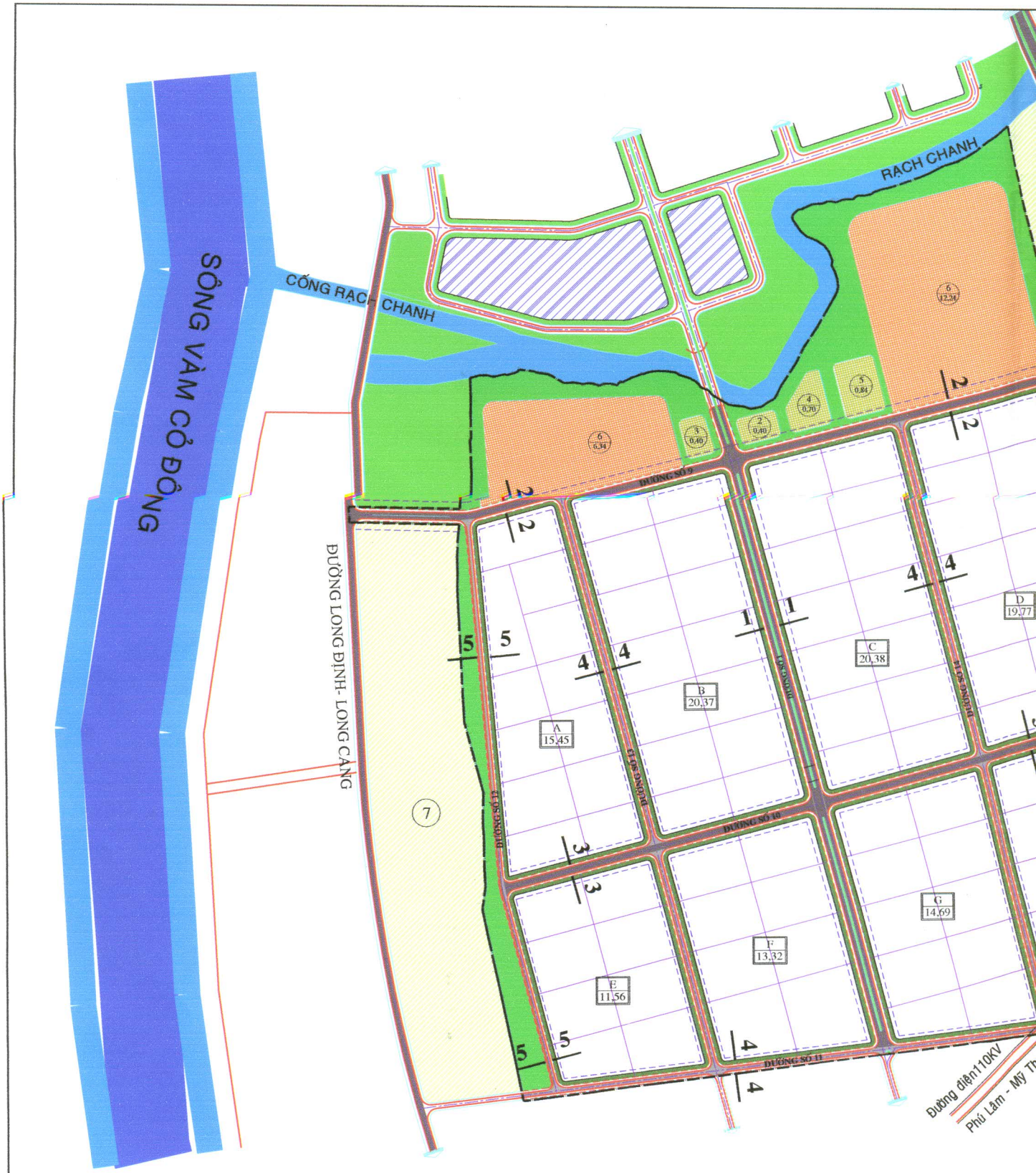
Quy định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

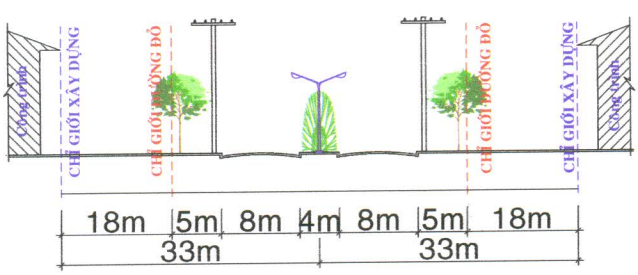
CÔNG TY CỔ PHẦN KCN ĐỒNG TÂM
GIÁM ĐỐC

S.G.C.N: 5020320000050 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN KCN ĐỒNG TÂM
H. BẾN LỨC - T. LONG AN

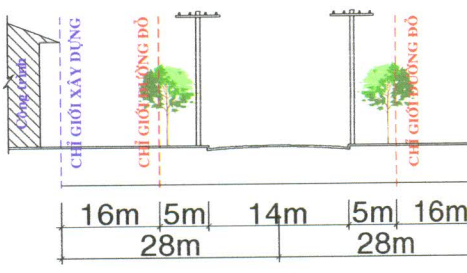
Nguyễn Thanh Quang

Nơi nhận:
- Phòng QLDA.
- Phòng kỹ thuật.
- Phòng Kế toán.
- Phòng kinh doanh.
- Phòng HCNS.
- Các nhà đầu tư thứ cấp.
- Lưu VT, QLDA.





MẶT CẮT 1 - 1



MẶT CẮT 2 - 2

KHU CÔNG NGHIỆP THUẬN ĐẠO MỞ RỘNG

XÃ LONG ĐỊNH - HUYỆN CẦN ĐƯỚC - TỈNH LONG AN

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH LỘ GIỚI XÂY DỰNG

MẶT CẮT 6-6

LAEZA
ĐÍNH KÈM QUYẾT ĐỊNH
Số: 87/QĐ-BQLKKT
Ngày 24 tháng 10 năm 2011

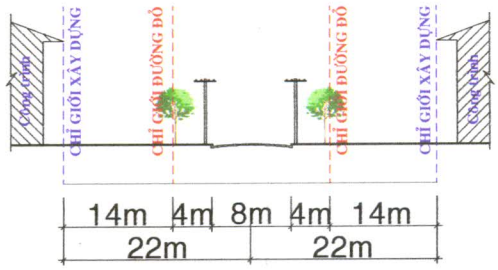
MẶT CẮT 5 - 5

GHI CHÚ:

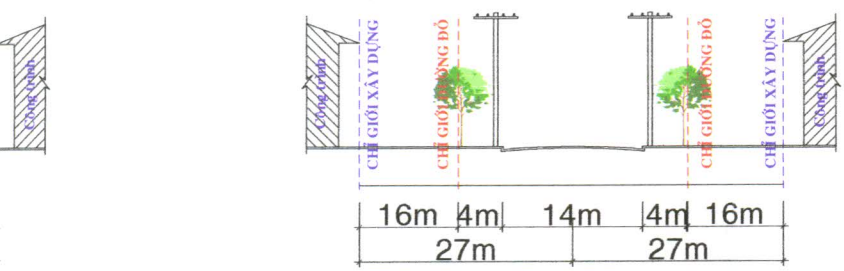
TÊN KHU
A
10.72
TỔNG DT ha

- ĐẤT GIAO THÔNG
- ĐẤT CÔNG TRÌNH ĐẦU MỐI
- ĐẤT CÔNG NGHIỆP GĐ1
- ĐẤT CÔNG NGHIỆP MỞ RỘNG
- ĐẤT TRUNG TÂM ĐIỀU HÀNH
- ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
- ĐẤT DÂN CƯ HIỆN HỮU
- ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY
- ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH
- KÊNH , RẠCH
- RANH QUY HOẠCH
- CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

(2) ĐẤT TRẠM CẤP ĐIỆN
(3) ĐẤT TRẠM CẤP NƯỚC
(4) ĐẤT TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI
(5) BÃI RÁC
(6) ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
(7) ĐẤT DÂN CƯ HIỆN HỮU



MẶT CẮT 4 - 4



MẶT CẮT 3 - 3

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ LONG AN
GIÁM ĐỐC

CHỦ ĐẦU TƯ:
CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP ĐỒNG TÂM

CÔNG TRÌNH
KHU CÔNG NGHIỆP THUẬN ĐẠO MỞ RỘNG
XÃ LONG ĐỊNH - HUYỆN CẦN ĐƯỚC - TỈNH LONG AN

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH LỘ GIỚI XÂY DỰNG

BẢN VẼ HT-10	KHỔ GIẤY:	TỈ LỆ:	..../...../ 2011
THỂ HIỆN	VÕ CHÍ TÂM		
KIỂM TRA	NGUYỄN ĐỨC QUANG		

GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN KCN ĐỒNG TÂM
Nguyễn Thanh Quang
CTY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP ĐỒNG TÂM
SỐ 7, KHU PHỐ 1, TX. BẾN LỨC, H. BẾN LỨC TỈNH LONG AN