

CÔNG TY CỔ PHẦN LỘC THỦY HẢI LĂNG



**THUYẾT MINH DỰ ÁN:
TRẠM TIẾP NHIÊN LIỆU
VÀ KINH DOANH DỊCH VỤ TỔNG HỢP**

Quảng Trị, tháng 3/2025

CHƯƠNG I

GIỚI THIỆU TÓM TẮT NỘI DUNG

1. Tên dự án: Trạm tiếp nhiên liệu và kinh doanh dịch vụ tổng hợp.

2. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Lộc Thủy Hải Lăng

Địa chỉ: Thôn Tân Diên, Thị trấn Diên Sanh, huyện Hải Lăng, Tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện: Phạm Thị Thủy.

Chức vụ: Chủ doanh nghiệp.

3. Địa điểm xây dựng: Thôn Tân Diên, thị trấn Diên Sanh, huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị. *(Vị trí khu đất: Thuộc thửa đất 96 và thửa số 84, tờ bản đồ số 52 thuộc thôn Tân Diên, thị trấn Diên Sanh, huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị).* Dự án không thuộc đường cao tốc Cam Lộ - La Sơn và cũng không đầu nối với đường cao tốc Cam Lộ - La Sơn.

4. Quy mô công trình :

- Diện tích đất, mặt nước, mặt bằng dự kiến sử dụng: 49.975,5 m².

- Quy mô các hạng mục:

STT	Hạng mục đầu tư	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²)	Số tầng	Chiều cao (m)	Mật độ xây dựng %
1	Trạm bán lẻ xăng dầu, bể chứa xăng dầu	804	804	1	7	1,6
2	Trạm sạc điện	375				
3	Nhà dịch vụ sửa chữa, bảo trì xe ô tô	112,5	112,5	1	7	0,22
4	Trạm rửa xe	625	625	1	7	1,25
5	Trạm cứu hộ cứu nạn	320	320	1	7	0,64
6	Nhà kho	2.088	2.088	1	7	4,16
7	Khách sạn	1.994	3.988	2	10	7,95
8	Nhà bán hàng, nhà hàng, cafe văn phòng điều hành	4.860	4.860	1	7	9,68
9	Nhà bảo vệ	22,5	22,5	1	4	0,04
10	Khu xử lý nước thải	250				
11	Nhà dịch vụ sửa chữa, bảo trì xe container	700	700	1	7	1,4
12	Bãi đỗ xe ô tô	9.730,3				

13	Bãi đỗ xe container	15.000				
14	Hạ tầng giao thông	2.600				
15	Cây xanh cảnh quan	10.040				
16	Trạm biến áp	10				
17	Hàng rào	84.2				
18	Bể nước, bể PCCC	300				
Tổng cộng		49.975,5	13.520			26,94

5. Tổng mức đầu tư: 30.000.000.000 đồng.

- Chi phí xây lắp: 12.650.000.000 đồng.
- Chi phí lắp đặt thiết bị: 8.438.200.000 đồng.
- Chi phí quản lý dự án: 680.000.000 đồng.
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng: 1.100.000.000 đồng.
- Chi phí khác: 631.800.000 đồng.
- Dự phòng: 500.000.000 đồng.
- San lấp mặt bằng 1.300.000.000 đồng.

6. Nguồn vốn đầu tư:

- Vốn chủ sở hữu: 12.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Mười hai tỷ đồng, chiếm 40% tổng vốn đầu tư*).
- Vốn vay ngân hàng: 18.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Mười tám tỷ đồng, chiếm 60% tổng vốn đầu tư*).

7. Tiến độ thực hiện dự án:

- a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:
 - Vốn chủ sở hữu: góp ngay tại thời điểm đề xuất chủ trương đầu tư.
 - Vốn vay: giải ngân theo tiến độ thực hiện dự án.
- b) Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư:
 - Quý I/2025 - Quý II/2025: Thực hiện thủ tục chủ trương đầu tư, đất đai.
 - Quý III – IV/2025: Thực hiện các thủ tục về cấp phép xây dựng, đấu nối giao thông, môi trường, PCCC.
- c) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động:

- Quý I/2026 – Quý I/2027: Xây dựng trạm xăng, trạm sạc điện và nhà dịch vụ; Trạm rửa xe; Trạm cứu hộ cứu nạn.

- Quý II/2027 đến Quý IV/2027: Xây dựng nhà kho và các hạng mục phụ trợ.

- Quý I/2028 – Quý I/2029: xây dựng Khu dịch vụ và khách sạn

- Quý II/2029 – Quý III/2029: Hoàn thành các hạng mục còn lại, đưa toàn bộ dự án đi vào hoạt động.

8. Hình thức quản lý dự án: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án.

CHƯƠNG II

CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ CÁC TIÊU CHUẨN CẦN ÁP DỤNG

I. Các căn cứ pháp lý:

- Luật đầu tư năm 2020;
- Luật Xây dựng năm 2014 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng năm 2020;
- Luật Bảo vệ môi trường năm 2020.
- Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.
- Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy.
- Nghị định số 50/2024/NĐ-CP ngày 10/5/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy và Nghị định số 83/2017/NĐ-CP ngày 18/7/2017 của Chính phủ quy định về công tác cứu nạn, cứu hộ của lực lượng phòng cháy và chữa cháy.
- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính Phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng.
- Căn cứ Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05/04/2017 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

- Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ xây dựng về hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023;

- Căn cứ Thông tư số 10/2021/TT-BXD ngày 25/8/2021 hướng dẫn thi hành và biện pháp thi hành Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 và Nghị định số 44/2016/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ;

- Căn cứ Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ Xây dựng về việc công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023;

- Căn cứ các số liệu kinh tế - xã hội, khí hậu, địa chất, thủy văn, hạ tầng kỹ thuật tại khu vực dự kiến xây dựng công trình do các cơ quan có liên quan cung cấp.

- Căn cứ thực trạng hiện có, vị trí đầu nối nguồn điện, nguồn cấp, thoát nước thải của khu đất dự kiến xây dựng Dự án Trạm tiếp nhiên liệu và kinh doanh dịch vụ tổng hợp tại thôn Tân Diên, thị trấn Diên Sanh, huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị.

- Căn cứ Công văn số 4548/UBND-TCTM ngày 20/9/2022 của UBND tỉnh về việc đầu tư dự án Trạm tiếp nhiên liệu và kinh doanh dịch vụ tổng hợp thuộc địa bàn thôn Tân Diên, thị trấn Diên Sanh, huyện Hải Lăng.

II. Các tiêu chuẩn được áp dụng: Về tiêu chuẩn kỹ thuật, Nhiệm vụ thiết kế xây dựng công trình được lập dựa trên cơ sở các quy định trong các văn bản, tài liệu dưới đây:

1. Tiêu chuẩn thiết kế kiến trúc công trình:

- Căn cứ QCVN 01:2020/BCT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về yêu cầu thiết kế cửa hàng xăng dầu.

- Căn cứ QCVN 07-6:2023/BXD: Quy chuẩn quốc gia về hệ thống công trình kỹ thuật – Công trình cấp xăng dầu, khí đốt.

2. Tiêu chuẩn kết cấu:

- TCVN 9362 - 2012: Tiêu chuẩn thiết kế nền nhà và công trình.

- TCVN 8053 : 2009 Tấm lợp dạng sóng- Yêu cầu thiết kế và hướng dẫn lắp đặt.

- TCVN 4314-203: Vữa xây dựng – Yêu cầu kỹ thuật.

- TCVN 9379-2012: Kết cấu xây dựng và nền – Nguyên tắc cơ bản về tính toán.

- TCVN 5573-2011: Kết cấu gạch đá và gạch đá cốt thép. Tiêu chuẩn thiết kế.

- TCVN 4085-2011: Kết cấu gạch đá. Tiêu chuẩn thi công và nghiệm thu.

- TCVN 5574-2012: Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép - tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 5575:2012 Kết cấu thép - Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 9345-2012: Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép–Hướng dẫn kỹ thuật phòng chống nứt dưới tác động của khí hậu nóng ẩm.
- TCVN 9346 - 2012: Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép – Yêu cầu bảo vệ chống ăn mòn trong môi trường biển.
- TCVN 2737 - 2006: Tải trọng và tác động - tiêu chuẩn thiết kế.

3. Tiêu chuẩn điện, chống sét:

- TCXD16 – 1987: Chiều sáng nhân tạo trong công trình dân dụng.
- TCVN 9206-2012: Đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng - tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 9207-2012: Đặt đường dây điện trong nhà ở và công trình công cộng - tiêu chuẩn thiết kế.
- TCXD 333:2005: Chiều sáng nhân tạo bên ngoài các công trình - Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 5687 : 2010: Thông gió- điều hòa không khí - Tiêu chuẩn thiết kế.
- Căn cứ 11 TCN 18÷24- 84: Quy phạm trang bị điện.
- Căn cứ TCVN 4756 - 1989: Quy phạm đất nổi không thiết bị điện.
- TCVN 9385 – 2012: Chống sét cho công trình xây dựng – hướng dẫn thiết kế, kiểm tra và bảo trì hệ thống.

4. Tiêu chuẩn cấp, thoát nước:

- QCVN 14 – 2008/BNTMT: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt.
- QCVN 29-2010/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải của kho và Cửa hàng xăng dầu.
- TCVN 4474 – 1987:Thoát nước bên trong – tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 4513 – 1988: Cấp nước bên trong – tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 33 – 2006: Cấp nước, mạng lưới đường ống – tiêu chuẩn thiết kế.

5. Tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy và hệ thống công nghệ:

- Căn cứ Luật Phòng cháy và chữa cháy số 27/2001/QH10 ngày 29 tháng 06 năm 2001.

- Căn cứ Luật số 40: 2013/ QH 13 ngày 22 tháng 11 năm 2013 của Quốc hội khóa 13 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của luật PCCC.

- Căn cứ QCVN06:2010/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc Gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.

- TCVN 5334 - 2007: Thiết bị điện kho dầu mỏ và sản phẩm dầu mỏ - Yêu cầu an toàn trong thiết kế.

- Căn cứ nghị định số 79: 2014/NĐ-CP ngày 31 tháng 07 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật phòng cháy và chữa cháy và luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật phòng cháy và chữa cháy.

- TCVN 3890 - 2009: Phương tiện phòng cháy và chữa cháy cho nhà và công trình – trang bị, bố trí, kiểm tra, bảo dưỡng.

- Căn cứ tiêu chuẩn TCXD 27-1991: Đặt thiết bị điện trong nhà và công trình công cộng – tiêu chuẩn thiết kế.

- TCVN 4513: 1988: Cấp nước bên trong.

- QCVN 29-2010/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải của kho và Cửa hàng xăng dầu.

- Căn cứ tiêu chuẩn 6223:2011 Cửa hàng khí dầu mỏ hóa lỏng (LPG) – Yêu cầu chung về an toàn.

CHƯƠNG III

SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐẦU TƯ, MỤC TIÊU ĐẦU TƯ

I. Sự cần thiết phải đầu tư:

- Thực hiện chủ trương kêu gọi đầu tư của lãnh đạo tỉnh Quảng Trị, Công ty CP Lộc Thủy Hải Lăng đầu tư dự án Trạm tiếp nhiên liệu và kinh doanh dịch vụ tổng hợp có vị trí tại Thôn Tân Diên, thị trấn Diên Sanh, huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị. Khu đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Thủy, chủ doanh nghiệp.

- Kế hoạch đầu tư Trạm tiếp nhiên liệu và kinh doanh dịch vụ tổng hợp cũng đã được sự chấp thuận của Công ty CP Lộc Thủy Hải Lăng về quy mô đầu tư xây dựng các hạng mục công trình theo quy mô Cửa hàng xăng dầu loại II. Sản lượng bán lẻ dự kiến là:

+ Năm thứ nhất: 110m³/tháng(xăng 50m³,dầu 60m³);

+ Năm thứ 2 dự kiến tăng trưởng: 10%;

+ Năm thứ 3, thứ 4 dự kiến tăng trưởng: 5%;

+ Các năm sau dự kiến tăng trưởng: 3%.

- Qua khảo sát thực tế về nhu cầu sử dụng xăng dầu của người dân địa phương; nhu cầu sử dụng xe điện ngày càng tăng và đánh giá mật độ lưu thông của các phương tiện trên tuyến đường. Nhà đầu tư chủ trương đầu tư Trạm tiếp nhiên liệu (đổ xăng dầu, sạc điện...) và kinh doanh dịch vụ tổng hợp tại Thôn Tân Diên, thị trấn Diên Sanh, huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị là sự cần thiết phải đầu tư xây dựng để mở rộng phạm vi hoạt động dịch vụ thương mại, mở rộng thị trường trên địa bàn tỉnh Quảng Trị. Đây cũng là bước đầu tư phát triển của Nhà đầu tư với mục đích xây dựng các cửa hàng đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường và văn minh thương mại theo yêu cầu của đề án phát triển hệ thống kinh doanh xăng dầu cũng như chủ trương kinh doanh của Nhà đầu tư.

II. Mục tiêu đầu tư:

- Đầu tư xây dựng Trạm tiếp nhiên liệu và kinh doanh dịch vụ tổng hợp là tận dụng cơ hội khi có nguồn quỹ đất trên tuyến đường Quốc lộ để xây dựng các Cửa hàng kinh doanh bán lẻ xăng dầu các loại để mở rộng địa bàn kinh doanh trên địa bàn tỉnh.

- Xây dựng Trạm tiếp nhiên liệu và kinh doanh dịch vụ tổng hợp là đầu tư cơ sở vật chất kỹ thuật hoàn chỉnh, để Cửa hàng có không gian bán hàng rộng rãi, khang trang, hiện đại, phục vụ tốt các phương tiện ra vào Cửa hàng, phù hợp với quá trình phát triển và nâng cao uy tín thương hiệu của Nhà đầu tư.

- Xây dựng Trạm tiếp nhiên liệu và kinh doanh dịch vụ tổng hợp nhằm đáp ứng nhu cầu sử dụng xăng, dầu của người dân địa phương, góp phần tạo thêm việc làm và ổn định xã hội ở địa phương.

STT	Mục tiêu hoạt động	Tên ngành cấp 4 theo VSIC	Mã ngành cấp 4 theo VSIC
1	Bán lẻ xăng, dầu	Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh	4730
2	Bán lẻ dầu mỡ nhờn và gas hóa lỏng	Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh	4773
3	Khu bảo dưỡng sửa chữa, kiểm tra kỹ thuật phương tiện	Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác	4520
4	Khu phục vụ ăn uống, giải khát hành khách	Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống	5610
5	Khu bách hóa tổng hợp tự	Bán lẻ trong siêu thị,	4719

	chọn	trung tâm thương mại	
6	Khách sạn	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	5510

CHƯƠNG IV ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG, QUY MÔ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÁC HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH

I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN TẠI KHU VỰC XÂY DỰNG:

1. Vị trí khu đất xây dựng:

a/ Vị trí khu đất xây dựng:

- Trạm tiếp nhiên liệu và kinh doanh dịch vụ tổng hợp tại Thôn Tân Diên, thị trấn Diên Sanh, huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị (Thửa đất số 96 và số 84, tờ bản đồ số 52). Dự án không thuộc đường cao tốc Cam Lộ - La Sơn và cũng không đầu nối với đường cao tốc Cam Lộ - La Sơn.

+ Phía Đông Nam khu đất giáp: Nguyễn Băm.

+ Phía Đông Bắc khu đất giáp: Đường dây 500KW.

+ Phía Tây Nam khu đất giáp: Hoàng Năm.

+ Phía Tây Bắc khu đất giáp: Hợp tác xã Hải Vĩnh.

- Tọa độ khu đất:

BẢNG KÊ TỌA ĐỘ KHU A (HỆ TỌA ĐỘ VN2000)

STT	X	Y	K/C
1	1840681.83	602261.09	278.69
2	1840495.17	602468.03	7.18
3	1840489.53	602463.58	19.57
4	1840478.59	602447.35	5.42
5	1840474.62	602443.65	12.13
6	1840469.00	602432.90	38.39
7	1840432.44	602421.19	25.28
8	1840408.38	602413.42	4.58
9	1840405.44	602409.91	12.39
10	1840409.60	602398.24	18.69
11	1840419.48	602382.37	5.22
12	1840424.34	602384.28	9.45

Trạm tiếp nhiên liệu và kinh doanh dịch vụ tổng hợp

13	1840433.78	602384.77	14.31
14	1840434.23	602370.47	17.97
15	1840436.63	602352.66	16.89
16	1840438.82	602335.91	3.43
17	1840440.22	602332.78	33.12
18	1840443.72	602299.85	10.93
19	1840441.72	602289.10	2.79
20	1840441.79	602286.31	6.39
21	1840440.86	602279.99	3.06
22	1840439.44	602277.28	33.82
23	1840431.23	602244.47	27.56
24	1840429.67	602216.95	83.87
25	1840513.39	602211.88	16.30
26	1840518.23	602227.44	12.37
27	1840530.22	602224.40	14.83
28	1840529.96	602209.57	92.11
29	1840615.43	602175.23	108.54

**BẢNG KÊ TỌA ĐỘ KHU B
(HỆ TỌA ĐỘ VN2000)**

STT	X	Y	K/C
1	1840577.14	602125.94	-
2	1840453.24	602160.84	1.87
3	1840453.97	602159.12	7.89
4	1840457.21	602151.93	2.99
5	1840459.02	602149.55	3.71
6	1840459.86	602145.94	1.07
7	1840460.32	602144.97	0.43
8	1840460.18	602144.56	0.86
9	1840460.38	602143.72	1.34
10	1840459.55	602142.66	46.16
11	1840444.95	602098.87	2.08
12	1840446.61	602097.62	67.69
13	1840514.00	602104.00	35.64
14	1840549.31	602099.21	6.63
15	1840555.92	602098.74	34.50

- Vị trí xây dựng công trình thuận lợi với chức năng kinh doanh các mặt hàng xăng, dầu và gas như: Nhập hàng, xuất bán cho các phương tiện giao thông lưu hành trên tuyến đường.

b/ Cơ cấu hiện trạng sử dụng đất và hình dáng khu đất:

Căn cứ vào bản đồ sử dụng đất và thực trạng khu đất hiện có xem sau:

BẢNG CƠ CẤU HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

TT	KHU ĐẤT	DIỆN TÍCH (m²)
1	Diện tích khu đất tại Thửa đất số 96, tờ bản đồ số 52; Thửa đất số 84, tờ bản đồ số 52	49.975,5 m ² (đất rừng sản xuất)

Vị trí đề xuất thực hiện dự án không thuộc đường cao tốc Cam Lộ - La Sơn và cũng không đầu nối với đường cao tốc Cam Lộ - La Sơn.

2. Điều kiện địa hình, địa chất, Thủy văn:

- Trước khi xây dựng cửa hàng cần phải tiến hành san nền tạo mặt bằng trong khuôn viên khu đất xây dựng.

- Hiện tượng ngập úng: Tại vị trí xây dựng, khu đất thuộc địa phận quản lý của UBND huyện Hải Lăng. Cao độ đồng mức trong khu vực xây dựng cao hơn so với mực nước biển nên không có hiện tượng ngập úng xảy ra.

- Tuy nhiên, hiện trạng khu đất xây dựng có cao độ cao hơn so với mặt đường, nên cần phải đầu tư hạ mặt bằng trong khuôn viên khu đất cùng với hệ thống kê chắn đất để thuận tiện cho các phương tiện vận tải ra vào cửa hàng.

3. Điều kiện cung cấp nguồn điện, nguồn cấp, thoát nước:

- **Nguồn điện:** Hiện tại, hệ thống đường điện chiếu sáng của khu vực và đường điện nguồn đi dọc tuyến đường.

- **Nguồn Nước:** Hệ thống đường ống cấp nước của đô thị chưa có vì vậy cần sử dụng khoan nguồn nước tại chỗ.

- **Thoát nước:** Toàn bộ hệ thống thoát nước của Cửa hàng được thu gom, xử lý trước khi cho chảy vào hệ thống thoát nước ra môi trường:

+ Toàn bộ nước mưa trên mái của nhà bán hàng, mái che cột bơm, mái trên khu vệ sinh, Gara sửa chữa, bảo dưỡng ô tô, mái nhà dịch vụ ăn uống giải khát cùng với nước trên mặt sân khu vực bán hàng được thu vào bể tách dầu để xử lý rồi mới cho chảy ra hệ thống thoát nước;

+ Nước thải sinh hoạt trong nhà bán hàng, khu vệ sinh được thu gom vào bể tự hoại trước khi cho chảy ra hệ thống thoát nước.

4. Điều kiện khí hậu, thời tiết:

- Điều kiện khí hậu, thời tiết trong khu vực xây dựng công trình là rất khắc nghiệt. Nắng, mưa, gió, bão là những yếu tố luôn ảnh hưởng đến sự bền chắc của kết cấu công trình.

- Cũng như các tỉnh miền trung khác, khu vực nghiên cứu là huyện Hải Lăng nằm trong khu vực nhiệt đới ẩm gió mùa và đặc biệt là chịu ảnh hưởng của gió phơn tây nam (còn gọi là gió Lào); là vùng chuyển tiếp giữa hai miền khí hậu, miền khí phía bắc có mùa đông lạnh và phía nam nóng ẩm quanh năm. Khu vực có khí hậu chia làm hai mùa rõ rệt.

- Mùa hè: Từ tháng 4 đến tháng 9, gió tây nam khô nóng thổi mạnh nhất vào các tháng 7 và tháng 8. Tốc độ gió 3,7m/s và nhỏ nhất vào tháng 9, tốc độ gió 1,9m/s.

- Mùa đông: Từ tháng 10 đến tháng 3 năm sau, thường gió chủ yếu là đông bắc, tây bắc, chiếm tần suất 45%-55% và kéo theo mưa vừa đến mưa to.

+ Mưa: Lượng mưa cả năm 2113,6mm, số ngày mưa 130-180 ngày. Tháng 9 có lượng mưa lớn nhất 517,5mm, tháng 3 có lượng mưa thấp nhất 20,1mm.

+ Nắng: Số giờ nắng trong cả năm 1845 giờ

+ Ngày có giông trong năm: 13,1 ngày/năm

+ Số ngày có sương mù: 11,1 ngày/năm

+ Nhiệt độ:

Nhiệt độ trung bình hàng năm dao động 24,8 – 25,5 °C

Nhiệt độ cao nhất: 40,7 °C

Nhiệt độ thấp nhất: 10 °C

+ Độ ẩm:

Độ ẩm trung bình năm : 83%

Độ ẩm tương đối cao nhất (tháng 2) : 91%

Độ ẩm tương đối thấp nhất (tháng 6) : 68%

+ Bão: Thường xảy ra từ tháng 8 đến tháng 10, với sức gió cấp 9 – 10, giật cấp 12 và thường đổi hướng đột ngột có thể gây thiệt hại lớn.

- Hàng năm bình quân 0,8 cơn bão/năm ảnh hưởng trực tiếp đến Quảng Trị.
- Từ các chỉ số trên cho thấy đây là một vùng đất có khí hậu nóng ẩm, khắc nghiệt, có sự tàn phá đối với kết cấu vỏ công trình rất lớn.

II. QUY MÔ ĐẦU TƯ VÀ CÁC GIẢI PHÁP KỸ THUẬT XÂY DỰNG:

1. Những căn cứ để xác định quy mô.

- Theo QCVN QCVN 01:2020/BCT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về yêu cầu thiết kế cửa hàng xăng dầu thì Trạm tiếp nhiên liệu và kinh doanh dịch vụ tổng hợp có quy mô như sau:

+ Cấp cửa hàng là: Cấp II

+ Bậc chịu lửa là: Bậc I, II.

- Theo Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07 :2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật thì công trình Trạm tiếp nhiên liệu và kinh doanh dịch vụ tổng hợp là công trình cấp II.

- Theo Thông tư số 15/2020/TT-BCT ngày 30/6/2020 của Bộ Công Thương ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về yêu cầu thiết kế cửa hàng xăng dầu, Trạm tiếp nhiên liệu và kinh doanh dịch vụ tổng hợp là công trình cấp II.

2. Cơ cấu sử dụng đất:

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT CỦA DỰ ÁN

STT	Hạng mục đầu tư	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²)	Số tầng	Chiều cao (m)	Mật độ xây dựng %
1	Trạm bán lẻ xăng dầu, bể chứa xăng dầu	804	804	1	6	1,6
2	Trạm sạc điện	375				
3	Nhà dịch vụ sửa chữa, bảo trì xe ô tô	112,5	112,5	1	6,1	0,22
4	Trạm rửa xe	625	625	1	6,1	1,25
5	Trạm cứu hộ cứu nạn	320	320	1	6,1	0,64
6	Nhà kho	2.088	2.088	1	6	4,16
7	Khách sạn	1.994	3.988	2	10	7,95
8	Nhà bán hàng, nhà hàng, cafe văn phòng điều hành	4.860	4.860	1	6,45	9,68
9	Nhà bảo vệ	22,5	22,5	1	3,9	0,04

10	Khu xử lý nước thải	250				
11	Nhà dịch vụ sửa chữa, bảo trì xe container	700	700	1	7	1,4
12	Bãi đỗ xe ô tô	9.790,3				
13	Bãi đỗ xe container	15.000				
14	Hạ tầng giao thông	2.600				
15	Cây xanh cảnh quan	10.040				
16	Trạm biến áp	10				
17	Hàng rào	84.2				
18	Bể nước, bể PCCC	300				
Tổng cộng		49.975,5	13.520			26,94

3. Quy mô xây dựng, giải pháp thiết kế kỹ thuật các hạng mục công trình.

3.1. Mái che cột bơm với cấu trúc như sau:

* Giải pháp kết cấu và hình thức kiến trúc của Mái che cột bơm:

- Mái che cột bơm có kết cấu các hệ kèo tổ hợp thép liên kết với nhau tạo thành hình lập phương với 6 trụ bê tông cốt thép đỡ mái. Phần trước của mái phía ngoài gần đường Hồ Chí Minh cao từ nền đường bãi lên mép dưới của mái che cột bơm là 6m. Mép dưới phần sau của mái phía giáp nhà bán hàng cao từ bề mặt đường bãi bê tông lên là 5,95m.

- Toàn bộ mái lợp trên cùng của mái che cột bơm là tổ hợp các hệ xà gồ tổ hợp thép liên kết vào các hệ kèo tổ hợp tạo thành một hệ kết cấu giàn mái vững chắc, đảm bảo an toàn. Mặt trên lợp tôn dày 0.42ly mạ màu xanh kết hợp cùng với hệ thống máng thu nước cùng với hệ thống ống thu nước đầu nối với hệ thống ống thoát nước đi ngầm dưới mặt đường bãi bê tông.

- Tất cả bốn mặt ngoài thành mái bọc tấm Aluminium màu xanh và cam có gắn hộp logo của doanh nghiệp. Trần mặt dưới mái che cột bơm được bọc tấm Aluminium màu trắng có gắn đèn trang trí và chiếu sáng.

- Tất cả 6 trụ đỡ mái bằng bê tông cốt thép có kích thước 0,6x0,6m, mặt ngoài được bọc bằng tấm Aluminium màu xanh với đường kính là D=0,7m. Dưới mỗi chân trụ phía ngoài đường có 1 đảo bơm như sau: 4 đảo bơm kích thước 1x2,5m và các cột bơm xuất bán xăng dầu. Bề mặt thành của các đảo bơm được sơn sọc vàng đen. Mặt đảo bơm ốp gạch ceramic màu xám.

- Thành của mái che cột bơm bọc tấm Aluminium màu xanh chiếm 80%, màu cam chiếm 20% của kích thước chiều cao thành mái. Tại khu vực 3 thành mái của mái che cột bơm (bao gồm 1 thành mặt trước và hai thành mặt bên) bố trí các hộp.

*** Giải pháp bố trí hệ thống điện và chống sét:**

- Trong khu vực trần của mái che bố trí 29 bóng đèn chống ẩm vừa để chiếu sáng và trang trí cho khu vực không gian bán hàng xăng dầu. Toàn bộ hệ thống đèn được đi dây M-2x2,5 từ tủ điện DB1 trong nhà bán hàng.

- Các đường dây điện cấp cho các Camera bằng dây M-2x1,0+RG6. Camera đặt ở cos +3,6m trên cột của mái che cột bơm.

- Toàn bộ hệ thống thu sét của mái che cột bơm dùng hệ thống thu sét cổ điển:

+ Trên toàn bộ diện tích mái lợp bố trí hệ thống kim thu sét phân bố đều trên mái ở những vị trí cao của mái. Kim thu sét được làm bằng thép mạ kẽm CT ϕ 18 cao 0,6m và nối với đầu vuốt nhọn bằng đồng dài 0,2m. Toàn bộ kim thu sét được cố định bằng các chân bắt ϕ 12, toàn bộ kim thu sét nối với dây dẫn sét CT ϕ 12 và được nối với hệ thống tiếp đất chống sét đánh thẳng $R \leq 10\Omega$.

*** Giải pháp bố trí hệ thống cấp, thoát nước:**

- Ở hai trụ đỡ mái che cột bơm ngoài cùng bố trí đường ống cấp nước từ mái nhà bán hàng cấp đến 2 vòi nước đặt cách đường bãi bê tông 2m để cấp nước mui cho các phương tiện vận tải. Ở khu vực 2 vòi nước này có bố trí 2 máy bơm tăng áp để hỗ trợ cho việc cấp nước mui.

- Toàn bộ nước trên mái được thu về máng thu nước, trong máng thu nước bố trí các ống thu nước. Toàn bộ các ống thu nước được đi xuống dọc theo các trụ đỡ mái che nhưng nằm trong khung thép bọc tấm alumax, các thoát nước này được kết nối với nhau theo từng dãy trụ rồi đi ngầm dưới đường bãi bê tông và thu vào rãnh thoát nước kín có đan thép.

3.2. Nhà bán hàng:

- Nhà bán hàng được bố trí lùi vào sâu phía sau khu đất và cách tim hàng cột phía trong của mái che cột bơm 0,2m.

- Nhà bán hàng có kết cấu bê tông cốt thép chịu lực. Nhà có chiều cao tính từ mặt nền nhà lên sàn mái bê tông cốt thép là 3,9m. Tổng chiều cao tính từ mặt đường bãi lên đỉnh mái là 6,45m. Trong đó có chức năng như sau:

+ Khu vực dịch vụ bán các mặt hàng xăng dầu bao gồm phòng giao dịch bán hàng được bố trí ngay trung tâm của nhà bán hàng. Phòng giao dịch có hành lang liên thông với các phòng nghỉ của nhân viên, phòng ăn + bếp và phòng tắm. Các phòng này được bố trí liên thông để thuận tiện cho nhân viên bán hàng xăng dầu thuận tiện trong công việc và nghỉ ngơi. Tiếp theo đó là phòng lớn bán hàng bách hóa tổng hợp. Phía sau của quầy bách hóa tổng hợp là kho dầu nhờn và phòng tắm của nhân viên. Mục đích bố trí quầy bách hóa tổng hợp ở khu vực này là để gần

với khu vực nhà dịch vụ ăn uống và giải khát và lối đi ra khu vệ sinh để mọi người dễ dàng tiếp cận và mua hàng.

- Mặt đứng trước nhà được bố trí các vách kính sát mép các bước cột bê tông cốt thép nhằm tạo không gian thoáng và lấy ánh sáng hết cỡ cho toàn bộ không gian làm việc bên trong nhà.

- Toàn bộ tường ngoài nhà được sơn theo tông màu ghi xám. Phía trên thành sê nô được bọc tấm Alumax màu xanh và cam.

3.3. Cụm bể chứa xăng, dầu và rãnh công nghệ xuất bán xăng dầu.

* Giải pháp cấu tạo Cụm bể chứa xăng, dầu:

- Cụm bể chứa xăng, dầu có diện tích $S = 40m^2$. Bao gồm có 3 bồn chứa bằng thép không gỉ, mỗi bồn có sức chứa $25m^3$, $15m^3$, $10m^3$. Tổng dung tích chứa các mặt hàng xăng, dầu của bồn chứa là $50m^3$. Các bồn chứa xăng, dầu đều được lắp đặt vào hệ thống khung dầm và neo bể thi công xây mới để chống đẩy nổi. Tất cả các bồn chứa được đặt ngầm dưới, xung quanh được lu lèn chặt bằng cát.

- Tất cả các miệng bồn chứa, hố van để các họng nhập được làm bằng thép tấm dày 6mm. Nắp trên được gia công và sơn màu đỏ.

- Cụm van thở, thu hồi hơi xăng được bố trí mép sau, phía tây nam của cụm bể, gần tường rào phía sau khu đất cách an toàn giữa các họng nhập với cụm van thở theo QCVN 01:2020/BCT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về yêu cầu thiết kế cửa hàng xăng dầu.

- Hệ thống công nghệ xuất bán xăng dầu như sau:

+ Ống nhập đi phía trên các bồn chứa, từ họng nhập đến các miệng bồn $\phi 90$ dày 3,2mm.

+ Ống hút (ống xuất) $\phi 50$ dày 3,2mm đi từ miệng các bồn chứa cấp đến các cột bơm. Các ống hút này đi trong các rãnh công nghệ đặt ngầm dưới đường bãi và có đan bê tông cốt thép bảo vệ, xung quanh ống được lu lèn chặt bằng cát để giữ ổn định ống. Do có quá nhiều ống xuất và để tiết kiệm diện tích nên toàn bộ đường ống xuất được bố trí thành 2 lớp xen kẽ những vẫn đảm bảo khoảng cách an toàn theo Quy chuẩn QCVN 01:2020/BCT.

+ Ống thở và ống thu hồi hơi xăng $\phi 60$ dày 3,2mm đi phía trên các bồn chứa nhưng đi ngầm dưới lớp bê tông phía trên để tới cột để các cụm van thở và thu hồi hơi xăng.

+ Bơm cấp bán xăng dầu: 4 cột bơm đặt ở các đảo bơm và sát các chân trụ đỡ mái che cột bơm.

+ Tất cả các liên kết ống và thiết bị bằng mặt bích, nối hàn, các mối nối liên kết được xảm dây gai tẩm mỡ phần chì chịu xăng dầu và các roăng chịu dầu. Các mặt bích được bố trí vào những vị trí hợp lý để có thể tháo lắp các đường ống một cách dễ dàng.

* Hệ thống rãnh công nghệ:

- Rãnh công nghệ được chia làm 2 phần bao gồm:

+ Phần thân bao gồm đáy rãnh và thành rãnh được đúc bê tông đá 20x40 mác 200 dày 0,2m. Mép trong thành rãnh được thiết kế cách mép ống xuất 0,075m đảm bảo theo Quy chuẩn 01/2013. Toàn bộ lòng rãnh được chèn đầy chat để giữ ổn định cho các đường ống công nghệ.

+ Phần đan rãnh được đúc bằng bê tông cốt thép chịu lực. Xung quanh mép đan và mép thành rãnh được gắn thép hình V5 50x50x5 để đảm bảo ổn định đánh không bị vỡ dưới sự tác động của các phương tiện vận tải ra vào cửa hàng.

- Rãnh công nghệ được bố trí theo các đường ống xuất bán xăng dầu. Rãnh bắt đầu từ Cụm bể chứa và đi đến chân các cột bơm. Kích thước rãnh thay đổi theo số lượng đường ống đi trong rãnh.

* Giải pháp bố trí hệ thống chống sét cho cụm van thở và cụm bể chứa:

- Ngay gần khu vực cụm van thở bố trí một cột thu sét cao 8m trên gắn 1 kim thu sét cao 1m. Như vậy chiều cao tổng thể của cột thu sét cho cụm van thở cao 9m tính từ mặt đường bãi bê tông.

- Bao quanh khu vực cụm bể chứa bố trí hệ thống cọc tiếp địa của hệ thống tiếp đất chống sét tĩnh điện $R \leq 4\Omega$.

3.4 Trạm sạc điện:

* Giải pháp cấu tạo Trạm sạc xe điện:

- Trụ sạc xe máy

Công dụng: để sạc pin cho các dòng xe máy điện của VinFast, nổi bật xe điện Theon bán chạy hàng đầu hiện nay. Mỗi trạm sạc sẽ có nhiều cụm sạc, thời gian sạc tiêu chuẩn khoảng 4 tiếng.

Bảng thông tin: điện áp vào 1 pha 220VAC, công suất $\geq 1.2\text{kW}/\text{cổng}$, tần số 50Hz, số lượng đầu ra 2 hoặc 4 cổng/ 1 trụ.

- Trụ sạc ô tô

Loại sạc AC 11kW

Công dụng: để sạc ô tô trong thời gian dài ở bãi xe công cộng hoặc gửi xe trong thời gian dài.

Bảng thông tin: điện áp vào 3 pha 304 - 456 VAC, công suất $\geq 1.2\text{kW}/\text{cổng}$, tần số 50Hz, số lượng đầu ra 1 cổng/trụ.

- Trụ sạc ô tô loại sạc nhanh DC 30kW

Công dụng: là loại sạc nhanh để sử dụng cho xe ô tô ở các điểm dừng nghỉ, bãi đỗ xe công cộng trong thời gian ngắn 40 đến 120 phút cho đầy 80% dung lượng pin.

Bảng thông tin: điện áp vào 3 pha 304 - 456 VAC, công suất $\geq 30\text{kW}/\text{cổng}$, tần số 50Hz, số lượng đầu ra 1 cổng/trụ.

- Trụ sạc ô tô loại sạc nhanh DC 60kW

Công dụng: dùng để sạc nhanh cho xe ô tô trong thời gian 30 - 90 phút sạc đầy được khoảng 80% dung lượng pin.

Bảng thông tin: điện áp vào 3 pha 304 - 456 VAC, công suất $\geq 60\text{kW}/\text{cổng}$, tần số 50Hz, số lượng đầu ra 2 cổng/tủ sạc.

* Quy chuẩn: Bộ Khoa học và công nghệ có quy chuẩn/tiêu chuẩn về trụ sạc nhưng chưa có quy chuẩn tiêu chuẩn về việc xây dựng trạm sạc, hệ thống/thiết bị bảo vệ trạm sạc. Việc vận hành và lắp đặt trạm sạc điện đảm bảo đầu nối phù hợp với lưới điện quốc gia; đảm bảo các yêu cầu liên quan tới đầu nối trạm sạc, cụm trạm sạc, điểm đầu nối tối ưu của các trạm sạc nhanh và xây dựng hệ thống văn bản pháp luật liên quan tới phát triển hạ tầng trạm sạc, đầu nối và vận hành trạm sạc xe ô tô điện.

3.5. Các hạng mục phụ trợ.

- Toàn bộ sân, đường bãi bằng bê tông đá 20x40 mác 250 dày 0,3m bao gồm:

+ Đường bãi bê tông phân đầu nối với đường có diện tích là: $S = 1.135\text{m}^2$. Toàn bộ diện tích đường bãi này được thiết kế có độ dốc vào rãnh thu nước kín phía trong là 1% để đảm bảo nước có vương vãi dầu mỡ trong khuôn viên cửa hàng xăng dầu không chảy ra ngoài đường.

+ Đường bãi bê tông khu vực từ rãnh thu nước kín vào đến nhà bán hàng được thiết kế bằng phẳng và có độ dốc nghiêng ra phía rãnh thu nước kín với độ dốc bằng 1% để đảm bảo cho các phương tiện vận tải ra vào cửa hàng 1 cách thuận tiện nhất.

- Rãnh thu nước kín có đan thép và 2 bể tách dầu. 1 bể đặt ngay giáp với tường rào phía đông nam và một bể đặt sát tường rào phía đông bắc. Rãnh được

đúc bằng bê tông cốt thép chịu lực kích thước rộng 0.45m chiều cao $H=0.15m \div 0.3m$, $L = 137,5m$ dốc về 2 phía. Đan sắt được tổ hợp từ các thanh thép bản dày 5ly và thép V4. Kích thước đan trung bình là $0.35 \times 1m$ đảm bảo chịu được tải trọng với các xe có tải trọng lớn đi qua.

- Bể chứa cát và nước ngâm chắn cứu hỏa được bố trí ở khu vực sân sau của nhà bán hàng, giáp với cụm bể. Kích thước bể là: $1,30m \times 2,30m$.

- Bể đựng các thùng chứa rác thải của cửa hàng kích thước bể là: $1,4 \times 1,4 \times 0,75m$.

- Do mặt đất tự nhiên tại khuôn viên khu đất cao dần từ đường ra sau khuôn viên khu đất ít nhất là 1,5m nên phải tiến hành bóc phong hóa lớp đất bùn bề mặt sâu trung bình 0,3m. Sau đó san đất, lu lèn chặt để tạo mặt bằng cho toàn bộ công trình.

- Xây kè đá học với độ cao trung bình 1,5m để đảm bảo giữ phần đất đắp trong khuôn viên của Cửa hàng. Phía trên xây tường rào cao 2,5m, $L = 120m$ đảm bảo theo Quy chuẩn 01/2013.

- Nguồn điện được đấu nối với hệ thống nguồn điện đô thị chạy dọc đường. Nguồn điện được bố trí đi tới phòng đặt máy phát điện dự phòng ngay cạnh khu vệ sinh. Từ đây, hệ thống điện được bố trí cấp điện cho toàn bộ cửa hàng xăng dầu để đảm bảo toàn bộ hệ thống điện của cửa hàng hoạt động liên tục.

- Nguồn nước của cửa hàng và các công trình dịch vụ trong khuôn viên cửa hàng được đấu nối với hệ thống nước khoan.

3.6. Nhà dịch vụ sửa chữa và rửa xe ô tô:

- * Giải pháp thiết kế và hình thức kiến trúc:

- Mặt bằng nhà được thiết kế hình chữ nhật với diện tích là $S = 112,5 m^2$. Nhà được bố trí 3 bước cột, mỗi bước cột cách nhau 5m. Nhà có khẩu độ là 10m. Chiều cao từ mặt đường bãi lên đỉnh mái là 6,1m.

- Mặt bằng nhà chỉ bố trí 1 kho phụ tùng, thiết bị, có phòng đặt máy bơm nước để rửa xe ô tô. Toàn bộ diện tích còn lại để trống để đưa xe ô tô vào sửa chữa.

- Nhà có kết cấu khung bê tông cốt thép chịu lực. Trên lắp hệ kèo tổ hợp thép đỡ mái. Mái lợp tôn song vuông mạ màu xanh dày 0,42mm.

- Toàn bộ tường ngoài nhà, cột được sơn theo tông màu ghi xám

- Diện tích sử dụng và diện tích xây dựng của hạng mục Nhà dịch vụ sửa chữa và rửa xe ô tô như sau:

- Xây bể để xe để rửa xe ô tô, với kích thước 3x8m cao 0,6m. Cùng với bể thu nước thải trong quá trình rửa xe. Nước từ bể thu gom này cho chảy vào bể tách dầu được bố trí phía trước của khu đất.

3.7. Nhà dịch vụ ăn uống giải khát:

* Giải pháp thiết kế và hình thức kiến trúc:

- Nhà dịch vụ ăn uống giải khát được bố trí gọn vào một góc phía đông nam của khu đất.

- Mặt bằng nhà chia làm hai khu vực riêng biệt, đó là:

+ Khối không gian phòng ăn lớn và quầy lễ tân, phục vụ. Khối phòng ăn có 3 bước cột, mỗi bước cột 4m.

+ Khối không gian chế biến, được bố trí ôm sát 2 cạnh góc bên và sau của khu đất.

- Nhà có kết cấu khung bê tông cốt thép chịu lực. Trên lắp hệ kèo tổ hợp thép đỡ mái. Mái lợp tôn song vuông mạ màu xanh dày 0,42mm.

- Toàn bộ tường ngoài nhà, cột được sơn theo tông màu ghi xám.

3.8 Khách sạn:

* Giải pháp thiết kế và hình thức kiến trúc:

- Hạng mục gồm tòa nhà khách sạn 2 tầng đạt tiêu chuẩn khách sạn 2 sao với tổng diện tích sàn là 3.988m².; Tổng số phòng dự kiến 30 phòng với khu vực kỹ thuật hành chính bố trí tầng 1 và khu giải trí ở trên mái.

- Công trình không thiết kế tầng hầm; dự kiến đáp ứng khoảng 50-60 khách nghỉ dưỡng.

- Tòa nhà có 2 lối thoát hiểm. Một cầu thang nội bộ được đặt gần lõi thang máy. Một cầu thang thép được đặt ở mặt ngoài phía Tây.

- Thiết kế mặt ngoài: tất cả 4 mặt khách sạn được thiết kế để tạo cảm giác tự nhiên và phù hợp môi trường. Mặt phía Bắc thiết kế các hộp trồng cây ở dưới cùng của mỗi cửa sổ, nhằm trang trí tự nhiên cho các phòng khách sạn và tạo thẩm mỹ cho khu vực xung quanh. Mặt phía Tây và Đông được thiết kế phủ đá tự nhiên, nhằm hoàn thiện diện mạo tự nhiên cho toàn bộ tòa nhà.

*Giải pháp kỹ thuật:

- Kết cấu phân móng: Căn cứ tính chất, tải trọng công trình đơn vị tư vấn lựa chọn giải pháp móng cọc. Sử dụng cọc vuông 400x400 sức chịu tải cọc đơn dự kiến là 140 tấn. Chiều dài cọc sẽ được thiết kế sau khi có khảo sát địa chất bổ sung.

- Kết cấu phần thân: công trình được thiết kế với quy mô 4 tầng nổi. Chiều dài toàn nhà là 10 m, chiều rộng là 5m, chiều cao là 20 m. hệ chịu lực chính của công trình là hệ kết cấu khung bê tông cốt thép toàn khối với các kích thước của cấu kiện cơ bản như sau:

+ Cột: 500x1200mm, 600x1400mm

+ Dầm: 220x500mm 500x500mm.

+ Sàn dày: 140mm.

- Nền, tường, sàn, mái: Sàn mái được sử dụng kết cấu bê tông cốt thép; Sàn các tầng được lát gạch granite hoặc lót thảm trên nền sàn bê tông cốt thép; tường bao che và tường ngăn là tường xây bằng gạch dày 220mm và 110mm kết hợp vạch kính.

- Cửa đi, cửa sổ, lam ngang chắn nắng: Các cửa đi được sử dụng kết cấu cửa gỗ, các cửa sổ được sử dụng kết cấu khung nhôm vách kín trắng dày 5mm, cửa mặt ngoài công trình dùng vách kính cường lực + khung thép sơn tĩnh điện, riêng cửa đi vệ sinh dùng kính mờ dày 5mm. Lam ngang chắn nắng dùng thép hộp.

CHƯƠNG V

NGUỒN VỐN TÀI CHÍNH VÀ HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ BÁO CÁO KINH TẾ KỸ THUẬT

I. HÌNH THỨC ĐẦU TƯ: Xây dựng mới

II. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ VÀ CƠ CẤU NGUỒN VỐN:

1. Tổng mức đầu tư: 30.000.000.000 đồng (bằng chữ: Ba mươi tỷ đồng)

BẢNG KHÁI TOÁN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

T T	NỘI DUNG CHI PHÍ	Tỷ lệ %	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ SAU THUẾ
A	Chi phí xây dựng		Gxd	12.650.000.000
I	Các hạng mục xây dựng:			
1	Trạm bán lẻ xăng dầu, bể chứa xăng dầu		Tạm tính	
2	Trạm sạc điện		Tạm tính	
3	Nhà dịch vụ sửa chữa, bảo trì xe ô tô		Tạm tính	
4	Trạm rửa xe		Tạm tính	
5	Trạm cứu hộ cứu nạn		Tạm tính	
6	Nhà kho		Tạm tính	
7	Khách sạn		Tạm tính	
8	Nhà bán hàng, nhà hàng, cafe văn phòng điều hành		Tạm tính	
9	Nhà bảo vệ		Tạm tính	

Trạm tiếp nhiên liệu và kinh doanh dịch vụ tổng hợp

10	Khu xử lý nước thải		Tạm tính	
11	Trạm bán lẻ xăng dầu, bể chứa xăng dầu			
II	Các hạng mục phụ trợ:			
1	Hạ tầng giao thông		Tạm tính	
2	Cây xanh		Tạm tính	
3	Bãi đỗ xe ô tô		Tạm tính	
4	Bãi đỗ xe container		Tạm tính	
5	Trạm biến áp		Tạm tính	
6	Hàng rào		Tạm tính	
7	Hạ tầng giao thông		Tạm tính	
	Cây xanh			
8	Bãi đỗ xe ô tô		Tạm tính	
9	Bãi đỗ xe container		Tạm tính	
10	Trạm biến áp		Tạm tính	
B	Chi phí thiết bị:			8.438.200.000
1	Cột bơm TASUNO Nhật bản		Tạm tính	
2	Bể thép 20m3		Tạm tính	
3	Các hộp chứa bình cứu hỏa		Tạm tính	
4	Sạc điện		4 trạm x 250.000.000 đồng	
5	Xe cứu hộ		4 chiếc x 1.500.000.000 đồng	
C	Chi phí quản lý dự án			680.000.000
D	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng			1.100.000.000
1	Chi phí khảo sát địa hình			
2	Chi phí lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật (Quyết định 79/2017/QĐ-BXD)			
3	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng (Quyết định 79/2017/QĐ-BXD)			
4	Chi phí thẩm tra dự toán công trình (Quyết định 79/2017/QĐ-BXD)			
5	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng (Quyết định 79/2017/QĐ-BXD)			

Trạm tiếp nhiên liệu và kinh doanh dịch vụ tổng hợp

6	Chi phí giám sát thi công xây dựng (Quyết định 79/2017/QĐ-BXD)			
E	Chi phí khác			631.800.000
1	Chi phí bảo hiểm công trình (Thông tư 329/2016/TT-BTC)			
2	Chi phí hạng mục chung			
3	Lệ phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (Thông tư 209/2016/TT-BTC)			
4	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (Thông tư 09/2016/TT-BTC)			
5	Chi phí kiểm toán độc lập (Thông tư 09/2016/TT-BTC)			
6	Chi phí thẩm định phê duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy (Thông tư 258/2016/TT-BTC)			
7	Chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu (Nghị định 63/2014/NĐ-CP)			
8	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu (Nghị định 63/2014/NĐ-CP)			
F	Chi phí dự phòng			500.000.000
1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh			
2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá			
G	Chi phí san lấp mặt bằng			1.300.000.000
	Tổng cộng			30.000.000.000

2/ Cơ cấu nguồn vốn:

- Vốn chủ sở hữu: 12.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười hai tỷ đồng, chiếm 40% tổng vốn đầu tư).

- Vốn vay ngân hàng: 18.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười tám tỷ đồng, chiếm 60% tổng vốn đầu tư).

3/Tiến độ đầu tư :

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:

- Vốn chủ sở hữu: góp ngay tại thời điểm đề xuất chủ trương đầu tư.

- Vốn vay: giải ngân theo tiến độ thực hiện dự án.

b) Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư:

- Quý I/2025 - Quý II/2025: Thực hiện thủ tục chủ trương đầu tư, đất đai.

- Quý III – IV/2025: Thực hiện các thủ tục về cấp phép xây dựng, đấu nối giao thông, môi trường, PCCC.

c) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động:

- Quý I/2026 – Quý I/2027: Xây dựng trạm xăng, trạm sạc điện và nhà dịch vụ; Trạm rửa xe; Trạm cứu hộ cứu nạn.

- Quý II/2027 đến Quý IV/2027: Xây dựng nhà kho và các hạng mục phụ trợ.

- Quý I/2028 – Quý I/2029: xây dựng Khu dịch vụ và khách sạn

- Quý II/2029 – Quý III/2029: Hoàn thành các hạng mục còn lại, đưa toàn bộ dự án đi vào hoạt động.

III. Nhu cầu về lao động:

- Nhu cầu về lao động: Bình quân 10 lao động.

- Tiền lương bình quân tính trong 7 năm: 4.368.000.000 đồng.

IV. Phân tích hiệu quả kinh tế - xã hội

- Mặt hàng kinh doanh chủ yếu của Trạm tiếp nhiên liệu và kinh doanh dịch vụ tổng hợp là xăng, dầu, mỡ, nhờn phục vụ các loại phương tiện vận tải. Sau khi đầu tư xây dựng mặt bằng khung trang dự kiến sản lượng bán ra là 110 m³/tháng (Trong đó: Xăng 95, 15m³, xăng E5, 35 m³, Dầu DO, 60m³)

1. Khấu hao tài sản cố định:

- Thời gian khấu hao tùy theo từng loại tài sản.

- Khấu hao bình quân: K=888.875.000 đồng.

2. Lãi vay:

Theo quy định của ngân hàng nhà nước dành cho doanh nghiệp

3. Các khoản phí, chi phí theo quy định:

- Thuế giá trị gia tăng (VAT): 10% doanh thu bán ra

- Phí xăng, dầu: 3000đồng/1 lít xăng, dầu.
- Chi phí kinh doanh: Theo từng năm, bình quân trong 7 năm là 5.229.000.000 đồng, tương đương 830 đồng/Lít xăng dầu.
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 25% lợi nhuận của doanh nghiệp.
- Nộp ngân sách bình quân hàng năm: 4,5 tỷ đồng/năm.

4. Lợi nhuận kinh doanh:

4.1. Lợi nhuận lũy kế hàng năm:

Lợi nhuận sau thuế bình quân hàng năm: 200 triệu đồng/năm.

4.2 Thời gian hoàn vốn:

Thời gian thu hồi vốn trong 7 năm 10 tháng

V. PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG:

1. Các biện pháp phòng chống cháy nổ.

- Trạm tiếp nhiên liệu và kinh doanh dịch vụ tổng hợp là Cửa hàng đang hoạt động kinh doanh bán các mặt hàng xăng, dầu. Chủ đầu tư là Công ty cổ phần Lộc Thủy Hải Lăng có chủ trương đầu tư xây dựng mới không gian bán hàng. Do đó, trong quá trình xây dựng công trình đề nghị đơn vị thi công phải có biện pháp thi công cụ thể đối với từng hạng mục để tránh phát sinh tia lửa điện làm mất an toàn. Vì đây là công trình phải đảm bảo an toàn tuyệt đối.

- Đề nghị đơn vị thi công phải lập giải pháp thi công cho tất cả các hạng mục công trình. Hạng mục nào làm trước, hạng mục nào làm sau phải có kế hoạch, giải pháp thi công cụ thể để đảm bảo thi công an toàn, tránh ảnh hưởng đến các hạng mục khác của công trình.

- Toàn bộ hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công Trạm tiếp nhiên liệu và kinh doanh dịch vụ tổng hợp phải được tuân thủ theo:

+ QCVN 01-2013/BCT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về yêu cầu thiết kế cửa hàng xăng dầu;

- Toàn bộ giải pháp phòng chống cháy nổ được bố trí như sau:

+ Trang bị các bình cứu hỏa bằng khí cả trên xe đẩy cơ động và treo vách tường tại nhà bán hàng, phòng để máy phát điện dự phòng và kho dầu nhờn và ngay gần cụm bể. Bình cứu hỏa được bố trí trong hộp 2 bình MFZ8 loại 4kg được treo trên tường trong, ngoài nhà bán hàng và loại 25kg được để trên xe đẩy có bánh xe. Các bình chữa cháy được bố trí các vị trí thuận tiện, dễ nhìn thấy cùng các chặn sọt. Chủ đầu tư nên rà soát, kiểm tra lại toàn bộ thiết bị đã có và đang sử dụng

trong cửa hàng. Cái nào thiếu thì bổ sung, cái nào bị hư hỏng nhưng còn dụng được thì sửa chữa hoặc thay mới để tránh lãng phí. Toàn bộ số lượng thiết bị phòng cháy chữa cháy phải tuân theo bảng dưới đây.

+ Trang bị các tiêu lệnh PCCC, kêng báo cháy. Các biển báo và ký hiệu cấm lửa, không sử dụng điện thoại... ở các vị cần thiết như các cột bơm và phía trước nhà bán hàng.

+ Nhân viên cửa hàng phải được huấn luyện về PCCC và được cấp giấy chứng chỉ về PCCC.

+ Cửa hàng phải có biển “CẤM LỬA”, “CẤM HÚT THUỐC”, tiêu lệnh, nội quy PCCC dễ thấy, dễ đọc.

- Cửa hàng xăng dầu phải được trang bị các thiết bị chữa cháy sau:

+ 01 bình chữa cháy CO2, loại 5 kg;

+ 02 bình chữa cháy bằng bột loại 8 kg;

+ 02 bao tải gai hoặc chăn chiên;

+ 01 thùng nước 20 L;

+ 01 chậu nước xà phòng 2 L.

- Các bể chứa xăng, dầu đã có, tận dụng lại và được bố trí tập trung vào một khu vực gọi là cụm bể chứa xăng, dầu. Cụm bể chứa xăng, dầu được bố trí một khu vực độc lập, có tường rào cao 2,5m bao quanh và có cổng để xe vào nhập hàng, diện tích bề mặt bê tông mặt trên cụm bể là $S = 70m^2$. Cụm bể có 3 bồn chứa bằng thép không gỉ, mỗi bồn có sức chứa 20m³. Xung quanh cụm các bể chứa có hệ thống khung dầm bê tông cốt thép và dây neo bể để chống đẩy nổi của cụm bể chứa. Các họng nhập và cụm van thở, thu hồi hơi xăng được bố trí góc sau phía tây nam cụm bể chứa và đảm bảo khoảng cách an toàn giữa các họng nhập với cụm van thở theo QCVN 01/2013/BCT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về yêu cầu thiết kế cửa hàng xăng dầu.

- Toàn bộ khuôn viên cửa hàng và đặc biệt là cụm bể chứa xăng, dầu được bảo vệ bằng hệ thống chống sét cổ điển. Hệ thống kim thu sét được lắp đặt trên đỉnh mái của nhà bán hàng và phân bố đều trên các đỉnh của Mái che cột bơm. Với chiều cao đặt kim so với mặt đường bãi và mặt cụm bể chứa là 7,2m. Toàn bộ hệ thống kim thu sét được đấu nối với hệ thống tiếp địa đặt ngầm dưới đường bãi bê tông giữa nhà bán hàng mới và gara sửa chữa bảo dưỡng ô tô.

- Các chi tiết của cụm bể chứa xăng dầu như họng nhập, van thở cùng hệ thống thu hồi hơi xăng được thiết kế tuân thủ nghiêm ngặt để đảm bảo an toàn trong quá trình sử dụng.

- Toàn bộ các thiết bị điện, các thiết bị của cụm bể đều có hệ thống tiếp địa an toàn với $R_{td} \leq 4\Omega$.

- Ngoài các trang thiết bị nói trên. Ở 2 cột bơm ở phía ngoài cùng khu vực gần với đường kinh có bố trí các vòi nước vừa để cấp nước mui cho các phương tiện xe cơ giới đồng thời nguồn này vừa để chữa cháy khi cần.

- Số lượng phương tiện, dụng cụ chữa cháy xem bảng sau:

Tên hạng mục cửa hàng	Bình bột, bình CO ₂ (cái)		Chăn sợi (cái)	Thùng Nước + chậu nước (cái)
	≥ 25kg	≥ 4 kg		
1.Cụm bể chứa cửa hàng cấp 3	2	2	4	
2.Cột bơm xăng dầu và miệng nhập xăng, dầu		2	1	
3.Kho xuất bán dầu nhờn và sản phẩm khác.		1(1)	1	
4.Phòng giao dịch bán hàng		1(1)		
5.Phòng để Máy phát điện dự phòng.	1	2		
6.Gara sửa chữa, bảo dưỡng ô tô.	1	2		
7.Cửa hàng tạp hóa		2(CO ₂ , loại 8kg)	2	1 thùng 20L; 1 chậu nước xà phòng 2L

- Thường xuyên diễn tập công tác PCCC cho cán bộ công nhân viên cửa hàng.

2. Công tác bảo vệ môi trường.

Toàn bộ hệ thống thoát nước mưa, nước thải sinh hoạt của Dự án đều tuân thủ theo QCVN29-2010/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải của kho và Cửa hàng xăng dầu. Để giảm nguy cơ sạt lở đất trong khu vực dự án, chủ dự án sẽ xây dựng mái taluy kiên cố, đảm bảo chất lượng theo tiêu chuẩn Việt Nam. Nước thải của Trạm tiếp nhiên liệu và kinh doanh dịch vụ tổng hợp được thiết kế như sau:

* Giai đoạn thi công:

Nước mưa chảy tràn sẽ cuốn theo đất, cát, dầu, mỡ, bao bì xây dựng... chảy tràn khắp nơi, đến những nơi có độ cao thấp hơn và xuống hệ thống thoát nước. Nếu không có biện pháp thoát nước mưa chảy tràn tốt sẽ làm tắc hệ thống thoát nước, gây ngập úng cục bộ.

Để giảm nguy cơ ô nhiễm môi trường do nước mưa chảy tràn gây ra, chủ dự án sẽ xây dựng hệ thống thoát nước mưa chảy tràn. Hệ thống thoát nước mưa chảy

trần gồm hệ thống dẫn nước, hố ga thu nước giúp bùn đất lắng lại và song chắn rác. Định kỳ sẽ có nhân công đi thu gom chất lắng cặn và rác.

Trong quá trình thi công, chủ dự án sẽ yêu cầu nhà thầu xây dựng phải tuân thủ các quy định trong thi công xây dựng công trình, vệ sinh sạch sẽ sau 1 ngày làm việc, tránh tình trạng bao bì, rác thải tràn lan gây ô nhiễm môi trường.

* Giai đoạn dự án đi vào hoạt động:

- Nước mặt qua sân nhà bán hàng làm trôi rửa và mang theo dầu mỡ rơi vãi được thu gom theo hệ thống rãnh kín để thu về bể tách dầu, váng dầu mỡ được vớt, thu gom vào thùng chứa chất thải nguy hại và tập trung vào bể đựng các thùng chứa chất thải nguy hại. Bể này được bố trí phía trước nhà để máy phát điện dự phòng. Nước từ bể tách dầu sau khi đã tách lọc các váng dầu mỡ rồi cho thoát ra rãnh thoát nước. Hệ thống rãnh kín được bố trí như sau:

+ Rãnh kín làm mới có đan thép được bố trí chạy dọc theo đường Hồ Chí Minh. Độ dốc đáy rãnh được đánh dốc và cho chảy về 2 đầu của khu đất. Ngay ở 2 đầu có bố trí bể tách dầu. Bể tách dầu được đầu nối với hệ thống thoát nước dọc đường. Như vậy, toàn bộ rãnh kín chạy bao quanh mặt trước của cửa hàng và ngăn không để nước nhiễm dầu mỡ chảy ra phía đường.

- Nước mưa trên mái của mái che cột bơm được thu gom trong hệ thống thoát nước chạy ngầm dưới bề mặt đường bãi bê tông rồi chảy về phía rãnh thoát nước kín.

- Nước thải sinh hoạt từ nhà vệ sinh, trong phòng tắm và bếp được thu vào bể tự hoại, từ bể tự hoại qua quá trình lắng lọc rồi toàn bộ nước thải được cho chảy vào rãnh thoát nước ra môi trường.

- Tất cả các chất thải nguy hại khác được phân loại, thu gom vào các thùng chứa rác thải nguy hại. Toàn bộ rác thải nguy hại sẽ được bàn giao cho đơn vị đủ tư cách pháp nhân xử lý.

- Trong quá trình thi công Chủ đầu tư nên đề nghị đơn vị thi công giữ gìn vệ sinh chung. Không nên để rác thải trong xây dựng vương vãi làm ảnh hưởng đến quá trình kinh doanh của cửa hàng. Nên tiến hành lấy bạt bao che khu vực thi công và tiến hành dọn dẹp vệ sinh sạch sẽ sau mỗi ngày làm việc.

- Đối với nhân viên của cửa hàng nên dọn dẹp hàng ngày và phải bỏ rác vào đúng vị trí. Cửa hàng được thiết kế vị trí đựng rác đảm bảo vệ sinh và thẩm mỹ trong quá trình sử dụng.

CHƯƠNG VI

KẾT LUẬN

- Việc đầu tư xây dựng Trạm tiếp nhiên liệu và kinh doanh dịch vụ tổng hợp là để tận dụng quỹ đất dọc tuyến đường để mở rộng thị phần kinh doanh các mặt

hàng xăng, dầu trên địa phận huyện Hải Lăng nói riêng và tỉnh Quảng Trị nói chung. Việc xây dựng nhà bán hàng và mái che cột bơm với mục đích xây dựng không gian bán hàng thật rộng rãi, tạo điều kiện thuận lợi cho việc giao dịch, bán hàng với các phương tiện ra vào cửa hàng để mua các mặt hàng xăng dầu...

- Mặt khác, việc đầu tư xây dựng mới Cửa hàng phải khang trang, sạch đẹp, thu hút được nhiều phương tiện vận tải vào Cửa hàng ngày càng đông; Đây chính là chủ trương của Nhà đầu tư.

- Từ nhu cầu, thực trạng tại địa điểm xây dựng; Nhà đầu tư đã đưa ra giải pháp thiết kế và tổng mức đầu tư cho dự án: Trạm tiếp nhiên liệu và kinh doanh dịch vụ tổng hợp đảm bảo hiệu quả kinh tế nhất.

Vì vậy kính mong các cấp có thẩm quyền phê duyệt kịp thời để dự án triển khai sớm, đúng kế hoạch xây dựng như dự kiến.

Công ty cổ phần Lộc Thủy Hải Lăng xin trân trọng cảm ơn!

CÔNG TY CỔ PHẦN LỘC THỦY HẢI LĂNG
GIÁM ĐỐC