

Số: 693 /KKT-QH&TN

Quảng Trị, ngày 04 tháng 8 năm 2020

V/v thỏa thuận thiết kế tổng mặt bằng
và đấu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án
đầu tư Khu nhà xưởng và Văn phòng
Trung Khởi - Quán Ngang

Kính gửi: Công ty Cổ phần Trung Khởi

Ngày 03/8/2020, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh nhận được Tờ trình số 380/CV-TK của Công ty Cổ phần Trung Khởi về việc đề nghị thỏa thuận thiết kế tổng mặt bằng và đấu nối hạ tầng kỹ thuật dự án đầu tư Khu nhà xưởng và Văn phòng Trung Khởi - Quán Ngang (có hồ sơ thỏa thuận thiết kế tổng mặt bằng và đấu nối hạ tầng kỹ thuật kèm theo).

Công ty Cổ phần Trung Khởi được UBND tỉnh Quảng Trị cấp Quyết định chủ trương đầu tư số 1326/QĐ-UBND ngày 28/5/2020 để thực hiện dự án Khu nhà xưởng và văn phòng Trung Khởi - Quán Ngang, địa điểm tại Khu công nghiệp Quán Ngang, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị và đã được UBND tỉnh Quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp Quán Ngang, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị tại Quyết định số 2089/QĐ-UBND ngày 03/8/2020.

Sau khi xem xét hồ sơ thỏa thuận thiết kế và đấu nối hạ tầng kỹ thuật của Công ty và qua đối chiếu với hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp Quán Ngang, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng trị (giai đoạn 2), tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh Quảng Trị phê duyệt tại Quyết định số 2234/QĐ-UBND ngày 15/10/2014, Ban Quản lý Khu kinh tế có ý kiến như sau:

1. Về hồ sơ thiết kế quy hoạch tổng mặt bằng của khu đất:

Về cơ bản thống nhất với Hồ sơ bản vẽ thiết kế quy hoạch tổng mặt bằng của dự án đầu tư Khu nhà xưởng và Văn phòng Trung Khởi - Quán Ngang của Công ty Cổ phần Trung Khởi, các chỉ tiêu xây dựng công trình đảm bảo theo đúng quy định quản lý theo quy hoạch đã được duyệt, cụ thể như sau:

Về mật độ xây dựng tối đa là 60%, chiều cao $\leq 10m$; chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3m theo quy định.

Stt	Chỉ tiêu	Theo quy hoạch	Theo thiết kế TMB	Đánh giá
1	Mật độ xây dựng	$\leq 60\%$	51,7%	Đảm bảo QH
2	Tỷ lệ cây xanh	$\geq 20\%$	27,22%	Đảm bảo QH
3	Chỉ giới xây dựng: - Cách chỉ giới đường đỏ: - Phía tiếp giáp các nhà máy kế cận, cách chỉ giới lô đất:	3,0m 2,0m	$\geq 3,0m$ $\geq 2,0m$	Đảm bảo QH

Tuy nhiên, đề nghị Công ty lưu ý một số nội dung cần hoàn thiện trong các bước tiếp theo như sau:

- Công ty tính toán tăng mật độ xây dựng của dự án trong chỉ tiêu cho phép của khu đất trong khoảng từ 55-60% để nâng cao hiệu quả sử dụng đất của dự án.

- Không bố trí dãy hàng Kiot (12x12)m có tổng diện tích 864m² phía tiếp giáp với tuyến đường RD-07 (*lý do không phù hợp với quy hoạch tại KCN Quán Ngang*); Dãy nhà căng tin đề nghị điều chỉnh tên và công năng sang nhà ăn ca.

- Bản vẽ Tổng mặt bằng của công trình bổ sung chú thích về số tầng của công trình.

- Hệ thống tường rào bảo vệ, theo quy định không cao hơn +2,60m: đoạn tiếp giáp với các đường RD-07 và RD-03 phần dưới xây kín đến cao trình +0,70m (*giả định cốt lề đường là ±0,00m*), Phần trên (Từ cốt +0,7m trở lên) phải xây có khe hở thoáng; tường rào các phía còn lại tùy theo yêu cầu bảo vệ của chủ đầu tư.

- Chỉ giới xây dựng: Phía giáp với đường RD-02, RD-03 và RD-07 cách chỉ giới đường đỏ 3,0 m; Các phía còn lại cách ranh giới lô đất 2,0m. Định vị các công trình theo bản vẽ mặt bằng bố trí tổng thể các công trình thuộc dự án.

2. Về đấu nối hạ tầng kỹ thuật của công trình:

- Cổng đầu nối ra vào của dự án: Thống nhất đầu nối công vào các Khu Nhà xưởng với các tuyến đường RD-02; RD-07 theo như đề xuất của Công ty, khi lập hồ sơ thiết kế yêu cầu phải có bản vẽ thiết kế chi tiết kích thước tại các vị trí cổng ra vào; kết cấu mặt đường đoạn vượt nối; bố trí bán kính mở rộng phải đảm bảo tầm nhìn và an toàn giao thông; thiết kế gia cố tấm đan đảm bảo chịu lực đoạn đường qua mương thoát nước dọc đường RD-02, RD-07 theo tiêu chuẩn.

- Cấp điện và cấp nước: Đấu nối với hệ thống cấp điện và cấp nước đã có trên tuyến đường RD-02, vị trí Trạm biến áp đặt tại phía Tây Bắc khu đất; đề nghị chủ đầu tư thống kê chi tiết phụ tải, mặt bằng bố trí phụ tải phối hợp với Ban quản lý Khu kinh tế làm việc với Công ty Điện lực Quảng Trị, Công ty cấp thoát nước Quảng Trị để được cấp điện và cấp nước theo nhu cầu và đúng theo quy định.

- Về đầu nối thoát nước mặt: Hướng thoát nước mặt của Công trình là phù hợp với quy hoạch thoát nước mặt và quy hoạch san nền khu đất đã được phê duyệt. Thống nhất hướng thoát nước mặt của công trình dọc theo tuyến đường RD-07 và điểm thoát nước mặt tại hai cửa xả CX1 và CX2 tại bản vẽ thoát nước mặt theo đề xuất của Công ty.

- Về thoát nước thải: Hiện nay tại KCN Quán Ngang đã đầu tư xây dựng hệ thống đường ống thu gom và đang đầu tư xây dựng Nhà máy xử lý nước thải dọc tuyến đường RD-07 theo quy hoạch và dự kiến cuối năm 2020 sẽ đi vào hoạt động, vì vậy đề nghị Công ty bố trí hệ thống thoát nước thải đầu nối vào hệ thống thu gom hiện có của Khu công nghiệp.

3. Một số ý kiến khác

Đề nghị Chủ đầu tư bổ sung bản vẽ quy hoạch san nền và khối lượng san nền của Công trình ở bước lập Hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án để có cơ sở tính toán đầy đủ các chi phí trong tổng mức đầu tư.

Dự án đầu tư có quy mô 28,79ha (*Theo quy hoạch*) phạm vi thực hiện dự án bị chia tách làm 03 khu vực khác nhau qua các tuyến trục đường giao thông nội bộ của Khu công nghiệp, vì vậy cần bố trí mật độ cây xanh $\geq 20\%$ và đảm bảo hài hòa giữa các khu đất của dự án.

Việc bố trí quy hoạch nhà xưởng cần phải đảm bảo đúng theo quy hoạch sử dụng đất đã được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 2089/QĐ-UBND ngày 03/8/2020.

Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh thỏa thuận thiết kế tổng mặt bằng và đấu nối hạ tầng kỹ thuật dự án với các nội dung như trên để Quý Công ty biết và có cơ sở lập Hồ sơ thiết kế cơ sở đầu tư xây dựng dự án, trình thẩm định và phê duyệt để thực hiện các bước tiếp theo đúng theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Trưởng Ban (b/cáo);
- Các Phó Trưởng Ban;
- Lưu: VT, QH-TN.

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Trương Khắc Nghi