

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN MINH PHƯƠNG

\*\*\*

NỘI QUY  
KHU CÔNG NGHIỆP  
MP ĐÌNH VŨ



Hải Phòng, tháng 08 năm 2012

# NỘI QUY

## KHU CÔNG NGHIỆP MP ĐÌNH VŨ



Hải Phòng, tháng 8 năm 2012

## MỤC LỤC

<b>I. CÁC ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI .....</b>	1
<b>II. GIỚI THIỆU .....</b>	1
1. Mục tiêu .....	1
2. Tiêu chuẩn cho việc Quy hoạch và Phát triển Khu công nghiệp .....	1
<b>III. NỘI DUNG QUY HOẠCH VÀ PHÁT TRIỂN .....</b>	1
1. Quy định về xây dựng .....	1
1.1. Mục đích chính.....	1
1.2. Mục đích sử dụng phụ (phụ trợ).....	2
1.3. Mục đích không được sử dụng (loại trừ sử dụng).....	2
2. Chiều cao và mật độ xây dựng .....	2
3. Quy định thiết kế.....	3
3.1. Vùng đệm .....	3
3.2. Lối vào, ra Lô đất .....	6
3.3. Cảnh quan và dài đất trồng cây xanh .....	6
3.4. Tường bao Lô đất.....	7
3.5. Các tiện ích xã hội và nhà ăn .....	7
3.6. Lô đất dự phòng cho các công trình phụ trợ và thoát nước .....	7
3.7. Hệ thống Phòng cháy chữa cháy (PCCC) .....	7
3.8. Khu vực các công trình kiến trúc xây dựng thêm, hoặc mở rộng .....	8
4. Quy định về môi trường .....	8
4.1. Sự ảnh hưởng .....	8
4.2. Động vật .....	8
4.3. Ô nhiễm không khí và tiếng ồn .....	8
4.4. Ô nhiễm nguồn nước .....	9
4.5. Chất thải rắn và chất thải nguy hại .....	9
4.6. Kho nguyên vật liệu .....	9
4.7. Hệ thống ánh sáng ngoại thất .....	9
4.8. Lắp đặt ngoại thất .....	9
4.9. Biển báo, biển quảng cáo .....	9
4.10.Trách nhiệm môi trường.....	10
5. Quy định về giao thông và đỗ xe .....	10
5.1. Tiêu chuẩn bãi đỗ xe .....	10
5.2. Đường giao thông và lưu thông .....	10
6. Quy định về sử dụng các công trình đầu mối .....	10
6.1. Thoát nước thải .....	10
6.2. Hệ thống thoát nước mặt (Tham khảo Sổ tay hướng dẫn đầu tư) .....	12
6.3. Cáp nước (Tham khảo Sổ tay hướng dẫn đầu tư) .....	13
6.4. Cáp điện .....	14
6.5. Thông tin liên lạc, truyền hình .....	14
7. Quy định trong thi công .....	15
7.1. Thi công .....	15



---

7.2. Công tác san lấp và công tác đất .....	15
7.3. Việc thi công và bảo trì đường tạm.....	15
7.5. Các biện pháp đảm bảo an toàn và ngăn chặn ô nhiễm .....	16
7.6. Các biện pháp Xử lý rác.....	16
7.7. Nhà tạm cho công nhân công trường .....	16
7.8. Dầu khí, dầu và chất bôi trơn (POL).....	16
7.9. Khoan và khai thác mỏ.....	16
7.10. Biển báo/Khu vực làm việc.....	16
7.11. Tiền đặt cọc của Nhà thầu .....	17
8. Quy định về bảo quản tài sản .....	18
8.1. Sử dụng đúng mục đích .....	18
8.2. Bảo trì thường xuyên .....	18
8.3. Quyền can thiệp để thực hiện.....	18

H  
E  
M  
I

---

## I. CÁC ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

Trong nội quy khu công nghiệp này các từ và cụm từ được hiểu như sau:

“Khu công nghiệp”: Khu công nghiệp MP Đình Vũ (viết tắt là KCN)

“Nhà đầu tư thứ cấp”: là bên thuê đất tại khu công nghiệp MP Đình Vũ (viết tắt là NĐT)

“Vùng đệm”: là khoảng lùi của công trình được tính từ ranh giới Lô đất đến vị trí các công trình, cấu trúc trong Lô đất.

“Vùng đệm vật chất”: là những dải đất trong đó có bãi đỗ xe, đường lái xe vào, lối đi và các công trình phụ trợ nhỏ như trạm gác, trạm biến áp, nhà đỗ xe, mái hiên.

“Vùng đệm cây xanh”: là những dải đất dành riêng cho trồng cây xanh, cảnh quan và trồng cỏ.

“TCVN”: Tiêu chuẩn Việt Nam.

## II. GIỚI THIỆU

### 1. Mục tiêu

Nội quy khu công nghiệp bao gồm các quy định để tất cả những đối tượng tham gia trong quá trình thiết kế, quy hoạch, xây dựng và quá trình xác lập thực hiện quyền chủ sở hữu Lô đất nằm trong Khu công nghiệp MP Đình Vũ tuân thủ. Nội quy này áp dụng cho tất cả các Lô đất nằm trong ranh giới KCN được cấp thẩm quyền cấp phép, cho dù Lô đất được phát triển bởi Công ty Cổ phần bất động sản Minh Phuong hay bất kỳ một đơn vị nào khác như một tài sản riêng hoặc khu vực công cộng.

Quy định về Quy hoạch và phát triển nhằm đạt được tính hiệu quả, thuận lợi, an toàn và mỹ quan trong quá trình khai thác, phát triển Khu công nghiệp. Quy định này có thể được điều chỉnh khi có các quy định mới ban hành hoặc các yếu tố mới phát sinh.

### 2. Tiêu chuẩn cho việc Quy hoạch và Phát triển Khu công nghiệp

Bản vẽ quy hoạch và bản vẽ chi tiết của các phương án triển khai được đề xuất phải được thực hiện bởi các kỹ sư, kiến trúc sư có năng lực chuyên môn phù hợp. TCVN sẽ được sử dụng cho việc thiết kế và thi công. Những nơi không thể áp dụng TCVN thì áp dụng các tiêu chuẩn quốc tế theo quy định của pháp luật.

## III. NỘI DUNG QUY HOẠCH VÀ PHÁT TRIỂN

### 1. Quy định về xây dựng

NĐT phải đảm bảo rằng Dự án của họ chủ yếu sử dụng cho mục đích sản xuất công nghiệp, kho bãi và/hoặc dịch vụ thương mại. Mục đích sử dụng bao gồm:

#### 1.1. Mục đích chính

Mục đích chính chiếm ít nhất 50% tổng diện tích lô đất. Bao gồm:

- Hoạt động sản xuất và gia công chế tạo
- Khai thác kho, bãi và lưu trữ

- Thương mại và dịch vụ

### 1.2. Mục đích sử dụng phụ (phụ trợ)

Mục đích sử dụng phụ phải chiếm ít hơn 50% tổng diện tích lô đất. Chúng phụ thuộc vào các công trình chính. Các công trình phụ được phép bao gồm:

- Công trình phụ trợ
- Phòng trưng bày phục vụ riêng cho lô đất
- Khu vực phục vụ các hoạt động khác trên lô đất
- Phòng bảo trì
- Thiết bị an ninh
- Diện tích lưu thông, nhà vệ sinh, vv
- Đào tạo
- Công trình giao thông nội bộ
- Cây xanh
- Và các công trình phụ trợ khác.

### 1.3. Mục đích không được sử dụng (loại trừ sử dụng)

Văn phòng cho thuê độc lập, hệ thống phòng trưng bày, các cửa hàng bán lẻ sẽ không được nằm trong khu công nghiệp trừ trường hợp được KCN cho phép. Các công trình (mục đích) này sẽ được Ban quản lý KCN quy hoạch tại các khu vực thích hợp.

## 2. Chiều cao và mật độ xây dựng

Bảng 2.1 Mật độ xây dựng và tầng cao trung bình

STT	KÍ HIỆU LÔ ĐẤT	MẬT ĐỘ	TẦNG CAO	HỆ SỐ	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT
		X.D	TỐI ĐA	SỬ DỤNG	(HA)
1	CN1	60	2	1,2	30.15
2	CN2	60	2	1,2	39.46
3	KB1	60	2	1,2	29.06
4	KB2	60	2	1,2	15.95
5	KB3	60	2	1,2	21.58
TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT CÔNG NGHIỆP, KHO BÃI					136.20
1	CC1	35	3	1,05	22.18
2	CC2	35	3	1,05	21.72
TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI					43.90

Chiều cao tối đa được quy định nhằm kiểm soát cường độ phát triển và ngăn chặn phát triển các công trình riêng làm che chấn các công trình khác. Mục đích tạo cảnh quan môi trường đẹp, đảm bảo tính thẩm mỹ, kiến trúc đồng bộ, phù hợp quy hoạch.

### 3. Quy định thiết kế

#### 3.1. Vùng đệm

Vùng đệm được quy định là khoảng lùi của công trình có khoảng cách từ đường ranh giới Lô đất đến vị trí các công trình, cấu trúc trong Lô đất. Thông thường vùng đệm bao gồm dải đất trồng cây xanh, một vài kiến trúc phụ trợ nhỏ như điểm đặt thùng rác, trạm gác (nhà bảo vệ), trạm biến áp nhỏ, biển báo, cột đèn, hòm thư,.. không có tòa nhà hay công trình nào được phép lấn chiếm vào vùng đệm.

Vùng đệm nhằm bảo đảm về ánh sáng tự nhiên, thông gió cũng như các yêu cầu về an toàn cháy nổ. Tuy nhiên, việc quy định vùng đệm (khoảng lùi) tối thiểu sau đây nếu không đáp ứng được yêu cầu của cơ quan quản lý về cháy nổ tại địa phương để phục vụ cho công tác chữa cháy thì sẽ phải điều chỉnh tăng lên nhằm đáp ứng các yêu cầu của cơ quan quản lý.

Độ rộng của các vùng đệm tùy thuộc vào đường ranh giới Lô đất và độ cao công trình. Vùng đệm được chia thành 2 loại như sau:

##### a. Vùng đệm vật chất

Vùng đệm vật chất là những dải đất trong đó có bãi đỗ xe, đường lái xe vào và ra, lối đi và các công trình phụ trợ nhỏ như trạm gác, trạm biến áp, nhà đỗ xe, mái hiên.

##### b. Vùng đệm cây xanh

Vùng đệm cây xanh là những dải đất dành riêng cho trồng cây xanh tạo cảnh quan và trồng cổ. Các mục đích sử dụng khác đều không được phép ngoại trừ biển báo, đèn báo, trạm gác nhỏ và điểm đặt thùng rác.

Vùng đệm được quy định cho tất cả các lô đất trong KCN. Tùy thuộc vào chiều cao các công trình xây dựng hoặc các cấu trúc sẽ quy định vùng đệm khác nhau. Bao gồm 2 quy định vùng đệm như sau:

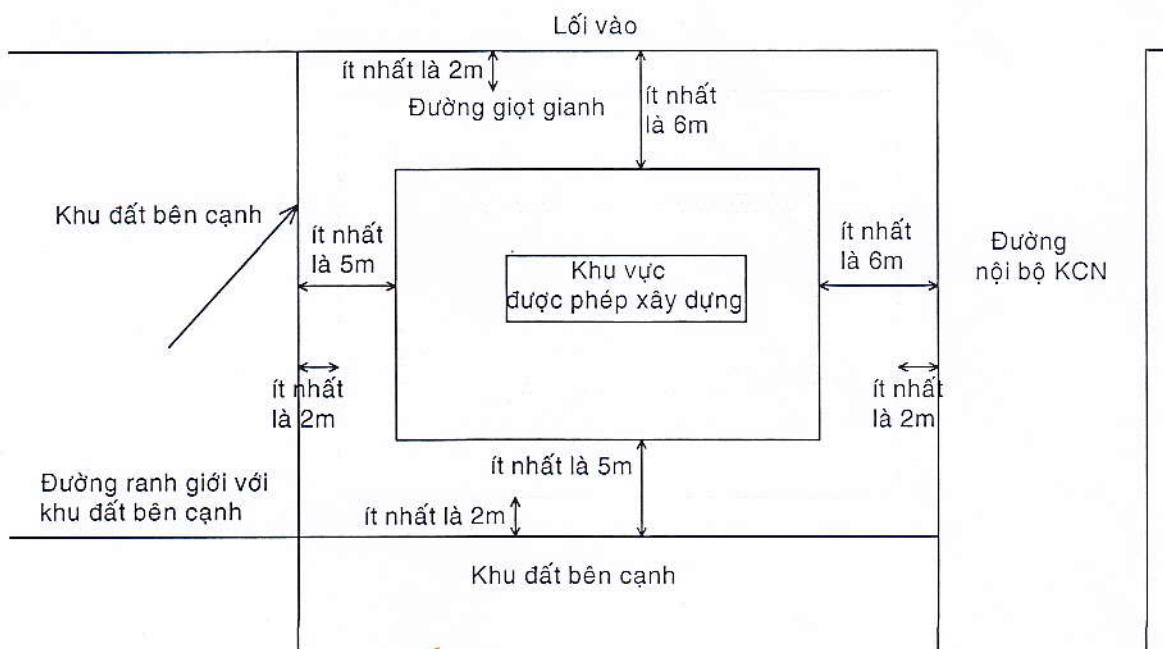
- Đối với công trình hoặc cấu trúc có chiều cao không quá 12m:
- + Đối với đường ranh giới Lô đất có lối vào hoặc không có lối vào nhưng lại tiếp giáp đường nội bộ KCN, quy định vùng đệm (khoảng lùi) xây dựng các công trình hoặc các cấu trúc phải rộng ít nhất 6 mét.
- + Đối với đường ranh giới lô đất tiếp giáp lô đất bên cạnh, quy định vùng đệm (khoảng lùi) xây dựng các công trình hoặc các cấu trúc phải rộng ít nhất 5 mét.

- + Khoảng cách giữa đường giọt gianh (mái hiên) và đường ranh giới (tường rào) lô đất phải rộng ít nhất 2 mét.
- + Mọi cấu trúc cao không quá 1,2 mét không có mái che, phải có khoảng cách 2 mét được tính từ cạnh ngoài cùng của cấu trúc tới mọi hàng rào hoặc đường ranh giới của Lô đất.
  - *Đối với công trình hoặc cấu trúc có chiều cao lớn hơn 12m:*
- + Đối với đường ranh giới Lô đất có lối vào, quy định vùng đệm (khoảng lùi) xây dựng các công trình hoặc các cấu trúc phải rộng ít nhất 12m, khoảng cách giữa đường giọt gianh (mái hiên) với đường ranh giới Khu đất phải rộng ít nhất 4 mét.
- + Đối với đường ranh giới lô đất không có lối vào nhưng lại tiếp giáp đường nội bộ KCN, quy định vùng đệm (khoảng lùi) xây dựng các công trình hoặc các cấu trúc phải rộng ít nhất 6m, khoảng cách giữa đường giọt gianh (mái hiên) với đường ranh giới Khu đất phải rộng ít nhất 4 mét.
- + Đối với đường ranh giới lô đất tiếp giáp lô đất bên cạnh, quy định vùng đệm (khoảng lùi) xây dựng các công trình hoặc các cấu trúc phải rộng ít nhất 5m, khoảng cách giữa đường giọt gianh (mái hiên) với đường ranh giới Khu đất phải rộng ít nhất 2m.

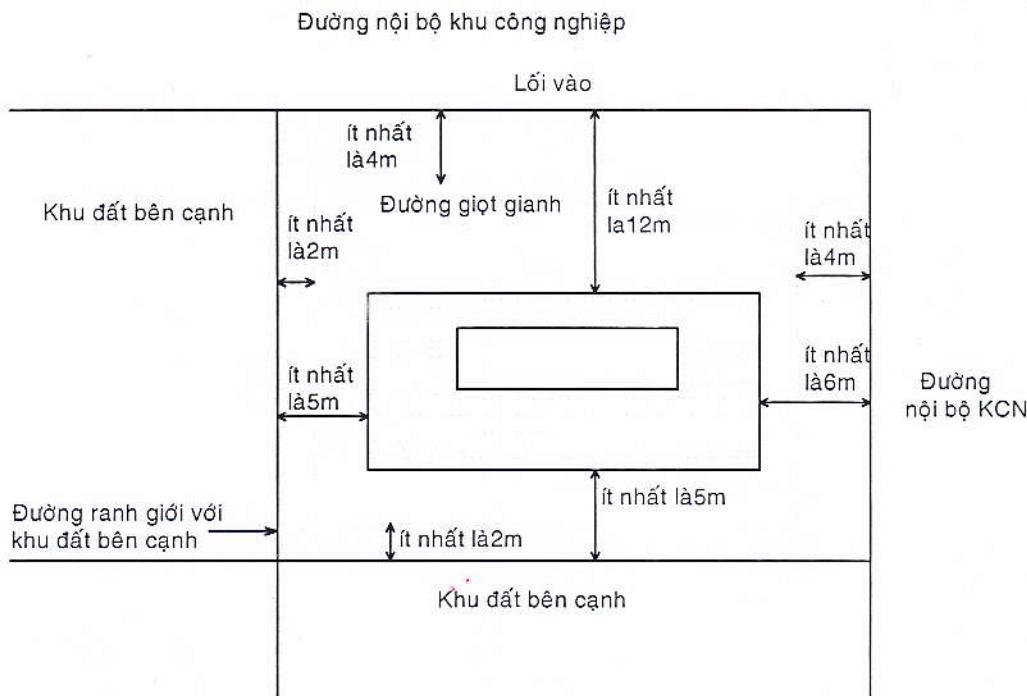
### MINH HỌA KHOẢNG CÁCH

#### a. Cho công trình cao không quá 12m

Đường nội bộ khu công nghiệp



b. Cho các công trình cao hơn 12m



Bảng 3.1: Hướng dẫn các công trình phụ trợ được xây dựng trong vùng đệm

Vùng giới hạn bên trong	Cho phép công trình phụ trợ
Vùng đệm cây xanh và/hoặc vùng đệm vật chất	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nhà/trạm bảo vệ</li> <li>- Vị trí đặt thùng rác</li> <li>- Cột cờ</li> <li>- Trụ đèn</li> <li>- Biển báo/biển hiệu</li> </ul>
Vùng đệm vật chất	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Khu vực tập kết rác, thùng rác</li> <li>- Vị trí đặt các thiết bị điều chỉnh áp suất khí ga, oxi, đồng hồ đo</li> <li>- Tủ điện</li> <li>- Tuyến ống dẫn - kết cấu bê tông cốt thép/ hàng rào bao quanh khu vực</li> <li>- Công trình ngầm</li> <li>- Nhà để xe</li> <li>- Máy rút tiền tự động</li> </ul>

### **3.2. Lối vào, ra Lô đất**

Lối vào, ra dành cho xe cộ lưu thông từ các Lô đất riêng biệt ra đến đường giao thông chung. Lối vào, ra chính của Lô đất phải rộng ít nhất 12 mét. Trường hợp lối vào và lối ra tách riêng, mỗi lối phải rộng ít nhất 8,5 mét, khoảng cách tối thiểu giữa hai lối ít nhất 100 mét và phải có biển báo lối vào và lối ra rõ ràng.

Mọi lối vào, ra Lô đất phải cách xa các ngã ba, ngã tư đường giao thông nội bộ trong Khu công nghiệp ít nhất 40 mét. Khoảng cách 40 mét này được tính từ điểm giữa lối vào ra đến điểm uốn gần nhất của đường cong gần nhất của ngã ba, ngã tư.

Trường hợp, lối hoặc đường đi đến lối vào Lô đất cần đi qua hệ thống thoát nước lộ thiên hoặc các tiện ích ngầm công cộng, thiết kế của lối vào đó hoặc đoạn đường vào đó của Nhà đầu tư phải được Ban quản lý KCN phê duyệt trước khi tiến hành thi công xây dựng.

Số lượng lối ra vào phải được quản lý nhằm đảm bảo an toàn giao thông (xem bảng 3.2). Lối vào ra cho các công trình riêng lẻ tốt nhất được mở ra phía đường nhánh hơn là mở ra phía đường chính.

*Bảng 3.2 Số điểm lối vào, ra*

Loại đường	Diện tích	Số lối tối đa
A	$\leq 10$ ha	1
	>10ha đến 20ha	2
	Trên 20ha	3
B&C	$\leq 5$ ha	1
	> 5ha đến 10ha	2
	Trên 10ha	3

Ghi chú: Loại đường A có lộ giới  $\geq 50$ m; loại đường B có lộ giới  $\geq 30$ m; loại đường C có lộ giới  $< 30$ m

### **3.3. Cảnh quan và đất trồng cây xanh**

Nhằm tạo ra môi trường xanh, đẹp, thân thiện yêu cầu phải tạo cảnh quan và trồng cây xanh. Khu vực cây xanh phía trong vùng đệm phải được trồng cỏ hoặc cây cảnh/bụi cây và cây xanh. Việc trồng cây phải được duy trì và không ảnh hưởng cho các Lô đất lân cận.

Có hai loại khoảng xanh bao gồm: khoảng xanh của KCN và khoảng xanh riêng của từng Nhà đầu tư thứ cấp.

#### **a. Khoảng xanh của KCN gồm:**



Dải cây xanh trên vỉa hè, trên dải phân cách dọc theo đường giao thông công cộng, dải cây xanh cách ly và cây xanh hành lang an toàn lưới điện.

Trục cây xanh trung tâm/đường đi dạo dọc theo các khu văn phòng của Ban quản lý KCN.

Khu vực cảnh quan tại các lối vào chính/cổng của KCN.

### b. Không gian xanh riêng của Nhà đầu tư thứ cấp

Từng Lô đất riêng của nhà đầu tư phải có khu vực cảnh quan, cây xanh. Khu vực này do chính các Nhà đầu tư thứ cấp duy trì. Diện tích trồng cây xanh phải chiếm ít nhất 10% diện tích Lô đất, phải có tối thiểu dải cây trồng chiều rộng 3m phía trước các lô đất để tạo cảnh quan. Độ rộng của các dải cây có thể thay đổi từ 3 đến 12 mét tùy thuộc vào chiều cao công trình.

### c. Các khuyến khích khác về dải cây xanh:

Các Lô đất mặt tiền quay ra đường chính chiều rộng dải cây xanh 7 mét.

Các Lô đất mặt tiền quay ra đường nhánh dải cây xanh 5 mét.

Dải cây xanh 2 mét được trồng xung quanh và phía sau của khu vực nhà máy.

### 3.4. Tường bao Lô đất

NĐT phải xây hàng rào dọc theo tất cả các đường ranh giới của Lô đất tiếp giáp với đường công cộng của Khu công nghiệp và/hoặc các lô đất liền kề. Chiều cao hàng rào không vượt quá 2 mét. Tường bao không được nhô sang các Lô đất liền kề. Không phần nào của kết cấu tường bao (cả trên và dưới mặt đất) được phép nhô ra khỏi ranh giới Lô đất.

Nhà đầu tư phải chịu trách nhiệm quản lý tường bao trong tất cả các trường hợp.

### 3.5. Các tiện ích xã hội và nhà ăn

Đối với các công ty, nhà máy, xí nghiệp lớn với số lượng người lao động lớn hơn 300 công nhân phải xây dựng cảng tin hoặc phòng ăn riêng.

Đối với các nhà máy, xí nghiệp nhỏ hơn có thể sử dụng nhà ăn trung tâm và cảng tin do Ban quản lý KCN quy hoạch, xây dựng.

Các công trình công cộng như nhà hàng, nhà ăn, bưu điện, khu giải trí và một số ứng dụng xã hội và giải trí có thể cũng do Ban quản lý KCN quy hoạch, xây dựng.

### 3.6. Lô đất dự phòng cho các công trình phụ trợ và thoát nước

Trên Lô đất dự phòng cho các công trình phụ trợ và thoát nước NĐT không được phép xây dựng các công trình khác trừ thảm cỏ hoặc cây trồng.

### 3.7. Hệ thống Phòng cháy chữa cháy (PCCC)

NĐT phải có trách nhiệm lắp đặt hệ thống PCCC trong các nhà máy, xí nghiệp theo đúng quy định về an toàn PCCC, đồng thời phải chuyển cho Ban quản lý KCN một bộ hồ sơ (công chứng) về an toàn PCCC đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. NĐT phải chịu các chi phí nâng cấp hệ thống PCCC đã lắp đặt theo quy định pháp luật Việt Nam.

### **3.8. Khu vực các công trình kiến trúc xây dựng thêm, hoặc mở rộng**

Khi NĐT có nhu cầu mở rộng, xây dựng thêm các công trình xây dựng, NĐT phải trình hồ sơ và phải được sự chấp thuận của Ban quản lý KCN trước khi xây dựng và chịu mọi chi phí phát sinh.

## **4. Quy định về môi trường**

NĐT phải chuyển cho ban quản lý KCN bản sao (công chứng) bản cam kết bảo vệ môi trường được cơ quan có thẩm quyền cấp. Hàng năm NĐT phải có trách nhiệm thực hiện quan trắc môi trường theo báo cáo đánh giá tác động môi trường hoặc Bản cam kết bảo vệ môi trường được duyệt, đồng thời NĐT phải nộp cho Ban quản lý KCN bản sao công chứng kết quả quan trắc môi trường, kết quả kiểm tra nước thải ít nhất 6 tháng một lần.

### **4.1. Sự ảnh hưởng**

NĐT sử dụng tất cả các phần tài sản của mình đều không được tạo ra xáo trộn hoặc ảnh hưởng đến các Lô đất lân cận, chẳng hạn như: giới hạn chiều cao, độ rung, tiếng ồn, rối loạn điện và bức xạ, rối loạn điện từ, ô nhiễm không khí và nguồn nước, khói bụi, khí độc, chất độc.

### **4.2. Động vật**

Không cho phép súc vật, gia cầm nuôi hoặc khu vực chăn nuôi cho mục đích nông nghiệp làm ảnh hưởng đến bất kỳ một Lô đất nào khác.

Vì mục đích an ninh và bảo động, NĐT đề nghị và được sự chấp thuận của Ban quản lý KCN cho phép nuôi chó cảnh giới trọng phạm vi Lô đất. Chó cảnh giới không được phép thả ra ngoài Lô đất thuê.

### **4.3. Ô nhiễm không khí và tiếng ồn**

NĐT phải thiết kế và lắp đặt hệ thống lọc khí, hút khí đảm bảo theo tiêu chuẩn Việt Nam và có trách nhiệm làm giảm tiếng ồn tại các thời điểm trong mức cho phép nhằm đảm bảo không gây ảnh hưởng đến người và tài sản Lô đất lân cận. Hoạt động sản xuất và kinh doanh của NĐT phải được cơ quan quản lý Nhà nước về môi trường cấp giấy chứng nhận về môi trường.

#### 4.4. Ô nhiễm nguồn nước

NĐT phải chịu trách nhiệm về bất kỳ sự ô nhiễm nào cả trên bề mặt và dưới lòng đất phát sinh do việc sử dụng các công trình trong hoạt động sản xuất, kinh doanh của mình.

#### 4.5. Chất thải rắn và chất thải nguy hại

NĐT phải phân loại các chất thải rắn thông thường và chất thải rắn độc hại.

Đối với chất thải rắn thông thường NĐT phải ký hợp đồng với đơn vị có đủ chức năng để thu gom đến nơi quy định của Thành phố Hải Phòng.

Đối với chất thải rắn độc hại NĐT phải ký hợp đồng với đơn vị chuyên ngành có đủ chức năng thu gom và xử lý theo đúng quy định của Nhà nước.

#### 4.6. Kho nguyên vật liệu

NĐT phải có nơi để lưu giữ các nguyên vật liệu có thể gây cháy nổ và trong quá trình sử dụng, các nguyên vật liệu không được phép lưu trữ tại khu vực khoảng lùi công trình.

Đối với việc lưu kho và quản lý các loại hóa chất nguy hiểm, chất gây nổ, chất thải độc hại hoặc vật liệu dễ cháy có nguy cơ gây hại cho tài sản, nhà xưởng và môi trường hoặc gây hại cho con người, NĐT phải tuân theo các quy định được pháp luật Việt Nam cho phép.

#### 4.7. Hệ thống ánh sáng ngoại thất

NĐT cần lắp đặt đầy đủ thiết bị và bảo trì thường xuyên nhằm đảm bảo đủ ánh sáng cho công tác an toàn và an ninh.

Đèn không chiếu sáng trực tiếp sang các lô đất lân cận hoặc ra đường.

#### 4.8. Lắp đặt ngoại thất

Việc lắp đặt các thiết bị ngoại thất như: hệ thống dàn lạnh, máy nén khí, máy phát điện và máy bơm phải khuất tầm nhìn.

#### 4.9. Biển báo, biển quảng cáo

Tất cả các biển báo, biển quảng cáo phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định hiện hành của cơ quan quản lý Nhà nước, phải cân đối và tỉ lệ với những vật xung quanh. Các biển báo, biển quảng cáo không được phép cao hơn nóc nhà và nhô ra ngoài Tường bao của Lô đất. Không được sử dụng ánh sáng flash hoặc biển báo chuyển động.

Các biển báo, biển quảng cáo không được ảnh hưởng tới ánh sáng tự nhiên và sự thông gió của các Lô đất lân cận.

Một biển báo, biển quảng cáo đơn lẻ có diện tích lớn hơn 3m<sup>2</sup> sẽ phải được thiết kế và được Ban quản lý KCN phê duyệt.

#### 4.10. Trách nhiệm môi trường

Để chống lại sự thay đổi của khí hậu, các NĐT được khuyến khích sử dụng các thiết kế có kiến trúc và tính năng thân thiện với môi trường, sử dụng các máy móc và thiết bị tiết kiệm năng lượng, tái chế rác thải, sử dụng các năng lượng tái sinh.

### 5. Quy định về giao thông và đỗ xe

#### 5.1. Tiêu chuẩn bãi đỗ xe

NĐT phải quy hoạch khu vực giao thông và bãi đỗ xe cho ôtô, xe máy, xe tải, xe container và các phương tiện vận tải đường bộ nhằm phục vụ cho các nhu cầu hoạt động sản xuất bao gồm cả khu đỗ xe cho nhân viên. Ban quản lý KCN không cho phép NĐT đỗ xe trong các khu vực chung của KCN.

#### 5.2. Đường giao thông và lưu thông

Đường giao thông cho KCN được chia thành các loại sau:

Đường loại A: Đường giao thông có lộ giới  $\geq 50$  mét.

Đường loại B: Đường giao thông có lộ giới  $\geq 30$  mét

Đường loại C: Đường giao thông có lộ giới  $< 30$  mét

##### a. Đường chung do KCN quản lý

Ban quản lý KCN có trách nhiệm đầu tư xây dựng và bảo trì các tuyến đường nội bộ trong KCN, bao gồm cả đường dẫn vào các đường công cộng phía ngoài, được phê chuẩn trong bản quy hoạch tổng thể tỷ lệ 1/500.

Đường trong KCN đã được phân chia thành hạng A, B, C như phân chia ở trên.

##### b. Đường nội bộ trong Lô đất của NĐT

NĐT phải tự xây dựng các con đường dẫn đến Lô đất của mình. Các nhà thầu của NĐT phải đưa ra các biện pháp phòng ngừa nhằm bảo vệ các khu vực tiện ích, dịch vụ công cộng ...vv. NĐT phải kiểm tra từ phía Ban quản lý về các dịch vụ công cộng nằm trên đường dẫn vào Lô đất của mình. Đường dẫn phải được thi công bằng kết cấu mặt đường bằng bê tông nhựa nóng asphalt, tưới nhựa đường hoặc BTCT.

### 6. Quy định về sử dụng các công trình đầu mối

#### 6.1. Thoát nước thải

KCN xây dựng hệ thống thoát nước thải chuyên dụng được dẫn tới nhà máy xử lý nước thải.

Toàn bộ hệ thống cống dẫn nước thải được thiết kế hoạt động trên cơ sở dòng chảy trọng lực và tuân thủ theo Quy định pháp luật.

Nhà máy xử lý nước thải sẽ đáp ứng các quy định, quy chuẩn Việt Nam trước khi xả ra ngoài nguồn nước.



Các NĐT phải tự đấu nối và lắp đặt đường ống thoát nước thải từ vị trí hố ga gần nhất của KCN đến Lô đất của mình. Mỗi NĐT chỉ được phép đấu nối vào một điểm duy nhất. NĐT trong KCN phải tuân thủ những quy định tại cột C (theo tiêu chuẩn TCVN 5945-2005 về nước thải công nghiệp) được quy định cụ thể tại *Bảng 1: giá trị giới hạn các thông số và nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải công nghiệp của các NĐT*. Nước thải công nghiệp của các NĐT có giá trị các thông số và nồng độ các chất ô nhiễm không vượt quá giá trị quy định trong cột C thì được phép xả thải vào hệ thống xử lý nước thải chung của khu công nghiệp (giới hạn cho phép  $\leq C$ ). Trường hợp, nước thải công nghiệp của NĐT vượt quá giá trị giới hạn quy định tại cột C bảng 1 nếu dưới về nước thải công nghiệp thì NĐT phải tiến hành xử lý sơ bộ nước thải công nghiệp trong Lô đất của mình đạt đến giới hạn cho phép (giá trị giới hạn tại cột C bảng 1) trước khi đưa vào hệ thống thu gom nước thải chung của KCN. Giá trị giới hạn các thông số và nồng độ các chất ô nhiễm sẽ thay đổi tương thích khi có sự thay đổi của Nhà nước và Khu công nghiệp đối với TCVN về nước thải công nghiệp trong từng thời kỳ.

**Bảng 1: giá trị giới hạn các thông số và nồng độ các chất ô nhiễm  
trong nước thải công nghiệp của các NĐT**

TT	Thông số	Đơn vị	Giá trị giới hạn	
			B	C
1	Nhiệt độ	°C	40	45
2	pH		5,5 đến 9	5 đến 9
4	Màu sắc, Co-pt ở pH = 7	Pt/Co	150	
5	BOD <sub>5</sub> (20°C)	mg/l	50	100
6	COD	mg/l	150	400
7	Chất rắn lơ lửng	mg/l	100	200
8	Asen	mg/l	0,1	0,5
9	Thủy ngân	mg/l	0,01	0,01
10	Chì	mg/l	0,5	1
11	Cadimi	mg/l	0,1	0,5
12	Crom (VI)	mg/l	0,1	0,5
13	Crom (III)	mg/l	1	2
14	Đồng	mg/l	2	5
15	Kẽm	mg/l	3	5



16	Niken	mg/l	0,5	2
17	Mangan	mg/l	1	5
18	Sắt	mg/l	5	10
19	Tổng Xianua	mg/l	0,1	0,2
20	Tổng phenol	mg/l	0,5	1
21	Tổng dầu mỡ khoáng	mg/l	10	10
22	Sunfua	mg/l	0,5	1
23	Florua	mg/l	10	15
24	Amoni (tính theo nitơ)	mg/l	10	15
25	Tổng nitơ	mg/l	40	60
26	Tổng phốt pho	mg/l	6	8
27	Clorua (không áp dụng khi xả vào nguồn nước mặn, nước ngọt)	mg/l	1000	1000
28	Clo dư	mg/l	2	
29	Tổng hóa chất bảo vệ thực vật clo hữu cơ	mg/l	0,1	
30	Tổng hóa chất bảo vệ thực vật phốt pho hữu cơ	mg/l	1	
31	Colifom	Vi khuẩn/100ml	5000	
32	Tổng PCB	mg/l	0,01	
33	Tổng hoạt động phóng xạ α	Bq/l	0,1	0,1
34	Tổng hoạt động phóng xạ β	Bq/l	1,0	1,0

## 6.2. Hệ thống thoát nước mặt (Tham khảo Sổ tay hướng dẫn đầu tư)

Hệ thống thoát nước mặt tách biệt khỏi hệ thống thoát nước thải. Hệ thống này kết hợp giữa hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cống và mương hở nhằm giảm bớt nguy cơ ô nhiễm khi xảy ra hiện tượng mưa lớn.

Hệ thống bao gồm mạng lưới rãnh thu nước hai bên đường chảy vào các hố ga và thu nước mưa từ các Lô đất riêng biệt chuyển tới hệ thống cống thoát chung, mương hở trước khi chảy ra ngoài KCN.

NĐT sẽ phải tự xây dựng hệ thống thoát nước mặt và kết nối với hệ thống thoát nước mặt của KCN. Đối với nước thải như: nước thải sinh hoạt, nước vệ sinh sàn nhà máy, khu vực sản xuất, trung tâm rác thải, Xăng-Dầu-dầu nhờn, dung môi, hóa chất công nghiệp, cơ sở chế biến ... NĐT sẽ không được thải vào hệ thống thoát nước mặt. Thiết kế hệ thống thoát nước mặt phải thuận lợi cho việc kiểm tra và khơi, vét thường xuyên. Trường hợp làm hệ thống kín, thiết kế phải bố trí hố ga hoặc hố kiểm tra có kích thước phù hợp và lắp đặt hợp lý.

Lượng mưa trung bình hàng năm là 1475mm, dựa trên dữ liệu của trung tâm quan trắc khí tượng thủy văn Hải Phòng. Số liệu nêu trên chỉ là thông tin để tham khảo.

Bảng 6.2: Số lượng điểm đấu nối thoát nước mặt

Diện tích Lô đất	Số lượng điểm đấu nối
≤ 5ha	1
> 5ha đến 10ha	2
>10ha đến 20ha	3
Trên 20ha	4

### 6.3. Cấp nước (Tham khảo Sổ tay hướng dẫn đầu tư)

KCN sẽ xây dựng hệ thống cấp nước sạch đấu nối từ đường ống cấp nước của Công ty cấp nước Hải Phòng. Nước sạch sẽ được cung cấp cho từng Lô đất qua cút chữ T nằm trong hố ga chờ sẵn được KCN đầu tư.

NĐT đấu nối từ đường cấp nước chung của KCN sẽ phải lắp đặt hệ thống ống có van khóa tại Lô đất của mình. NĐT tự trang bị hộp đựng van khóa và các đường ống trong nội bộ Lô đất của mình. Mỗi nhà đầu tư chỉ được cấp 1 điểm đấu nối. Ban quản lý KCN không cho phép bơm nước trực tiếp từ đường ống chính của KCN.

Hộp đựng đồng hồ nước không được đặt xa quá 20m tính từ đường ranh giới trước mặt Lô đất.

NĐT nên xây dựng bể chứa nước dự phòng khi có nhu cầu sử dụng nhiều nước để phục vụ cho sản xuất.

Hệ thống cấp nước được thiết kế cung cấp dựa trên 2 yêu cầu:

#### a. Lượng nước tiêu thụ NĐT và KCN

Ước tính lượng nước tiêu thụ trung bình toàn bộ KCN là 5.000m<sup>3</sup>/ngày đêm. Lượng tiêu thụ có thể dao động tùy thuộc vào các NĐT trong KCN.

#### b. Lượng nước yêu cầu về PCCC:

Lượng nước yêu cầu căn cứ trên mục đích chữa cháy theo TCVN.

#### 6.4. Cấp điện

Ban quản lý KCN sẽ cung cấp điện nhằm phục vụ nhu cầu của các NĐT. Khi Khu công nghiệp được lắp đầy, Ban quản lý KCN sẽ cung cấp công suất tối đa toàn bộ KCN là 45MW.

Dưới đây là những hướng dẫn dựa trên những quy chế, quy định hiện hành của EVN. Tuy nhiên, những hướng dẫn này cũng sẽ thay đổi khi quy chế, yêu cầu của EVN thay đổi.

Điện sẽ được cung cấp như sau:

- a. 380V, 50Hz, 3 pha, 4 dây, công suất tối đa 750 KVA (cấp điện hạ thế) tùy thuộc vào nhu cầu (Cấp điện này chỉ dành cho hệ thống điện trên cao).
- b. 22000V, 50Hz, 3 pha, 3 dây với công suất yêu cầu trên 750KVA (cấp điện trung thế).
- c. Mỗi Lô đất sẽ được cung cấp điểm đấu. Công suất sử dụng sẽ tùy thuộc nhu cầu sử dụng của NĐT thông qua việc đăng ký với Ban quản lý KCN và Ban quản lý KCN sẽ xem xét, phê duyệt từng trường hợp cụ thể.
- d. Thông thường điện áp được duy trì trong phạm vi +/-6%
- e. Tần số được cung cấp ở mức 50Hz, và duy trì trong phạm vi +/-6%
- f. Tại bất kỳ thời điểm nào, NĐT cũng phải duy trì hệ số công suất tối thiểu là 0.85. NĐT phải lắp đặt các thiết bị hiệu chỉnh công suất tự động nhằm duy trì hệ số công suất tối thiểu. Trường hợp, hệ số công suất dưới 0.85 NĐT có thể bị EVN phạt theo quy định của điện lực.
- g. Quy chế về công suất tiêu thụ thực tế: Điều này áp dụng căn cứ trên quy chế của KCN - NĐT không được thường xuyên duy trì hoạt động ở mức dưới 60% công suất máy biến áp.
- h. Các NĐT phải đầu tư tuyến cáp ngầm để đấu nối từ trạm cát của KCN về đến trạm biến áp trong Lô đất của mình.
- i. Vị trí của trạm biến áp phải được bố trí gần nhất hàng rào phía trước mặt Lô đất và ở phía góc trái hay góc phải.

#### 6.5. Thông tin liên lạc, truyền hình

Thiết kế của hệ thống thông tin liên lạc sẽ do đơn vị cung cấp dịch vụ viễn thông, truyền hình được quyền khai thác trong KCN thực hiện. Khi có nhu cầu viễn thông, truyền hình, NĐT sẽ nộp đơn trực tiếp đến đơn vị cung cấp dịch vụ viễn thông để được cung cấp dịch vụ.



## 7. Quy định trong thi công

Trước khi thi công Dự án/công trình NĐT phải gửi văn bản tới Ban quản lý KCN thông báo kế hoạch thi công trong thời gian tới.

### 7.1. Thi công

NĐT phải tích cực áp dụng các biện pháp nhằm giảm thiểu tiếng ồn và khói bụi gây khó chịu cho người lao động trong KCN trong suốt thời gian thi công. NĐT phải quan tâm, đưa ra và thực hiện các giải pháp nhằm đảm bảo cho công trường thi công gọn gàng và sạch sẽ tránh ảnh hưởng đến công trình của KCN hoặc công trình của Lô đất lân cận.

NĐT sẽ ủy quyền bằng văn bản cho các nhà thầu chính liên lạc với Ban quản lý KCN để nhận được sự hỗ trợ cũng như hợp tác với Ban quản lý KCN nhằm đáp ứng đầy đủ các yêu cầu của KCN trong suốt thời gian thi công.

### 7.2. Công tác san lấp và công tác đất

Mặt bằng các Lô đất đều do Ban quản lý KCN cung cấp. Mỗi nhà đầu tư sẽ tự quyết định cao độ nền nhưng không vượt quá  $\pm 0,5m$  so với cao độ đỉnh đường giao thông công cộng và tự tiến hành công tác đất. Phần đất thừa không được phép vận chuyển ra ngoài khu công nghiệp mà phải được đổ tại khu vực quy định của KCN.

### 7.3. Việc thi công và bảo trì đường tạm.

NĐT có trách nhiệm thi công đường tạm dẫn vào Lô đất nằm phía trên hệ thống thoát nước mặt của KCN, duy trì trong suốt khoảng thời gian thi công và phục hồi nguyên trạng sau khi hoàn thành công việc thi công. NĐT có trách nhiệm tham khảo (Hướng dẫn ứng dụng kết nối đường vào) nhằm bảo vệ các công trình ngầm của KCN.

NĐT được Ban quản lý KCN cho phép sử dụng đường tạm để vào Lô đất và có trách nhiệm thực hiện tất cả các quy tắc, quy định của KCN trong suốt thời gian xây dựng.

### 7.4. Các tiện ích tạm thời (điện, nước, nước thải, thoát nước, xử lý rác, điện thoại)

NĐT sẽ được sử dụng các tiện ích tạm thời như: dịch vụ cấp nước, cấp điện từ KCN. Tùy thuộc vào yêu cầu của NĐT, Ban quản lý có thể phê duyệt các nhu cầu tiện ích tạm thời của các NĐT. Đơn giá sẽ tính theo quy định hiện hành. NĐT không được đào bới, moi xúc diện tích ngoài Lô đất tạo thành những hố sụt, chõ trũng, đồng thời không xây dựng, lán trại, khu vực làm việc... ngoài ranh giới Lô đất thuê. Điều này đặc biệt lưu ý trong việc xây dựng hàng rào ranh giới. Nước mặt từ công trình xây dựng không được xả trực tiếp vào công của KCN mà không loại bỏ rác xây dựng hoặc bùn/đất.



## 7.5. Các biện pháp đảm bảo an toàn và ngăn chặn ô nhiễm

- a. Các biện pháp an toàn: NĐT phải tự trang bị các thiết bị và tổ chức huấn luyện nhân sự của mình nhằm đảm bảo an toàn lao động và an toàn PCCC. NĐT phải tự chịu trách nhiệm về việc mất an toàn lao động và an toàn PCCC.
- b. Ngăn chặn ô nhiễm: NĐT cần có một kế hoạch để thực hiện các biện pháp chống lại sự sinh sản của muỗi. Điều này bao gồm việc phá hủy nơi sinh sản và sử dụng hóa chất để hạn chế ấu trùng muỗi và muỗi trưởng thành.

## 7.6. Các biện pháp Xử lý rác

Biện pháp thích hợp như cung cấp container số lượng lớn và các thùng rác để xử lý chất thải đúng cách. Chất thải cần được xử lý thường xuyên. NĐT phải thuê nhà thầu có chức năng và đủ năng lực để vận chuyển chất thải xây dựng ra khỏi khu công nghiệp. Ban quản lý KCN sẽ không chịu trách nhiệm về việc xử lý chất thải xây dựng.

Nghiêm cấm hoàn toàn việc đốt chất thải.

## 7.7. Nhà tạm cho công nhân công trường

NĐT không được phép xây dựng khu nhà ở kiên cố cho công nhân xây dựng trong KCN. Trường hợp NĐT xây dựng nhà tạm cho công nhân xây dựng phải được sự cho phép của Ban quản lý KCN.

## 7.8. Dầu khí, dầu và chất bôi trơn (POL)

Chất lỏng dầu khí, dầu và chất bôi trơn (POL) phải được lưu trữ và xử lý theo đúng quy định hiện hành để hạn chế tối đa nguy cơ sự cố tràn dầu. Kho chứa POL và Hoạt động vận chuyển (bao gồm cả tiếp nhiên liệu và bảo trì) phải được kiểm soát trong các khu vực riêng trên Lô đất. Các khu vực này nên bố trí hàng rào bảo vệ và đường giới hạn để chứa khi có nguy cơ sự cố tràn dầu.

## 7.9. Khoan và khai thác mỏ

NĐT không được phép khoan hoặc khai thác mỏ bao gồm cả khoan giếng nước, bất kỳ hoạt động nào cũng phải được sự cho phép, trừ khoan để khảo sát địa chất. Nổ mìn phải được cấp phép theo pháp luật và phê duyệt của Ban quản lý nhằm đảm bảo hạn chế thấp nhất sự mất an toàn, sự yên tĩnh và sự gãy đổ các khu vực đã được sử dụng.

## 7.10. Biển báo/Khu vực làm việc

Trong quá trình xây dựng, công trường phải được đặt biển báo (chiều cao biển báo tối thiểu 2 mét) với vật liệu thích hợp để ngăn ngừa tai nạn xảy ra trên công trường bởi bên thứ ba. Các nhà thầu của NĐT chỉ được được phép làm việc trong khoảng đất của NĐT. NĐT và các nhà thầu của NĐT phải hoàn toàn chịu trách nhiệm về sự an toàn và an ninh cho người và tài sản trên công trường.

### 7.11. Tiền đặt cọc của Nhà thầu

Tất cả các nhà thầu xây dựng làm việc tại KCN cam kết tuân theo các yêu cầu về hướng dẫn xây dựng. NĐT phải hướng dẫn các nhà thầu của mình đặt cọc cho Ban quản lý KCN một khoản tiền 40.000.000 đồng (bằng chữ: Bốn mươi triệu đồng chẵn.) nhằm đảm bảo sự tuân thủ các quy định trong KCN của các nhà thầu. Nhà thầu của NĐT phải có hành động khắc phục hậu quả do vi phạm các quy tắc và quy định của Ban quản lý hoặc ngay lập tức sửa chữa thiệt hại cho tài sản chung. Ban quản lý sẽ thực hiện các công việc sửa chữa sau khi hết thời hạn thông báo cho việc phải sửa chữa và chi phí thực hiện sẽ được khấu trừ từ tiền đặt cọc đồng thời cộng với lệ phí hành chính 25% của chi phí hoặc tối thiểu là 2.000.000 đồng/lần.

Khoản tiền đặt cọc sẽ được hoàn trả mà không tính lãi trong lúc kiểm tra phối hợp song phương giữa Ban quản lý và nhà thầu thi công trong KCN khi công trình hoàn thành.

Những hành vi như sau được coi là vi phạm quy chế và quy định của Ban quản lý và mỗi lần vi phạm Ban quản lý sẽ phạt nhà thầu mặc định một mức phí quản lý tương đương 2.000.000 đ/lần:

- + Xe chở vật liệu rơi vãi, thi công làm bẩn đường
- + Sử dụng trái phép các tiện ích và các dịch vụ công cộng của Ban quản lý
- + Làm hư hại tài sản chung bao gồm việc cố ý phá hoại
- + Đỗ đất bất hợp pháp trong khu công nghiệp
- + Thực hiện các hành vi trái phép trên công trường
- + Không làm sạch các mảnh vỡ phía ngoài tường bao
- + Bất kỳ sự cố nào khác làm gián đoạn hoạt động thường nhật của khu công nghiệp
- + Gây cháy

Nhà thầu chính của NĐT sẽ đặt cọc tiền cùng với thư cam kết (tham khảo sổ tay hướng dẫn) trước khi thực hiện công việc của họ cho Ban quản lý KCN.

Số tiền đặt cọc và số tiền phạt mỗi lần vi phạm sẽ được điều chỉnh tăng hàng năm trên cơ sở chỉ số biến động giá. Ban quản lý KCN thông báo sự thay đổi này vào quý II hàng năm cho các NĐT.

## 8. Quy định về bảo quản tài sản

### 8.1. Sử dụng đúng mục đích

NĐT phải đảm bảo rằng công trình xây dựng trên Lô đất thuê trong tình trạng tốt và an toàn. Các công trình xây dựng và hoạt động phía trong sẽ không gây nguy hiểm cho công nhân, khách, và các tài sản xung quanh.

Cấm lưu trữ hoặc dựa các nguyên liệu hay thành phẩm vào hàng rào tại bất kỳ thời điểm nào.

### 8.2. Bảo trì thường xuyên

NĐT phải tự mình hoặc thuê Nhà thầu chính giữ cho tài sản được sạch sẽ và rác thải công nghiệp được xử lý thường xuyên. Bụi cây và cây phải được cắt tỉa thường xuyên để tránh gây ảnh hưởng cho Lô đất lân cận. Thảm cỏ phải được thường xuyên chăm sóc.

### 8.3. Quyền can thiệp để thực hiện

Nếu bất kỳ công trình xây dựng nào tiềm ẩn trở thành mối nguy hiểm cho các tài sản liền kề hoặc cho cộng đồng, Ban quản lý sẽ đưa ra hướng dẫn để NĐT đưa công trình trở về trạng thái an toàn. Nếu NĐT không thực hiện hướng dẫn trong khoảng thời gian do Ban quản lý yêu cầu, Ban quản lý có thể thuê một nhà thầu vào để thực hiện công việc đó. Tất cả chi phí phát sinh liên quan đến việc sửa chữa NĐT phải thanh toán bao gồm cả 25% phí quản lý.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
BẤT ĐỘNG SẢN MINH PHƯƠNG



TỔNG GIÁM ĐỐC

*Nguyễn Phi Phanh Hoàn*