

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (Mã ngành cấp 4)	Mã ngành CPC (*) (đối với ngành nghề có mã CPC, nếu có)
1	Phục vụ tang lễ, dịch vụ nghĩa trang	9632	
2	Chăm sóc và duy trì cảnh quan	8130	

3. Quy mô dự án:

- Diện tích đất dự kiến sử dụng: 364.000 m²;
- Diện tích đất phù hợp quy hoạch: 364.000 m²;
- Mục tiêu dự án: Nhằm đáp ứng cho nhu cầu mai táng trước mắt và lâu dài cho nhân dân, đồng thời phù hợp với tín ngưỡng, phong tục tập quán tốt, truyền thống văn hóa và nếp sống văn minh hiện đại, sử dụng hình thức mai táng mới, tiết kiệm đất, kinh phí xây dựng và giảm thiểu ô nhiễm môi trường, vừa đảm bảo phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh, Quy hoạch nông thôn mới và các quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đô thị khác. Nâng cao hiệu quả quản lý hệ thống nghĩa trang nhân dân, giảm được tình trạng quá tải và chôn cất phân tán, thiếu quy hoạch nhằm cải thiện môi trường, đảm bảo sức khỏe cộng đồng, phát triển bền vững. Góp phần tạo một không gian đô thị văn hoá, khang trang hiện đại nhưng đậm chất tâm linh với đầy đủ các chức năng, mang sắc thái đô thị phát triển.

- Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến (diện tích xây dựng, diện tích sàn, số tầng, chiều cao công trình, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất...):

- + Tổng diện tích sàn xây dựng các hạng mục: 88.169 m².
- + Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất: ≤ 12m.
- + Số tầng: 02 tầng.
- + Mật độ xây dựng gộp (%): 24,1% (đảm bảo mật độ xây dựng gộp tối đa của khu công viên chuyên đề là 25% theo QCVN 01:2021)
- + Hệ số sử dụng đất: 0,24 lần hay 24%.
- + Diện tích cây xanh, mặt nước (%): 25,14 (đảm bảo tối thiểu 25% theo QCVN 07-10:2023)
- + Diện tích đường giao thông (%): 10,34 (đảm bảo tối thiểu 10% theo QCVN 07-10:2023)

4. Vốn đầu tư và phương án huy động vốn:

4.1. Tổng vốn đầu tư: 131.600.000.000 đồng (Một trăm ba mươi một tỷ, sáu trăm triệu đồng chẵn)

- Vốn góp của nhà đầu tư 20%: 26.320.000.000 đồng (Hai mươi sáu tỷ, ba trăm hai mươi triệu đồng)

- Vốn huy động 80%: 105.280.000.000 đồng (Một trăm lẻ năm tỷ, hai trăm tám mươi triệu đồng), trong đó: Vốn vay từ các tổ chức tín dụng: 105.280.000.000 đồng.

4.2. Nguồn vốn đầu tư:

a) Vốn góp để thực hiện dự án (ghi chi tiết theo từng nhà đầu tư):

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn (*)	Tiến độ góp vốn
		VND	Tương đương USD			
1	Công ty cổ phần GKB	26.320.000.000	-	100	Tiền mặt	Theo tiến độ triển khai thực hiện dự án

b) Vốn huy động: 105.280.000.000 đồng; Phương thức huy động: Vay vốn từ các ngân hàng thương mại.

5. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được cấp Quyết định chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư lần đầu.

6. Tiến độ thực hiện dự án:

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

STT	Tiến độ huy động vốn	Vốn góp của nhà đầu tư		Tiến độ huy động vốn vay ngân hàng	
		Tỷ lệ huy động (%)	Số vốn huy động (nghìn đồng)	Tỷ lệ huy động (%)	Số vốn huy động (nghìn đồng)
1	Năm 2025-2026	20	5.264.000	20	21.056.000
2	Năm 2027-2029	60	15.792.000	60	63.168.000
3	Năm 2029	20	5.264.000	20	21.056.000
	Tổng cộng	100	26.320.000	100	105.280.000

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

+ Quý I/2025 ÷ Quý II/2025: Xin quyết định chủ trương đầu tư; Cấp giấy chứng nhận đầu tư;

+ Quý III/2025 ÷ Quý II/2026: Lập quy hoạch tỷ lệ 1/500; Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường; Lập hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng rừng;

+ Quý III/2026 ÷ Quý II/2027: Lập, thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư; Lập, thẩm định và phê duyệt TKBVTC; Thẩm duyệt PCCC; Đền bù, GPMB; Xin cấp phép xây dựng;

+ Khởi công xây dựng dự án vào Quý III/2027

+ Quý IV/2027: Hoàn thiện cơ bản phần hạ tầng, khuôn viên khoảng 10 ha theo dạng cuốn chiếu, hoàn thiện đến đâu, khai thác đến đó. Dự kiến khai thác vào Quý IV năm 2028, đồng thời tiếp tục xây dựng mở rộng dự án theo quy mô đã được phê duyệt.

+ Đến quý IV/2029: Phát triển hoàn thiện toàn bộ dự án với diện tích 36,4 ha.

*** Tiến độ chi tiết:**

STT	Tên công tác	Thời gian thực hiện
I	<i>Giai đoạn chuẩn bị đầu tư</i>	
1	Lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng	Hoàn thành trong Quý IV/2025
2	Phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường	Hoàn thành trong Quý I/2026
3	Lập, phê duyệt hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng rừng	Hoàn thành trong Quý II/2026
4	Lập, thẩm định phê duyệt BCNCKT, thiết kế cơ sở	Hoàn thành trong Quý III/2026
II	<i>Giai đoạn thực hiện đầu tư</i>	
1	Bồi thường, GPMB, hoàn thiện thủ tục thuê đất giai đoạn 1	Hoàn thành trong Quý I/2027
2	Hoàn thiện các thủ tục về xây dựng (thẩm định thiết kế kỹ thuật thi công, thẩm duyệt PCCC, cấp GPXD...)	Hoàn thành trong quý II/2027
3	Khởi công xây dựng, đưa vào khai thác sử dụng giai đoạn 1 với diện tích 10ha	Hoàn thành trong quý IV/2028
5	Hoàn thành xây dựng toàn bộ dự án	Hoàn thành trong quý IV/2029

III. NHÀ ĐẦU TƯ CAM KẾT

1. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của hồ sơ và các văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Tuân thủ quy định của pháp luật Việt Nam và Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư/ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

3. Cam kết chịu mọi chi phí, rủi ro nếu dự án không được chấp thuận.

4. Đối với nhà đầu tư là công dân Việt Nam đồng thời có quốc tịch nước ngoài Trường hợp lựa chọn áp dụng điều kiện tiếp cận thị trường và thủ tục đầu tư như quy định đối với nhà đầu tư trong nước, thì từ bỏ tất cả các quyền và lợi ích của nhà đầu tư nước ngoài theo pháp luật trong nước hoặc theo bất kỳ điều ước quốc tế nào có thể áp dụng đối với nhà đầu tư đó.

IV. HỒ SƠ KÈM THEO

1. Các văn bản quy định tại khoản 1 Điều 33 Luật Đầu tư.

2. Các văn bản quy định tại các khoản 2 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư.

3. Các hồ sơ liên quan khác:

- Văn bản số 38/TTr-GKB ngày 24/12/2024 của Công ty cổ phần GKB về việc xin chủ trương nghiên cứu;

- Văn bản số 219/SXD-QHKT ngày 24/01/2025 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến dự án của Công ty cổ phần GKB;

- Văn bản số 145/UBND-TH ngày 24/01/2025 của UBND huyện Hải Lăng về việc tham gia ý kiến dự án của Công ty cổ phần GKB;

- Văn bản số 463/STNMT-QLĐĐ ngày 05/02/2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc giải quyết đề nghị của Công ty cổ phần GKB;

- Văn bản số 347/SNN-KHTC ngày 10/02/2025 của Sở NN&PTNT về việc giải quyết đề nghị của Công ty cổ phần GKB;

- Văn bản số/UBND-KT ngày/01/2025 của UBND tỉnh về việc

Làm tại Đông Hà, ngày 25 tháng 04 năm 2025

GIÁM ĐỐC



Phạm Khắc Bộ

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

ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

*(Kèm theo Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư
ngày 25 tháng 04 năm 2025)*

I. NHÀ ĐẦU TƯ/HÌNH THỨC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

1. Nhà đầu tư: Công ty cổ phần GKB.

2. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Theo quy định tại khoản 2 Điều 119, Điều 120 và khoản 3 Điều 214 Luật Đất đai thì Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng cơ sở lưu giữ 2 tro cốt, để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyên nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng lưu giữ tro cốt; cho thuê đất để xây dựng nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng. Theo quy định tại khoản 5 Điều 124, điểm b khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai và điểm a khoản 2 Điều 4 Nghị định 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 thì dự án thuộc trường hợp đấu thầu có sử dụng đất nếu có hai nhà đầu tư quan tâm trở lên. Dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định khoản 28 Điều 79 Luật Đất đai 2024; nếu nhà đầu tư lựa chọn phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất, không đề xuất thu hồi đất

Đề nghị thực hiện dự án đầu tư với các nội dung như sau:

II. ĐỀ XUẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Thông tin thực hiện dự án:

1.1. Tên dự án: Công viên vĩnh hằng An Lạc Viên.

1.2. Địa điểm thực hiện dự án: Thị trấn Diên Sanh, huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị

1.3. Mục tiêu dự án:

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (Mã ngành cấp 4)	Mã ngành CPC (*) (đối với ngành nghề có mã CPC, nếu có)
1	Phục vụ tang lễ, dịch vụ nghĩa trang	9632	
2	Chăm sóc và duy trì cảnh quan	8130	

1.4. Quy mô dự án:

- Diện tích đất dự kiến sử dụng: 364.000 m²;
- Diện tích đất phù hợp quy hoạch: 364.000 m²;
- Thời gian thực hiện dự án: Năm 2025-2029

- Mục tiêu dự án: Nhằm đáp ứng cho nhu cầu mai táng trước mắt và lâu dài cho nhân dân, đồng thời phù hợp với tín ngưỡng, phong tục tập quán tốt, truyền thống văn hóa và nếp sống văn minh hiện đại, sử dụng hình thức mai táng mới, tiết kiệm đất, kinh phí xây dựng và giảm thiểu ô nhiễm môi trường, vừa đảm bảo phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh, Quy hoạch nông thôn mới và các quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đô thị khác.

Nâng cao hiệu quả quản lý hệ thống nghĩa trang nhân dân, giảm được tình trạng quá tải và chôn cất phân tán, thiếu quy hoạch nhằm cải thiện môi trường, đảm bảo sức khỏe cộng đồng, phát triển bền vững. Góp phần tạo một không gian đô thị văn hoá, khang trang hiện đại nhưng đậm chất tâm linh với đầy đủ các chức năng, mang sắc thái đô thị phát triển.

- Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến (diện tích xây dựng, diện tích sàn, số tầng, chiều cao công trình, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất...):

- + Tổng diện tích sàn xây dựng các hạng mục: 88.169 m².
- + Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất: ≤ 12m.
- + Số tầng: 02 tầng.
- + Mật độ xây dựng gộp (%): 24,1% (đảm bảo mật độ xây dựng gộp tối đa của khu công viên chuyên đề là 25% theo QCVN 01:2021)
- + Hệ số sử dụng đất: 0,24 lần hay 24%.
- + Diện tích cây xanh, mặt nước (%): 25,14 (đảm bảo tối thiểu 25% theo QCVN 07-10:2023)
- + Diện tích đường giao thông (%): 10,34 (đảm bảo tối thiểu 10% theo QCVN 07-10:2023)

* Dự kiến quy mô các hạng mục xây dựng:

STT	CÁC HẠNG MỤC XÂY DỰNG	ĐƠN VỊ	DIỆN TÍCH SÀN XD (M2)
I	Các công trình dân dụng công nghiệp		
1	- Khu nhà văn phòng điều hành (02 tầng)	m2	408,24
2	- Khu nhà hành chính - kỹ thuật (02 tầng)	m2	318,6
3	- Khu nhà tang lễ (01 tầng)	m2	792,2
4	- Nhà hỏa táng (01 tầng)	m2	792,2
5	- Nhà xe (01 tầng)	m2	600
II	Công trình Giao thông		
1	- Công trình giao thông (Nội bộ)	m2	37.027
III	Các công trình hạ tầng kỹ thuật		
1	- Khu mộ mai táng tiêu chuẩn	m2	182.277
2	- Khu mộ hung táng	m2	18.328
3	- Khuôn viên, sân vườn, quảng trường	m2	14.041
4	- Đường dây tải điện 22KV (Kết nối)	Km	5
5	- Hệ thống cấp điện chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc	Hệ thống	1
6	- Hệ thống cấp nước và PCCC	Hệ thống	1
7	- Hệ thống thoát nước mưa	Hệ thống	1
IV	Cây xanh, mặt nước		
1	- Diện tích cây xanh, mặt nước	m2	91.497
VI	San lấp mặt bằng	m3	3.000.000
VII	Tượng tâm linh, tháp chuông	Hệ thống	1
V	Cổng tường rào	m	2.547,76

1.5. Vốn đầu tư và phương án huy động vốn:

* **Tổng vốn đầu tư:** 131.600.000.000 đồng (Một trăm ba mươi một tỷ, sáu trăm triệu đồng chẵn)

- Vốn góp của nhà đầu tư 20%: 26.320.000.000 đồng (Hai mươi sáu tỷ, ba trăm hai mươi triệu đồng)

- Vốn huy động 80%: 105.280.000.000 đồng (Một trăm lẻ năm tỷ, hai trăm tám mươi triệu đồng), trong đó: Vốn vay từ các tổ chức tín dụng: 105.280.000.000 đồng.

*** Nguồn vốn đầu tư:**

a) Vốn góp để thực hiện dự án (ghi chi tiết theo từng nhà đầu tư):

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn (*)	Tiến độ góp vốn
		VND	Tương đương USD			
1	Công ty cổ phần GKB	26.320.000.000	-	100	Tiền mặt	Theo tiến độ triển khai thực hiện dự án

b) Vốn huy động: 105.280.000.000 đồng; Phương thức huy động: Vay vốn từ các ngân hàng thương mại.

1.6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được cấp Quyết định chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư lần đầu.

1.7. Tiến độ thực hiện dự án:

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

STT	Tiến độ huy động vốn	Vốn góp của nhà đầu tư		Tiến độ huy động vốn vay ngân hàng	
		Tỷ lệ huy động (%)	Số vốn huy động (nghìn đồng)	Tỷ lệ huy động (%)	Số vốn huy động (nghìn đồng)
1	Năm 2025-2026	20	5.264.000	20	21.056.000
2	Năm 2027-2029	60	15.792.000	60	63.168.000
3	Năm 2029	20	5.264.000	20	21.056.000
	Tổng cộng	100	26.320.000	100	105.280.000

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

+ Quý I/2025 ÷ Quý II/2025: Xin quyết định chủ trương đầu tư; Cấp giấy chứng nhận đầu tư;

+ Quý III/2025 ÷ Quý II/2026: Lập quy hoạch tỷ lệ 1/500; Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường; Lập hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng rừng;

+ Quý III/2026 ÷ Quý II/2027: Lập, thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư; Lập, thẩm định và phê duyệt TKBVTC; Thẩm duyệt PCCC; Đền bù, GPMB; Xin cấp phép xây dựng;

+ Khởi công xây dựng dự án vào Quý III/2027

+ Quý IV/2027: Hoàn thiện cơ bản phần hạ tầng, khuôn viên khoảng 10 ha theo dạng cuốn chiếu, hoàn thiện đến đâu, khai thác đến đó. Dự kiến khai thác vào Quý IV

năm 2028, đồng thời tiếp tục xây dựng mở rộng dự án theo quy mô đã được phê duyệt.

+ Đến quý IV/2029: Phát triển hoàn thiện toàn bộ dự án với diện tích 36,4 ha.

*** Tiến độ chi tiết:**

STT	Tên công tác	Thời gian thực hiện
I	Giai đoạn chuẩn bị đầu tư	
1	Lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng	Hoàn thành trong Quý IV/2025
2	Phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường	Hoàn thành trong Quý I/2026
3	Lập, phê duyệt hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng rừng	Hoàn thành trong Quý II/2026
4	Lập, thẩm định phê duyệt BCNCKT, thiết kế cơ sở	Hoàn thành trong Quý III/2026
II	Giai đoạn thực hiện đầu tư	
1	Bồi thường, GPMB, hoàn thiện thủ tục thuê đất giai đoạn 1	Hoàn thành trong Quý I/2027
2	Hoàn thiện các thủ tục về xây dựng (thẩm định thiết kế kỹ thuật thi công, thẩm duyệt PCCC, cấp GPXD...)	Hoàn thành trong quý II/2027
3	Khởi công xây dựng, đưa vào khai thác sử dụng giai đoạn 1 với diện tích 10ha	Hoàn thành trong quý IV/2028
5	Hoàn thành xây dựng toàn bộ dự án	Hoàn thành trong quý IV/2029

2. Đề xuất nhu cầu sử dụng đất (áp dụng đối với dự án đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất).

2.1. Địa điểm khu đất:

- Địa điểm thực hiện dự án: Thị trấn Diên Sanh, huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị
- Phạm vi, ranh giới của khu đất:
 - + Phía Bắc: Giáp đường giao thông khu vực
 - + Phía Nam: Giáp đất trồng rừng/cây lâu năm (RST)
 - + Phía Đông: Giáp đất trồng rừng/cây lâu năm (RST)
 - + Phía tây: Giáp đất trồng rừng/cây lâu năm (RST)
- Tọa độ khu đất: Theo bản vẽ sơ đồ bố trí mặt bằng kèm theo.

- Hiện trạng sử dụng đất: Khu đất đề xuất thực hiện dự án tại thị trấn Diên Sanh, huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị; hiện trạng là đất trồng rừng sản xuất lâu năm của người dân.

2.2. Hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai:

S TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Ghi chú
1	Đất trồng rừng sản xuất	36.400	<i>quyền sở hữu người dân</i>
	Tổng cộng	36.400	

2.3. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất:

TT	Hạng mục công trình	Diện tích lô đất (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Tỷ lệ sử dụng đất (%)
1	Khu dịch vụ chung	6.318	408,24	1,74%
2	Khu tang lễ, nhà hỏa táng	6.679	1.584,4	1,83%
3	Khu hành chính - kỹ thuật	7.233	318,6	1,98%
4	Khu vực quảng trường	14.041	5.616	3,86%
5	Khu đất mai táng	200.605	80.242	55,11%
6	Khu cây xanh, mặt nước:	91.497	-	25,14%
7	Đường giao thông, bãi xe	37.627	-	10,34%
	Tổng diện tích:	364.000	88.169	100,00%

2.4. Giải trình việc đáp ứng các điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai:

Theo quy định tại Điều 122 Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 102/2024/NĐ-CP (Điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư: Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan; đề xuất vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư và có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác).

Tổng mức đầu tư của Dự án là 131.600.000.000 đồng, trong đó vốn chủ sở hữu: 26.320.000.000 đồng (chiếm 20%); Vốn vay: 105.280.000.000 đồng (chiếm 80%).

Vốn lưu động theo đăng ký kinh doanh và số dư tiền gửi của Công ty cổ phần GKB là 26.500.000.000 đồng. Như vậy, vốn chủ sở hữu của Công ty là đảm bảo điều kiện cho thuê đất theo quy định của pháp luật.

2.5. Dự kiến kế hoạch, tiến độ giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai:

Dự kiến thời gian giao đất: Quý IV/2026.

2.6. Dự kiến sơ bộ phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác đối với trường hợp các dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ (nếu có)

3. Cơ sở pháp lý xác định quyền sử dụng khu đất (nếu có).

4. Nhu cầu về lao động (nêu cụ thể số lượng lao động trong nước, số lượng lao động là người nước ngoài cần cho dự án theo từng giai đoạn cụ thể)

- Tổng số lao động cho dự án: 50 lao động.

- Lao động là người địa phương.

5. Đánh giá tác động, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án: Những tác động quan trọng nhất do dự án mang lại cho phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, ngành (tạo việc làm, nộp ngân sách, xuất khẩu, chuyển giao công nghệ...)

- Tạo việc làm: Dự án đi vào hoạt động sẽ tạo việc làm cho hơn 50 lao động địa phương và nâng cao mức sống cho lao động địa phương.

- Đáp ứng cho nhu cầu mai táng trước mắt và lâu dài cho nhân dân, đồng thời phù hợp với tín ngưỡng, phong tục tập quán tốt, truyền thống văn hóa và nếp sống văn minh hiện đại, sử dụng hình thức mai táng mới, tiết kiệm đất, kinh phí xây dựng và giảm thiểu ô nhiễm môi trường, vừa đảm bảo phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh, Quy hoạch nông thôn mới và các quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đô thị khác. Nâng cao hiệu quả quản lý hệ thống nghĩa trang nhân dân, giảm được tình trạng quá tải và chôn cất phân tán, thiếu quy hoạch nhằm cải thiện môi trường, đảm bảo sức khỏe cộng đồng, phát triển bền vững. Góp phần tạo một không gian đô thị văn hoá, khang trang hiện đại nhưng đậm chất tâm linh với đầy đủ các chức năng, mang sắc thái đô thị phát triển..

- Nộp ngân sách: Tăng nguồn thu cho ngân sách: Với doanh thu trung bình hàng năm của dự án khoảng 75 tỷ đồng/năm sẽ góp vào nguồn thu ngân sách địa phương

một khoản lớn từ thuế Giá trị gia tăng khoảng 7,5 tỷ đồng/năm (10% doanh thu) và thuế Thu nhập doanh nghiệp khoảng 9,9 tỷ đồng/năm (20% Thu nhập) góp phần tăng trưởng kinh tế xã hội của địa phương.

6. Giải trình về sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan

Về quy hoạch sử dụng đất: Theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Hải Lăng được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2139/QĐ UBND ngày 16/8/2021, thì vị trí đề xuất thực hiện dự án Công viên vĩnh hằng An Lạc Viên thuộc phạm vi quy hoạch đất nghĩa trang, nghĩa địa;

Về sự phù hợp với quy hoạch chung xây dựng thị trấn Diên Sanh, huyện Hải Lăng đến năm 2030, định hướng đến năm 2035: Vị trí đề xuất thuộc quy hoạch đất nghĩa trang nhân dân, phù hợp với định hướng quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3094/QĐ-UBND ngày 27/10/2020.

Căn cứ quy hoạch tỉnh Quảng Trị phê duyệt tại Quyết định số 1737/QĐ-TTg ngày 27/12/2023 phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội tỉnh Quảng Trị giai đoạn 2021 - 2030 tầm nhìn đến năm 2050, Khu vực dự án nằm trong quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội tỉnh.

Về quy hoạch lâm nghiệp: Đối chiếu với Bản đồ Quy hoạch ba loại rừng được UBND tỉnh Quảng Trị phê duyệt tại Quyết định 855/QĐ-UBND ngày 27/4/2007; Bản đồ, số liệu điều chỉnh Quy hoạch Bảo vệ và phát triển rừng tỉnh được UBND tỉnh thống nhất tại văn bản số 6411/UBND-KT ngày 01/12/2023, được UBND tỉnh đồng ý để Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn sử dụng dữ liệu (số liệu, bản đồ) hiện trạng rừng, quy hoạch 3 loại rừng để thực hiện công tác quản lý và tham mưu đối với lĩnh vực lâm nghiệp tại văn bản số 1336/UBND-KT ngày 20/3/2024, toàn bộ khu vực đề xuất nghiên cứu, lập dự án đầu tư dự án Công viên vĩnh hằng An Lạc Viên, huyện Hải Lăng thuộc quy hoạch lâm nghiệp (quy hoạch sản xuất). Căn cứ Luật Lâm nghiệp năm 2017, Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp; Nghị định số 91/2024/NĐ-CP ngày 18/7/2024 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 156/2018/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp: Khi triển khai thực hiện công trình (ngoài những công trình kết cấu hạ tầng phục vụ bảo vệ và phát triển rừng quy định tại Điều 51 Luật Lâm nghiệp số 16/2017/QH14) trên đất quy hoạch lâm nghiệp hoặc trên đất ngoài quy hoạch lâm nghiệp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rừng (đặc dụng, phòng hộ, sản xuất) có rừng (rừng trồng, rừng tự nhiên) công ty sẽ tổ chức lập hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng rừng và thực hiện thủ tục trồng rừng thay thế theo quy định.

Về quy hoạch chi tiết xây dựng: Công ty sẽ tổ chức lập và trình phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 để làm cơ sở lập dự án theo quy định.

7. Đánh giá sơ bộ tác động môi trường (nếu có) theo quy định pháp luật về bảo vệ môi trường

a. Giai đoạn thi công xây dựng:

+ Trong quá trình thi công xây dựng, nhất thời sẽ tác động tiêu cực đến môi trường không khí (như: bụi, khí thải, tiếng ồn) và môi trường nước phát sinh từ quá trình vận hành của các máy móc thiết bị thi công, vận chuyển vật liệu xây dựng và phát sinh chất thải do quá trình sinh hoạt của công nhân xây dựng.

+ Nguy cơ xảy ra tai nạn lao động, tai nạn giao thông, thương tích, nếu không tuân thủ theo đúng quy định về an toàn lao động tại công trường và biển báo cần thiết.

Tuy nhiên những tác động này mang tính cục bộ, nhất thời trong phạm vi hẹp và có thể giảm thiểu khi nhà thầu áp dụng biện pháp giảm thiểu. Ngoài ra sẽ tiến hành giám sát hợp đồng thường xuyên nhằm giảm thiểu các tác động bất lợi trong quá trình xây dựng, cả những rủi ro tai nạn có thể xảy ra, cho dù chỉ là tạm thời.

b. Giai đoạn vận hành, khai thác:

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước

** Giảm thiểu tác động đến chất lượng nước ngầm:*

+ Bố trí khu vực mộ hợp lý: Khu vực mộ cát táng rất ít ảnh hưởng đến chất lượng nguồn nước ngầm thì bố trí ở khu vực thấp (gần Khe tụ thủy) còn khu vực mộ chôn một lần thì được bố trí ở khu vực có địa hình cao hơn (tầng nước ngầm sâu) như vậy sẽ góp phần vào hạn chế tác động.

+ Xây dựng các mộ có chiều sâu theo đúng Tiêu chuẩn thiết kế (TCVN 7956-2008 – *Nghĩa trang đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế* “độ sâu huyệt mộ được phép đào tối đa 1,5-2m), chọn độ sâu của huyệt mộ được phép đào tối đa là 1,5m. Với độ sâu này, lớp đất mặt đủ dày sẽ hạn chế được sự khuếch tán của mùi hôi từ thi thể vào môi trường không khí vừa đảm bảo tầng đáy chứa hàm lượng sét cao hơn nên hạn chế được hiện tượng gây ô nhiễm đất và mực nước ngầm.

+ Các mộ chôn mới được xây dựng với kết cấu vững chắc, chống sụt lún, đổ vỡ. Phần lăng mộ xây dựng theo mẫu thiết kế, chiều cao ngôi mộ không quá 2m. Huyệt mộ xây bằng bê tông, xung quanh đệm cát.

+ Đặc biệt, để hạn chế tốc độ thẩm thấu của nước rỉ vào nguồn nước ngầm, đáy huyệt sẽ được bổ sung lớp đệm đất sét dày 0,2m. Đồng thời, ở cuối mỗi bậc cấp (lô mộ) sẽ bố trí hệ thống cây xanh trồng theo đường đồng mức nhằm có thể hấp thụ một phần chất ô nhiễm trên đường thẩm thấu từ huyệt mộ vào nguồn nước ngầm.

+ Bố trí hồ cảnh quan kết hợp xử lý nước thải (nước mặt) được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thoát ra môi trường.

** Giảm thiểu tác động do nước mưa chảy tràn:*

+ Khu vực xây dựng đảm bảo khoảng cách an toàn đến các đối tượng ảnh hưởng theo quy định như: Cách sông Nhùng hơn 1,7km (quy định >300m); Cách điểm lấy nước phục vụ nhu cầu sinh hoạt của đô thị (vị trí Nhà máy nước Hải Lăng) hơn 6,5km (quy định 1,5Km); Cách hộ dân gần nhất 0,5Km (quy định 0,5Km) do đó tác động dự án đến khu vực xung quanh là hầu như không đáng lo ngại, tuy nhiên theo quy định dự án này thuộc đối tượng phải lập và xác nhận kế hoạch bảo vệ môi trường theo quy định do đó trước khi phê duyệt dự án chủ đầu tư cần thực hiện công tác trên.

+ Thường xuyên vệ sinh mặt bằng khu nghĩa trang sạch sẽ nhằm giảm thiểu nồng độ chất ô nhiễm trong nước mưa.

+ Xây dựng hệ thống mương nhánh thoát nước trong khu nghĩa trang bám sát theo các trục đường.

* *Biện pháp xử lý nước thải sinh hoạt*: Nước thải sinh hoạt của người quản trang và người dân (khi có mai táng) được thu gom và xử lý.

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí

+ Để giảm thiểu ô nhiễm do mùi hôi và khí thải, Chủ dự án sẽ áp dụng biện pháp trồng cây xanh nhằm cách ly khu vực với bên ngoài, hơn nữa việc quy hoạch hệ thống cây xanh hợp lý sẽ góp phần cải thiện cảnh quan, điều hoà vi khí hậu cho khu vực.

+ Dự án sẽ quy hoạch hệ thống cây xanh trong nghĩa trang, với tỷ lệ cây xanh tối thiểu đạt 25% tổng diện tích khu đất. Các khu vực quy hoạch cây xanh và không ảnh hưởng khi thực hiện dự án thì trong giai đoạn này được giữ lại các cây hiện trạng. Cây xanh được giữ lại phần ở vành đai và trồng bổ sung để cách ly với khu vực lân cận, sử dụng các loại cây có tán dày, lá rậm, đặc biệt các loại cây thích hợp với khí hậu và thổ nhưỡng tại khu vực như: keo lá tràm, phi lao, thông.

+ Các khu vực cây xanh hiện hữu bao quanh (bao gồm thông, bạch đàn) sẽ được giữ lại một phần để làm dải cách ly. Đồng thời, trồng bổ sung thêm vệt cây xanh đảm bảo độ rộng bao quanh khoảng 10m.

+ Đối với từng khu mộ, trồng một dải cây xanh theo đường đồng mức thấp nhất nhằm cách ly, tạo cảnh quan và hấp thụ chất ô nhiễm trong đất.

+ Ngoài ra trong nội bộ khu nghĩa trang trồng thêm một số loại cây cảnh và các loại hoa tạo cảnh quan, khử mùi gồm: tùng, bách, dâm bụt, hoa nhài,...

- Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn

+ Người đến chăm sóc mộ, viếng người thân có mang theo đồ cúng phải qua khu nhà hành lễ. Tại đây, lễ vật được sắp vào bát, đĩa,... Các loại giấy bao gói, túi đựng, hộp,... được bỏ vào các thùng thu gom rác.

+ Vòng hoa, liễn hoa, đồ tùy táng của người chết sau khi mai táng xong được đốt tại khu vực quy định trong nghĩa trang.

+ Thường xuyên vệ sinh, quét dọn mặt bằng; thu gom chất tro, chất thải rắn tồn đọng từ khu vực đốt.

+ Rác thải sinh hoạt do người dân mang đến trong thời gian mai táng được thu gom tập trung vào các thùng rác.

+ Khi đi vào vận hành, công tác thu gom rác thải sinh hoạt, tro, chất thải rắn khác sẽ được liên hệ vận chuyển đi xử lý tập trung.

8. Giải trình việc đáp ứng điều kiện tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài (nếu có)

9. Đối với dự án đầu tư xây dựng

a) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị: bổ sung thuyết minh việc đáp ứng mục tiêu, định hướng phát triển đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, dự kiến phân chia dự án thành phần (nếu có); sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư bảo đảm yêu cầu đồng bộ; sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội; sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án, trong đó đề xuất sơ bộ phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao hoặc đề xuất bàn giao cho địa phương;

b) Đối với các dự án đầu tư xây dựng không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này: bổ sung dự kiến phân chia dự án thành phần (nếu có).

10. Nội dung giải trình về công nghệ sử dụng trong dự án đầu tư (đối với dự án thuộc diện thẩm định, lấy ý kiến về công nghệ theo quy định của pháp luật về chuyển giao công nghệ, nếu có).

11. Giải trình về việc đáp ứng điều kiện về suất đầu tư và lao động sử dụng đối với dự án thuộc diện cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có)

III. ĐỀ XUẤT ƯU ĐÃI, HỖ TRỢ ĐẦU TƯ

Dự án thuộc thị trấn Diên Sanh, huyện Hải Lăng, đề nghị xem xét được hưởng các chế độ ưu đãi:

1. Ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp

Áp dụng quy định tại Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 32/2013/QH13 ngày 19/6/2013; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 71/2014/QH13; Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp; Nghị định số 91/2014/NĐ-CP ngày 01/10/2014 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Điều tại các Nghị định quy định về thuế; Nghị định 12/2015/NĐ-CP quy định

chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế.

2. Ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, thuế sử dụng đất

Áp dụng quy định tại Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ về quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

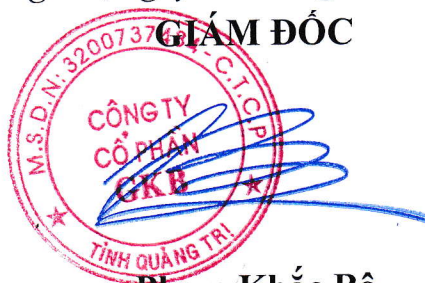
3. Ưu đãi khấu hao nhanh, tăng mức chi phí được khấu trừ khi tính thu nhập chịu thuế (nếu có)

4. Ưu đãi đầu tư đặc biệt (nếu có)

5. Đề xuất hỗ trợ đầu tư

Ưu đãi theo Quyết định số 56/2023/QĐ-UBND ngày 21/9/2023 của UBND tỉnh Quảng Trị và các ưu đãi khác có liên quan./.

Đông Hà, ngày 25 tháng 04 năm 2025



Phạm Khắc Bộ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----*****-----

Quảng Trị, ngày 25 tháng 04 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO NGHIÊN CỨU TIỀN KHẢ THI

DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG:

CÔNG VIÊN VĨNH HẰNG AN LẠC VIÊN

Chủ đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN GKB

-----***-----

THÔNG TIN CHUNG DỰ ÁN

- 1. Tên dự án:** Công viên vĩnh hằng An Lạc Viên.
- 2. Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần GKB.
- 3. Địa điểm đầu tư:** Thị trấn Diên Sanh, huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị
- 4. Mục tiêu đầu tư**

- Nhằm đáp ứng cho nhu cầu mai táng trước mắt và lâu dài cho nhân dân, đồng thời phù hợp với tín ngưỡng, phong tục tập quán tốt, truyền thống văn hóa và nếp sống văn minh hiện đại, sử dụng hình thức mai táng mới, tiết kiệm đất, kinh phí xây dựng và giảm thiểu ô nhiễm môi trường, vừa đảm bảo phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh, Quy hoạch nông thôn mới và các quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đô thị khác.

- Nâng cao hiệu quả quản lý hệ thống nghĩa trang nhân dân, giảm được tình trạng quá tải và chôn cất phân tán, thiếu quy hoạch nhằm cải thiện môi trường, đảm bảo sức khỏe cộng đồng, phát triển bền vững. Góp phần tạo một không gian đô thị văn hoá, khang trang hiện đại nhưng đậm chất tâm linh với đầy đủ các chức năng, mang sắc thái đô thị phát triển.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập, triển khai dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng, quản lý đất đai và quản lý đô thị theo quy hoạch được duyệt, tránh tình trạng lãng phí đất, phát triển một cách tự phát gây ảnh hưởng đến môi trường và cảnh quan.

5. Quy mô, loại, cấp công trình và hình thức xây dựng:

- Diện tích sử dụng đất: 36,4 ha.
- Loại, cấp công trình: Dự án nhóm B, gồm các công trình chính:
 - + Công trình Giao thông, cấp IV.

- + Công trình Hạ tầng kỹ thuật, II.
- + Công trình Dân dụng và Công nghiệp, cấp III.
- **Hình thức đầu tư:** Xây dựng mới
- **Quy mô công suất và nội dung đầu tư xây dựng cụ thể:**
 - + Quy mô thiết kế: Xây dựng nghĩa trang hỗn hợp nhiều hình thức táng. Diện tích nghĩa trang 36,4ha.
 - + Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Đưa đón và tổ chức mai táng/hỏa táng và chăm sóc phần mộ cho người đã khuất.
 - + Quy mô kiến trúc xây dựng: Khu vực mai táng (theo các hình thức hung táng; chôn cất một lần; cát táng...); Khu tổ chức tang lễ, nhà tang lễ trong nghĩa trang; Khu cơ sở hỏa táng trong nghĩa trang; Các khu chức năng khác (gồm: Khu tổ chức tang lễ; Khu kỹ thuật: bảo quản thi hài, rửa hài cốt; Văn phòng làm việc, nhà kho, nhà thường trực; Khu vệ sinh và các công trình dịch vụ khác...); Công trình hạ tầng kỹ thuật (gồm: cây xanh, mặt nước, tiểu cảnh, cổng, hàng rào, sân, đường, bãi đỗ xe, công trình thoát nước mặt, cấp nước, thu gom và xử lý nước thải, thu gom và xử lý chất thải rắn, cấp điện, chiếu sáng, âm thanh, thông tin...)
- Tiến độ thực hiện dự án
 - + Quý I/2025 ÷ Quý II/2025: Xin quyết định chủ trương đầu tư; Cấp giấy chứng nhận đầu tư;
 - + Quý III/2025 ÷ Quý II/2026: Lập quy hoạch tỷ lệ 1/500; Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường; Lập hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng rừng;
 - + Quý III/2026 ÷ Quý II/2027: Lập, thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư; Lập, thẩm định và phê duyệt TKBVTC; Thẩm duyệt PCCC; Đền bù, GPMB; Xin cấp phép xây dựng;
 - + Khởi công xây dựng dự án vào Quý III/2027
 - + Quý IV/2027: Hoàn thiện cơ bản phần hạ tầng, khuôn viên khoảng 10 ha theo dạng cuốn chiếu, hoàn thiện đến đâu, khai thác đến đó. Dự kiến khai thác vào Quý I năm 2028, đồng thời tiếp tục xây dựng mở rộng dự án theo quy mô đã được phê duyệt.
 - + Đến quý IV/2029: Phát triển hoàn thiện toàn bộ dự án với diện tích 36,4 ha.
- Thời gian hoạt động: Lâu dài

Bảng 1: Tiến độ chi tiết thực hiện dự án

STT	Tên công tác	Thời gian thực hiện
I	Giai đoạn chuẩn bị đầu tư	
1	Lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng	Hoàn thành trong Quý IV/2025
2	Phê duyệt báo cáo đánh giá môi trường	Hoàn thành trong Quý I/2026
3	Lập, phê duyệt hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng rừng	Hoàn thành trong Quý II/2026
4	Lập, thẩm định phê duyệt BCNCKT, TKCS	Hoàn thành trong Quý III/2026
II	Giai đoạn thực hiện đầu tư	
1	Bồi thường, GPMB, hoàn thiện thủ tục thuê đất giai đoạn 1	Hoàn thành trong Quý I/2027
2	Hoàn thiện các thủ tục về xây dựng (thẩm định thiết kế kỹ thuật thi công, thẩm duyệt PCCC, cấp GPXD...)	Hoàn thành trong quý II/2027
3	Khởi công xây dựng, đưa vào khai thác sử dụng giai đoạn 1 với diện tích 10ha	Hoàn thành trong quý I/2028
5	Hoàn thành xây dựng toàn bộ dự án	Hoàn thành trong quý IV/2029

6. Tổng mức đầu tư xây dựng (nghìn đồng)

STT	Khoản mục chi phí	Thành tiền (Đồng)	Ghi chú
1	Chi phí xây dựng	105.534.703.000	
2	Chi phí quản lý dự án	1.662.772.000	
3	Chi phí tư vấn đầu tư	6.208.0363.000	
4	Chi phí khác	3.337.948.000	
5	Chi phí bồi thường, GPMB	1.000.000.000	
6	Chi phí thiết bị	2.200.000.000	
7	Chi phí dự phòng	11.674.285.000	
	Tổng mức đầu tư	131.600.000.000	

Bảng chữ: Một trăm ba mươi một tỷ, sáu trăm triệu đồng/.

7. Nguồn vốn đầu tư

Nguồn vốn thực hiện dự án là nguồn vốn hợp pháp của Chủ đầu tư và vốn huy động:

- Vốn chủ sở hữu của Chủ đầu tư: 20% tổng mức đầu tư;
- Vốn huy động và vốn khác: 80% tổng mức đầu tư. Trong đó dự kiến thời gian vay 10 năm, lãi suất 10%/năm.

8. Đề xuất hưởng ưu đãi đầu tư: Nhà đầu tư được hưởng các ưu đãi theo quy định của pháp luật hiện hành: Ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp; Thuế nhập khẩu; Miễn, giảm tiền thuê đất...

CHƯƠNG I:
SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ VÀ CÁC ĐIỀU KIỆN ĐỂ
THỰC HIỆN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ LẬP BÁO CÁO

Về lĩnh vực đầu tư

- Luật Đầu tư số 61/2020/QH14;
- Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

Về lĩnh vực xây dựng

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 bổ sung, sửa đổi một số điều của Luật xây dựng số 50/2014/QH13;
- Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn cứu hộ số 55/2024/QH15 ngày 29/11/2024;
- Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;
- 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 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 về Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;
- Thông tư số 10/2021/TT-BXD ngày 25/08/2021 Hướng dẫn thi hành một số điều và biện pháp thi hành NĐ 06/2021 và 44/2016 về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;
- Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng Quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;
- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành định mức xây dựng;
- Thông tư số 14/2021/TT-BXD ngày 08/09/2021 Hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng;
- Thông tư số 02/2018/TT-BXD ngày 06/02/2018 của Bộ Xây dựng Quy định về bảo vệ môi trường trong thi công xây dựng công trình và chế độ báo cáo công tác bảo vệ môi trường ngành Xây dựng.

Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật:

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD);
- Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Hệ thống công trình Hạ tầng kỹ thuật (QCVN 07:2023/BXD);
- QCVN 07-10:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Hệ thống công trình Hạ tầng kỹ thuật – Công trình nghĩa trang, cơ sở hỏa táng và nhà tang lễ.
- Quy trình khảo sát đường ô tô 22 TCN 263 - 2000.
- Quy phạm đo vẽ địa hình theo tiêu chuẩn ngành 96TCN 43-90
- Quy trình thí nghiệm đất TCVN (4195-4202)2012 - Bộ Xây dựng.
- Quy phạm đo cao hạng I, II, III và IV do cục đo đạc bản đồ nhà nước ban hành năm 1988.
- Quy phạm xây dựng lưới độ cao nhà nước hạng IV và đường chuyên cấp 2.
- TCXDVN 276:2003 - Công trình công cộng - nguyên tắc cơ bản thiết kế;
- TCVN 2737:2023 - Tải trọng và tác động - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 9362:2012 - Nền nhà và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 9379:2012 - Kết cấu xây dựng nền - nguyên tắc cơ bản để tính toán;
- TCVN 5573:2011 - Kết cấu gạch đá và gạch đá cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 5574:2018 - Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 5575:2024 - Kết cấu thép - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 1651: 2018 - Thép cốt bê tông;
- TCVN 4447: 2012 - Công tác đất quy phạm thi công và nghiệm thu;
- TCVN 4314: 2003 - Vữa xây dựng. Yêu cầu kỹ thuật;
- TCVN 4506: 2012 - Nước trộn bê tông và vữa - Yêu cầu kỹ thuật;
- TCVN 9343: 2012 - Kết cấu bê tông cốt thép - Hướng dẫn công tác bảo trì;
- TCVN 2682: 2009 - Xi măng Pooc lăng. Yêu cầu kỹ thuật;
- TCVN 6260: 2009 - Xi măng Pooc lăng hỗn hợp. Yêu cầu kỹ thuật;
- TCVN 7570: 2006 - Cốt liệu cho bê tông và vữa. Yêu cầu kỹ thuật;
- TCVN 9206:2012 - Đặt thiết bị điện trong nhà và công trình công cộng - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 9207:2012 - Đặt đường dẫn điện trong nhà và công trình công cộng -

Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCXD 9385:2012 - Chống sét cho công trình xây dựng;
- Quy phạm trang bị điện TCN: 18-2006; Quy định chung, Nối đất thiết bị điện;
- 11 TCN 19-2006 - Hệ thống đường dây dẫn điện;
- 11 TCN 21-2006 - Bảo vệ và tự động;
- TCVN 9208:2012 - Lắp đặt cáp và dây điện trong các công trình công nghiệp;
- TCVN 9385:2011 - Tiêu chuẩn chống sét cho công trình xây dựng, hướng dẫn thiết kế, kiểm tra và bảo trì hệ thống;
- TCVN 5673:2012 - Hệ thống tài liệu thiết kế xây dựng, cấp thoát nước bên trong - hồ sơ bản vẽ thi công;
- TCVN 4474:1987 - Thoát nước bên trong - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCXDVN 51:2008 - Thoát nước - Mạng lưới bên ngoài và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế;

Và một số tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành khác của Việt Nam

II. NHÀ ĐẦU TƯ DỰ ÁN

Tên công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN GKB**

Địa chỉ: Tầng 4, MG02-03, Khu đô thị Vincom Shophouse Royal Park, phường Đông Lương, Tp. Đông Hà, tỉnh Quảng Trị;

Người đại diện pháp luật: Ông Phạm Khắc Bộ – Số điện thoại: 0398.668.886

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số: 3200737484; Đăng ký lần đầu ngày 06 tháng 6 năm 2023; Đăng ký thay đổi lần 03 ngày 11 tháng 12 năm 2024;

Lĩnh vực:

Bảng 3: Ngành nghề kinh doanh

TT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC
1	Phục vụ tang lễ, dịch vụ nghĩa trang	9632
2	Chăm sóc và duy trì cảnh quan	8130

III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ:

1. Giới thiệu tỉnh Quảng Trị

1.1 Giới thiệu chung

Tỉnh Quảng Trị nằm trên tọa độ địa lý từ 16⁰18 đến 17⁰10 vĩ độ Bắc, 106⁰32 đến 107⁰34 kinh độ Đông. Quảng Trị là điểm đầu trên tuyến đường huyết mạch chính của Hành lang kinh tế Đông - Tây (EWEC) về phía Việt Nam nối với Lào - Thái Lan - Myanmar qua cửa khẩu quốc tế Lao Bảo.



Hình 1.1. Vị trí Quảng Trị kết nối khu vực Bắc Trung Bộ và với các nước Lào - Thái Lan - Myanmar qua EWEC

Ranh giới tiếp giáp: Phía Bắc giáp huyện Lê Thủy, tỉnh Quảng Bình. Phía Nam giáp huyện Phong Điền và A Lưới, tỉnh Thừa Thiên Huế. Cách thành phố Huế 70km, cảng Chân Mây 120km; Cách thành phố Đà Nẵng 150km, sân bay quốc tế Đà Nẵng và cảng Tiên Sa Đà Nẵng 170km; Phía Đông giáp Biển Đông. có bờ biển dài 75 km là điều kiện thuận lợi để mở rộng giao thương, phát triển kinh tế biển trong và ngoài nước; Phía Tây giáp tỉnh Savanakheth và Salavan, nước CHDCND Lào.

Quảng Trị có diện tích 4.747 km², dân số khoảng: 0,65 triệu người

Tốc độ tăng tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) năm 2023 ước tính tăng 6,68% (năm 2022 tăng 7,22%). Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 5,41%; khu vực công nghiệp - xây dựng tăng 7,95%; khu vực dịch vụ tăng 6,41%.

Cơ cấu kinh tế chuyển dịch đúng hướng, tăng tỉ trọng công nghiệp, xây dựng và dịch vụ; giảm tỉ trọng nông nghiệp nhưng còn quá chậm. Quy mô nền kinh tế năm 2023 ước tính đạt 46.431 tỉ đồng; GRDP bình quân đầu người ước tính đạt 71 triệu đồng, tăng 9,06% so với năm 2022.

Từ đầu năm đến 15/12/2023, toàn tỉnh có 467 doanh nghiệp đăng ký thành lập mới, giảm 1,48% so với cùng kỳ năm 2022; tổng vốn đăng ký là 6.068 tỉ đồng, tăng 41,42%. Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng năm 2023 ước tính đạt 30.534 tỉ đồng.

Huy động vốn trên địa bàn đến 30/11/2023 đạt 35.213 tỉ đồng, ước tính đến 31/12/2023, huy động vốn trên địa bàn đạt 36.000 tỉ đồng, tăng 14,56% so với cuối năm 2022. Tổng dư nợ cho vay đối với nền kinh tế đến 30/11/2023 đạt 50.697 tỉ đồng.

Tổng thu ngân sách nhà nước trên địa bàn từ đầu năm đến ngày 15/12/2023 đạt 3.399 tỉ đồng, bằng 83,94% dự toán địa phương và giảm 24% so với cùng kỳ năm 2022; trong đó thu nội địa 2.409 tỉ đồng; thu từ hoạt động xuất, nhập khẩu 980 tỉ đồng. Vốn đầu tư thực hiện trên địa bàn năm 2023 (giá hiện hành) ước tính đạt 24.234 tỉ đồng, giảm 10,62% so với năm trước.

Về lĩnh vực xã hội, dân số trung bình năm 2023 ước tính là 654.198 người. Lực lượng lao động từ 15 tuổi trở lên của tỉnh năm 2023 ước tính là 335.193 người.

Dự ước tỉ lệ lao động qua đào tạo năm 2023 đạt 72,66%, tỉ lệ lao động qua đào tạo nghề đạt trên 50%, lao động qua đào tạo có bằng cấp chứng chỉ đạt 33%.

Kết quả công tác giải quyết việc làm tính đến ngày 15/12/2023, toàn tỉnh có 13.989 lượt lao động được tạo việc làm mới; trong đó có 5.666 lượt lao động làm việc trong tỉnh, 5.500 lượt lao động làm việc ngoài tỉnh và 2.823 lao động làm việc ở nước ngoài (xuất khẩu 2.800 lao động).

Đời sống dân cư được nâng lên, an sinh xã hội bảo đảm. Tỉ lệ hộ nghèo theo chuẩn nghèo đa chiều toàn tỉnh là 7,71%, giảm 1,43 % so với cuối năm 2022. Chương trình xây dựng nông thôn mới trong những năm qua có tác động tích cực, góp phần nâng cao đời sống người dân khu vực nông thôn.

Công tác an sinh xã hội được quan tâm chu đáo nên đời sống người dân ổn định, không có tình trạng thiếu đói xảy ra. Giáo dục và đào tạo, y tế có nhiều chuyển biến tích cực. Hoạt động văn hóa, thể thao có nhiều tiến bộ.

1.2. Đặc điểm địa hình

Địa hình Quảng Trị thấp dần từ Tây sang Đông, Đông Nam và chia thành các dạng địa hình: Vùng núi cao phân bố ở phía Tây từ đỉnh dãy Trường Sơn đến miền đồi bát úp; Vùng trung du và đồng bằng nhỏ hẹp chạy dọc tỉnh; Kế đến là vùng cát nội đồng và ven biển. Do địa hình phía Tây núi cao, chiều ngang nhỏ hẹp nên hệ thống sông suối đều ngắn và dốc.

- Địa hình núi cao: Phân bố ở phía Tây từ dãy Trường Sơn đến miền đồi bát úp, chiếm diện tích lớn nhất, có độ cao từ 250 - 2000 m, độ dốc 20 - 300 m. Địa hình phân

cắt mạnh, độ dốc lớn, quá trình xâm thực và rửa trôi mạnh. Các khối núi điển hình là Động Voi Mẹp, Động Sa Mui, Động Châu, Động Vàng. Địa hình bị chia cắt mạnh, sông suối, đèo dốc nên đi lại khó khăn, làm hạn chế trong việc xây dựng cơ sở hạ tầng như giao thông, mạng lưới điện cũng như tổ chức đời sống xã hội và sản xuất.

- Địa hình gò đồi, núi thấp: Có độ cao từ 50 - 250 m, một vài nơi có độ cao trên 500 m, tạo nên các dải thoải, lượn sóng, độ phân cắt từ sâu đến trung bình. Khối bazan Gio Linh - Cam Lộ có độ cao xấp xỉ 100 - 250 m dạng bán bình nguyên, lượn sóng thoải, vỏ phong hóa dày, khối bazan Vĩnh Linh nằm sát ven biển, có độ cao tuyệt đối từ 50 - 100 m. Loại địa hình này thích hợp cho trồng cây công nghiệp như cao su, hồ tiêu, cây ăn quả lâu năm.

- Địa hình đồng bằng: Là những vùng đất được bồi đắp phù sa từ hệ thống các sông, địa hình tương đối bằng phẳng, có độ cao tuyệt đối từ 25 - 30 m. Bao gồm đồng bằng Triệu Phong được bồi đắp từ phù sa sông Thạch Hãn khá màu mỡ; Đồng bằng Hải Lăng, đồng bằng sông Bến Hải tương đối phì nhiêu. Đây là vùng trọng điểm sản xuất lương thực, nhất là sản xuất lúa ở các huyện Hải Lăng, Triệu Phong, Gio Linh, Vĩnh Linh.

- Địa hình ven biển: Chủ yếu là các cồn cát, đụn cát phân bố dọc ven biển. Địa hình tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho việc phân bố dân cư. Một số khu vực có địa hình phân hóa thành các bồn trũng cục bộ dễ bị ngập úng khi có mưa lớn hoặc một số khu vực chỉ là các cồn cát khô hạn, sản xuất chưa thuận lợi, làm cho đời sống dân cư thiếu ổn định.

1.3. Đặc điểm địa chất

- Vùng đồng bằng ven biển: Bao gồm các xã nằm phía Đông quốc lộ 1A kéo dài từ Vĩnh Linh đến Hải Lăng. Vỏ phong hoá chủ yếu phát triển trên đá bazan (Vĩnh Linh) vùng trầm tích biển và phù sa sông.

- Vùng gò đồi:

+ Tiểu vùng đất đỏ Bazan: Thuộc khu vực Cồn Tiên, Dốc Miếu và Tân Lâm, Cù. Diện tích khoảng 10.200 ha. Đất có tầng dày trên 1,2 m có tới 6.300 ha. Đây là hai khối Bazan lớn nhất của tỉnh và có nhiều tiềm năng phát triển cây công nghiệp dài ngày như hồ tiêu, cà phê, cao su. Khu Cồn Tiên - Dốc Miếu là vùng cao su chủ lực của tỉnh.

+ Tiểu vùng đồi thấp sa phiến thạch giáp đồng bằng: Được hình thành trên đá mẹ sa phiến thạch, tầng mỏng bị bào mòn mạnh, thực vật nghèo nàn. Vùng đất này phù hợp với trồng cây lâm nghiệp để tái tạo môi sinh môi trường.

- Vùng đồi, núi dãy Trường Sơn: Ở đây núi cao bị chia cắt mạnh, thực vật nghèo. Khu vực Dự án nằm trong đới cấu trúc kiến tạo của đứt gãy sâu bậc như đứt gãy

Trường Sơn, đứt gãy Đakrông - Huế. Khu vực vùng công trình bao gồm các thành tạo đá vôi, sét vôi, sét bột kết chứa vôi, phiến sét thuộc các hệ tầng A Ngo (J1an1), hệ tầng Tân Lâm (D1 t1.2), các đá Granit, Granodiorit thuộc hệ tầng Bến Giằng - Quế Sơn (γδPZ3 bg-qs2) và các đai mạch xâm nhập không phân chia. Đặc điểm địa chất cấu tạo khá phức tạp do các quá trình hình thành tạo đá trong vùng chịu ảnh hưởng địa động lực kiến tạo.

1.4. Đặc điểm hệ thống thủy văn

Tỉnh Quảng Trị có hệ thống sông ngòi khá dày đặc, mật độ trung bình 0,8 - 1,0 km/km². Do đặc điểm địa hình bề ngang hẹp, có dãy Trường Sơn ở phía Tây nên các sông của Quảng Trị có đặc điểm chung là ngắn và dốc. Toàn tỉnh có 03 hệ thống sông chính là sông Bến Hải, sông Thạch Hãn và sông Ô Lâu.

- Hệ thống sông Bến Hải: Bắt nguồn từ khu vực động Châu có độ cao 500 m, chảy theo hướng từ Tây sang Đông, đổ ra biển tại Cửa Tùng, có chiều dài 76 km. Diện tích lưu vực rộng khoảng 923 km², trong đó phần diện tích lưu vực thuộc tỉnh Quảng Trị vào khoảng 863 km². Sông Bến Hải có 4 sông nhánh cấp I và 4 sông nhánh cấp II. Sông Sa Lung là nhánh lớn nhất của sông Bến Hải. Phần thượng nguồn có tên là Rào Quang, bắt nguồn từ độ cao 150 m của vùng đồi phía Tây xã Vĩnh Ô, huyện Vĩnh Linh, đổ vào sông Bến Hải ở thượng nguồn cầu Hiền Lương từ phía tả ngạn. Sông Sa Lung dài 41,5 km, diện tích lưu vực 397 km², chiều dài lưu vực 31 km, độ cao bình quân lưu vực 75 km.

- Hệ thống sông Thạch Hãn: Thạch Hãn là sông lớn nhất của Quảng Trị. Có chiều dài 155 km, diện tích lưu vực lớn nhất (2.727 km²), đổ ra biển ở Cửa Việt. Sông Thạch Hãn có 37 con sông gồm 17 sông nhánh cấp I với 3 nhánh tiêu biểu là Vĩnh Phước, Rào Quán và sông Hiếu, 16 nhánh sông cấp II, 6 sông cấp III. Sông nhánh cấp I lớn nhất của sông Thạch Hãn là sông Rào Quán có tổng chiều dài là 42 km bắt nguồn từ Động Sá Mùi trên 1500 m ở xã Hướng Sơn, huyện Hướng Hóa, chảy theo hướng Tây Bắc - Đông Nam. Lưu vực sông Rào Quán có diện tích 244 km², độ cao trung bình 517 m.

Vĩnh Phước là sông nhánh cấp I ở phía tả ngạn sông Thạch Hãn, bắt nguồn từ vùng đồi cao 400 m ở phía Tây xã Cam Nghĩa, huyện Cam Lộ. Có chiều dài 59 km, diện tích lưu vực 285 km².

Sông Hiếu (còn gọi là sông Cam Lộ) là sông nhánh ở phía tả ngạn sông Thạch Hãn, bắt nguồn từ vùng núi Đông Trường Sơn ở độ cao 1425 m, chảy theo hướng Tây Tây Nam - Đông Đông Bắc qua thành phố Đông Hà, đổ vào sông Thạch Hãn tại ngã ba Gia Độ, có chiều dài 78 km, diện tích lưu vực 535 km².

Về phía hạ lưu, Sông Thạch Hãn được nối với sông Bến Hải bởi sông đào Cánh Hòm và nối với sông Ô Lâu bởi sông đào Vĩnh Định.

- Hệ thống sông Ô Lâu (sông Mỹ Chánh): Được hợp lưu bởi hai nhánh sông chính là Ô Lâu ở phía Nam và sông Mỹ Chánh ở phía Bắc. Sông Ô Lâu bắt nguồn từ độ cao khoảng 900 m của vùng rừng núi thuộc huyện A Lưới, tỉnh Thừa Thiên Huế. Diện tích lưu vực của hai nhánh sông 926 km², chiều dài 99 km, diện tích lưu vực thuộc tỉnh Quảng Trị 233 km². Phần thượng lưu của sông Ô Lâu chảy trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế, chỉ có một đoạn hạ lưu chảy qua tỉnh Quảng Trị và làm thành đường ranh giới phía Đông Nam giữa tỉnh Quảng Trị và tỉnh Thừa Thiên Huế. Sau khi vòng qua vùng cát phía Đông Nam tỉnh Quảng Trị, sông chính Ô Lâu lại chảy sang địa phận tỉnh Thừa Thiên Huế và đổ vào phá Tam Giang qua cửa Lác, đổ ra Biển Đông qua cửa Thuận An.

- Ngoài ra, ở phía Tây giáp biên giới Việt - Lào có một số sông nhánh chảy theo hướng Tây thuộc hệ thống sông Mê Kông. Các nhánh điển hình là sông Sê Pôn đoạn cửa khẩu Lao Bảo - A Đớt, sông Sê Păng Hiêng đoạn đồn biên phòng Cù Bai, Hướng Lập.

+ Sông Sê Pôn - Sê Păng Hiêng: Bao gồm sông Sê Pôn đoạn cửa khẩu Lao Bảo - A Đớt, sông Sê Păng Hiêng đoạn Đồn Biên phòng Cù Bai, Hướng Lập (Hướng Hóa). Sông Sê Pôn bắt nguồn từ vùng núi cao trên 1000 m thuộc nước Lào, chảy về biên giới Việt - Lào và tạo thành đường biên giới tự nhiên giữa hai quốc gia. Sông có chiều dài 59 km, phần lưu vực thuộc Quảng Trị là 425 km².

+ Sông Sê Păng Hiêng bắt nguồn từ vùng núi cao trên 1200 m ở phía Tây Trường Sơn thuộc vùng Đông Bắc xã Hướng Lập, huyện Hướng Hóa có chiều dài là 37km và diện tích lưu vực thuộc Quảng Trị là 195 km². Sông Sê Păng Hiêng và Sông Sê Pôn hợp nhất trên địa phận nước Lào và đổ vào hệ thống sông Mê Kông.

- Hệ thống suối: Phân bố dày đặc ở vùng thượng nguồn. Các thung lũng suối phần lớn rất hẹp, độ dốc lớn tạo ra nhiều thác cao hàng trăm mét và phân bậc phức tạp.

- Thủy triều trên dải bờ biển Quảng Trị có chế độ bán nhật triều không đều, gần ½ số ngày trong hàng tháng có 2 lần nước lớn, 2 lần nước ròng. Mực nước đỉnh triều tương đối lớn từ tháng 8 đến tháng 12 và nhỏ hơn từ tháng 1 đến tháng 7. Biên độ triều lớn nhất hàng tháng trong các năm không lớn, dao động từ 0,1 - 1,1 m. Độ lớn triều vào kỳ nước cường có thể đạt tới 2,5 m.

1.5. Đặc điểm khí hậu

Điều kiện khí hậu mang đậm tính chất nhiệt đới gió mùa của tỉnh Quảng Trị, chịu ảnh hưởng của gió phơn Tây Nam và gió mùa Đông Bắc. Khí hậu phân thành 2 mùa: Mùa khô từ tháng 3 đến tháng 9, có sự xuất hiện của gió Tây Nam khô nóng làm cho mức nhiệt tăng, độ ẩm giảm thấp. Mùa mưa từ tháng 10 đến tháng 2 năm sau, chịu ảnh hưởng của gió mùa Đông Bắc làm cho nhiệt độ giảm kèm theo mưa bão và lũ lụt.

- Nhiệt độ: Nhiệt độ trung bình năm từ 24,9 - 26,5⁰C, có xu hướng tăng rõ rệt so với nhiều năm trước. Giai đoạn 2015 - 2019 nằm trong chu kỳ tăng nhiệt độ tại Quảng Trị. Mùa lạnh có 3 tháng (12 và 1, 2 năm sau), nhiệt độ xuống thấp, tháng lạnh nhất nhiệt độ xuống dưới 22⁰C ở đồng bằng, dưới 20⁰C ở độ cao trên 500 m. Mùa nóng từ tháng 5 đến tháng 8, nhiệt độ cao trung bình 29,7⁰C, tháng nóng nhất là tháng 6 và tháng 7, nhiệt độ trung bình tháng cao nhất lên tới 31,8⁰C (tháng 6 năm 2019). Biên độ nhiệt giữa các tháng trong năm chênh lệch 10 - 12⁰C [5]. So với giai đoạn 2010 - 2014 (24 - 25⁰C), nhiệt độ có xu hướng tăng từ 0,9 - 1,5⁰C vào giai đoạn 2015 - 2019.

- Chế độ mưa: Lượng mưa trung bình năm từ 1.900 - 2.500 mm. Lượng mưa nhiều tập trung vào tháng 9 đến tháng 12 (chiếm 65 - 75% lượng mưa cả năm). Số ngày mưa phân bố không đều, dao động trong năm từ 154 - 190 ngày, trong các tháng cao điểm trung bình mỗi tháng có 17 - 18 ngày mưa. Lượng mưa bình quân 5 năm là 2.166 mm [5]. So với giai đoạn 2010 - 2014 (2.200 - 2.500 mm), lượng mưa bình quân hàng năm có sự biến động không lớn vào giai đoạn 2015 - 2019.

- Độ ẩm: Quảng Trị có độ ẩm trung bình năm khoảng 81 - 85%, các tháng có độ ẩm cao thường là các tháng mùa mưa (tháng 02, 11, 12). Vào mùa khô độ ẩm thấp hơn nhiều, đặc biệt vào thời kỳ có gió Tây Nam hoạt động, độ ẩm trung bình tháng thấp nhất chỉ còn 66% (tháng 6) [5]. So với giai đoạn 2010 - 2014 (83 - 88%), độ ẩm có xu hướng giảm từ 2 - 3% vào giai đoạn 2015 - 2019.

- Năng: Quảng Trị có số giờ nắng khá cao, trung bình 5 - 6 giờ/ngày, có sự phân hóa theo thời gian và không gian rõ rệt, tổng số giờ nắng rơi vào các tháng mùa hạ, trung bình hàng năm là 1873 giờ. Với số giờ nắng phân hóa không đều trong năm, những tháng mùa hạ thường có số giờ nắng cao gấp 2 đến 3 lần mùa đông. Các tháng có số giờ nắng cao thường vào tháng 5, 6, 7, 8 đạt trên 200 giờ [5]. So với giai đoạn 2010 - 2014 (1875 giờ), số giờ nắng ít có sự biến động vào đoạn 2015 - 2019.

- Gió, bão và áp thấp nhiệt đới: Các hướng gió thịnh hành là gió Đông Nam, Đông Bắc và đặc biệt là gió Tây Nam khô nóng. Gió Đông Nam xuất hiện từ tháng 11 đến tháng 01 năm sau. Gió Tây Nam khô nóng xuất hiện từ hạ tuần tháng 2 và kết thúc vào trung tuần tháng 9. Gió Tây Nam thịnh hành từ tháng 5 đến tháng 8. Trong các tháng này có nhiều ngày có gió, riêng tháng 6, 7 có đến 10 - 16 ngày tốc độ gió lớn. Mùa bão thường xuất hiện từ tháng 8 đến tháng 11, các cơn bão đổ bộ vào đất liền thường là các cơn bão số 7, 8, 9 và 10 [5]. Bão thường kèm theo mưa to kết hợp triều cường trên diện rộng làm thiệt hại đến cơ sở vật chất kỹ thuật và mùa màng. Thời tiết, khí hậu khá khắc nghiệt đã gây bất lợi cho sản xuất và đời sống, điều kiện lao động khó khăn, năng suất lao động giảm.

2. Sự cần thiết đầu tư của dự án

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) 6 tháng năm 2024 tăng 6,42% so với cùng kỳ năm trước, chỉ thấp hơn tốc độ tăng 6,58% của sáu tháng đầu năm 2022 trong giai đoạn 2020 - 2024. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,38%, đóng góp 5,96%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 7,51%, đóng góp 44,28%; khu vực dịch vụ tăng 6,64%, đóng góp 49,76%.

Trong nhiều năm qua, nền kinh tế tỉnh Quảng Trị có xu hướng phát triển và tăng trưởng rõ rệt. Tổng sản phẩm (GRDP) theo giá thực tế trên địa bàn tỉnh liên tục tăng theo các năm. Một trong những huyện có tốc độ phát triển nhanh hiện nay là Huyện Hải Lăng, hiện nay huyện Hải Lăng đã được quy hoạch nhiều dự án lớn và là trọng điểm của tỉnh, các dự án bắt đầu đi vào công tác triển khai thi công xây dựng. Với đà phát triển của các dự án giao thông, đô thị, công nghiệp,... Thì quỹ đất của huyện và các vùng lân cận để đáp ứng cho nhu cầu chôn cất ngày một hạn hẹp, chưa kể đến vấn đề môi trường không được đảm bảo. Tác động ô nhiễm môi trường do nguồn nước thải từ các nghĩa trang tự phát trên địa bàn ảnh hưởng đến môi trường thành phần như môi trường đất, môi trường không khí, nguồn nước mặt, nước ngầm và cảnh quan sinh thái khu vực, qua đó tác động không nhỏ đến phát triển kinh tế xã hội của tỉnh đồng thời ảnh hưởng đến sức khỏe của cộng đồng dân cư. Việc xây dựng quy hoạch sử dụng đất nghĩa trang, nghĩa địa đã được lồng ghép trong quy hoạch sử dụng đất nói chung, tuy nhiên chưa phân tích đến vị trí, quy mô và yếu tố công nghệ của các nghĩa trang. Cho nên, các nghĩa trang và nghĩa địa trên địa bàn tỉnh nói chung, địa bàn huyện Hải Lăng nói riêng xuất hiện và tồn tại một các tự phát mà không theo một quy hoạch tổng thể nào gây lãng phí quỹ đất và ảnh hưởng lớn đến môi trường. Đồng thời nhu cầu về đầu tư xây dựng khu nghĩa trang cũng là một trong những vấn đề kinh tế – xã hội quan trọng. Đặc biệt, tại tỉnh Quảng Trị, nhu cầu về nơi chôn cất lâu dài đang là vấn đề rất bức thiết của người dân.

Vì vậy, việc **đầu tư xây dựng Khu Công viên Vĩnh Hằng An Lạc Viên** một trong những định hướng đầu tư đúng đắn, đáp ứng được nhu cầu của thị trường. Trong kế hoạch, Công ty Cổ phần GKB sẽ xây dựng theo mô hình khu nghĩa trang kiểu mẫu đáp ứng nhu cầu người dân địa phương.

Đối với chủ đầu tư đây là một dự án lớn, có tỷ suất sinh lời cao nên sẽ mang lại nguồn lợi nhuận lớn cho chủ đầu tư. Đặc biệt qua dự án vị thế, uy tín và thương hiệu của chủ đầu tư sẽ tăng cao, tạo một phần thu nhập từ dự án cho địa phương. Như vậy, từ thực tiễn khách quan nêu trên có thể nói việc đầu tư xây dựng là tất yếu và cần thiết, vừa thoả mãn được các mục tiêu và yêu cầu ổn định xã hội của địa phương vừa đem lại lợi nhuận cho chủ đầu tư.

**CHƯƠNG II. MỤC TIÊU, QUY MÔ, ĐỊA ĐIỂM VÀ HÌNH THỨC ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG**

1. Mục tiêu đầu tư

Với mục tiêu đầu tư dự án Công viên vĩnh hằng nhằm đáp ứng cho nhu cầu mai táng trước mắt và lâu dài cho nhân dân, đồng thời phù hợp với tín ngưỡng, phong tục tập quán tốt, truyền thống văn hóa và nếp sống văn minh hiện đại, sử dụng hình thức mai táng mới, tiết kiệm đất, kinh phí xây dựng và giảm thiểu ô nhiễm môi trường, vừa đảm bảo phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh, Quy hoạch nông thôn mới và các quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đô thị khác.

Dự án góp phần giải quyết việc làm cho khoảng 50 lao động tại địa phương.

2. Quy mô đầu tư công suất dự án:

- Dự án nhóm B, gồm các công trình chính:
- Công trình Giao thông, cấp IV.
- Công trình Hạ tầng kỹ thuật, cấp II.
- Công trình Dân dụng và Công nghiệp, cấp III.

Xây dựng Công viên Vĩnh Hằng An Lạc Viên trên Khu đất với tổng diện tích 36,4 ha (364.000 m²), cụ thể như sau:

- Khu vực mai táng: Nghĩa trang được chia thành các khu mộ hoặc lô mộ được giới hạn bởi đường giao thông. Trong mỗi khu mộ chia thành các lô mộ, mỗi lô mộ được chia ra thành các nhóm mộ, mỗi nhóm mộ có các hàng mộ. Các biển, bảng hướng dẫn người đi thăm mộ phải bố trí tại mỗi nhóm mộ, lô mộ, khu mộ.

+ Khu mộ đơn tiêu chuẩn: Diện tích đất sử dụng cho mỗi phần mộ đơn (không tính diện tích đường đi xung quanh mộ) tối đa 3 m²/mộ.

+ Khu mộ đôi tiêu chuẩn: Diện tích đất sử dụng cho mỗi phần mộ đơn (không tính diện tích đường đi xung quanh mộ) tối đa 6 m²/mộ.

+ Khu mộ gia tộc: Mỗi mộ có diện tích 10m x 10m. Có trồng cây xung quanh, kết hợp bố trí chòi nghỉ nhỏ của gia đình, ghế đá...

+ Khu mộ cát táng: Mỗi mộ có diện tích 0,8m x 1,8m.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật:

+ Cây xanh trong nghĩa trang gồm các loại cây xanh cách ly, cây xanh trước quảng trường, cây xanh cảnh quan trên các trục đường chính, cây xanh bồn hoa trong các khu mộ.

+ Cây xanh cách ly bố trí xung quanh khu vực nghĩa trang, tạo khoảng xanh quanh khu nghĩa trang, cách ly khu vực nghĩa trang với các khu lân cận, chiều rộng từ 15,0 – 20,0 m. Tại đây trồng các dãy cây xanh theo hàng với khoảng cách giữa các cây từ 8 – 10 m; giữa các hàng từ 8 - 10m trên mỗi dải phân cách trồng từ 1- 2 hàng.

+ Cây xanh phía trước và xung quanh khu tưởng niệm: trồng cây bóng mát thành hai hàng, khoảng cách giữa 2 cây 8-10 m khoảng cách hai hàng cây 12-15 m trồng thành hàng trên thảm cỏ.

+ Cây xanh cảnh quan được trồng trên dải phân cách của tuyến đường trục chính, cây trồng là các loại cây, hoa kiểng thấp: Cây hoa giấy, cây bông trang, cây cau ...

+ Mặt nước: gồm 2 hồ nước cảnh quan phía trước khu dịch vụ và phía vùng trung tâm.

+ Hệ thống giao thông nội bộ: Lòng đường chính rộng 10m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m, đường được thiết kế 2 mái dốc, độ dốc ngang mặt đường là 2%, độ dốc vỉa hè là 1,5%. Đường phụ lòng đường rộng 5m, vỉa hè mỗi bên rộng 1m, đường được thiết kế 2 mái dốc, độ dốc ngang mặt đường là 2%, độ dốc vỉa hè là 1,5%.

+ Bố trí bãi đậu xe có tổng diện tích 600m² tại vị trí cổng vào khu dự án.

- Khu chức năng khác:

+ Khu dịch vụ chung: Được bố trí phía Bắc khu đất, gồm các chức năng khu văn phòng làm việc, nhà quản trang, khu vực bán hàng, thăm viếng, nhà chờ, y tế, vệ sinh, giải khát,... đáp ứng nhu cầu người thân của người quá cố.

+ Khu nhà tang lễ, nhà hỏa táng: Được bố trí đối diện khu dịch vụ chung, đáp ứng nhu cầu cho khoảng 4 đám tang cùng lúc, chức năng chính của khu vực lễ tang: phòng chờ, nơi tổ chức tang lễ, phòng lạnh, chỗ đặt quan tài, phòng khâm liệm và khu văn phòng làm việc.

+ Khu hành chính- kỹ thuật: Được bố trí phía Tây khu đất, gồm văn phòng làm việc, vệ sinh, kho, khu xử lý phân loại rác khu dự án.

+ Khu vực quảng trường: Được bố trí phía Nam khu đất. Bố trí các công trình tâm linh và cảnh quan. Các công trình tâm linh gồm: Tượng tâm linh; Tượng Địa tạng Vương bồ tát; Đèn trình, tháp chuông, tháp trống và Đèn thờ thiên và các công trình cảnh quan khác.

- Sản phẩm và dịch vụ cung cấp

+ Khu mộ đơn tiêu chuẩn: Diện tích đất sử dụng cho mỗi phần mộ đơn (không tính diện tích đường đi xung quanh mộ) tối đa 3 m²/mộ.

+ Khu mộ đôi tiêu chuẩn: Diện tích đất sử dụng cho mỗi phần mộ đơn (không tính diện tích đường đi xung quanh mộ) tối đa 6 m²/mộ.

+ Khu mộ gia tộc: Mỗi mộ có diện tích 10m x 10m. Có trồng cây xung quanh, kết hợp bố trí chòi nghỉ nhỏ của gia đình, ghế đá...

+ Khu mộ cát táng: Mỗi mộ có diện tích 0,8m x 1,8m.

+ Dịch vụ xây dựng mộ phần: Công viên vĩnh hằng An Lạc Viên cung cấp dịch vụ thiết kế, xây dựng phần mộ và cảnh quan tại hệ thống Công viên Vĩnh Hằng An Lạc Viên.

+ Dịch vụ chăm sóc phần mộ: Chăm sóc, vệ sinh và thắp nhang các phần mộ đều đặn mỗi ngày.

+ Lễ cầu an, cầu siêu: Tổ chức lễ cúng cầu an, cầu siêu theo yêu cầu của Khách hàng.

+ Dịch vụ tổ chức các lễ giỗ theo yêu cầu khách hàng và gia đình theo nguyện vọng.

+ Dịch vụ tang lễ: cung cấp dịch vụ tang lễ từ 3 - 5 sao, phù hợp với từng yêu cầu của gia đình khách hàng.

+ Dịch vụ cung cấp sản phẩm tâm linh: Cung cấp vật phẩm tâm linh thường sử dụng theo nhu cầu và văn hóa địa phương.

+ Dịch vụ tư vấn phong thủy và tâm linh.

Bảng 4. Quy mô các công trình xây dựng của Dự án

TT	Hạng mục công trình	Diện tích lô đất (m²)	Diện tích sàn xây dựng (m²)	Tỷ lệ sử dụng đất (%)
1	Nhà dịch vụ chung (02 tầng)	6.318	408,24	1,74%
2	Nhà tang lễ, nhà hỏa táng (01 tầng)	6.679	1.584,4	1,83%
3	Nhà hành chính - kỹ thuật (02 tầng)	7.233	318,6	1,98%
4	Khu vực quảng trường	14.041	5.616	3,86%
5	Khu đất mai táng	200.605	80.242	55,11%
6	Khu cây xanh, mặt nước:	91.497	-	25,14%
7	Đường giao thông, nhà để xe	37.627	-	10,34%
	Tổng diện tích:	364.000	88.169	100,00%

3. Vị trí xây dựng

3.1. Đặc điểm địa hình hiện trạng

Theo khảo sát hiện trạng khu vực do Công ty TNHH MTV Tiên Thắng Vĩnh Linh thực hiện: khu vực xây dựng có thể chia làm 3 khu: Gồm khu vực dịch vụ chung, hành chính - kỹ thuật; khu vực quảng trường và khu mộ; khu vực tang lễ.

Đặc điểm: Khu vực này hiện hầu hết là rừng cây /rừng trồng, cách đường cao tốc Cam Lộ - La Sơn khoảng 1,5km, QL1A 6km; Khu vực địa hình gò đồi có cao độ khoảng +40 - +55m(HĐ);

Địa điểm này đảm bảo các điều kiện cơ bản cho việc xây dựng dự án mới, ít tốn kém và không ảnh hưởng đến đời sống xã hội trong vùng, phù hợp với đặc điểm về quy hoạch và kế hoạch phát triển của địa phương.



Hình 3.1. Một số hình ảnh khu vực thực hiện dự án



Hình 3.2. Toàn cảnh khu vực dự án



Hình 3.3. Khu vực dự án: địa hình và lớp phủ thực vật

3.2. Đặc điểm địa chất

3.2.1. Điều kiện địa chất khu vực

- Về cấu trúc địa chất khu mỏ: Đã xác định toàn bộ khu mỏ là thành tạo của trầm tích thuộc Hệ tầng Long Đại - Phân hệ tầng 3 (O - S1đ3) tạo thành đới phong hóa phát triển theo bề mặt địa hình. phần trên mặt bị phong hóa hoàn toàn từ 0,0 – 0,2m, tạo thành lớp cát, sét lẫn dăm sạn màu xám sẫm, xám vàng lẫn nhiều rễ cây, xác thực vật. Phần dưới đá bị phong hóa mạnh thành lớp cát, sét lẫn dăm vụn màu xám vàng, nâu sẫm loang lổ. Càng xuống sâu, mức độ phong hóa càng giảm.

- Về cấu tạo địa chất của thân khoáng: Thân khoáng đất làm vật liệu san lấp trong diện tích thăm dò là 14,60 ha thuộc Trầm tích hệ tầng Long Đại - Phân hệ tầng 3 (O - S1đ3), chiều dày từ 2,0 – 10,80m, đất đá cắm về hướng Nam, Tây nam với góc dốc biến đổi từ 45 - 45°. Mức độ phong hóa kém dần theo chiều sâu.

3.2.2. Khảo sát địa chất công trình

Khu vực dự án có độ cao tuyệt đối từ 30 – 90m, mức độ chứa và thấm nước trung bình. Dựa vào thành phần thạch học, tính chất cơ lý và nguồn gốc thành tạo đất đá trong khu mỏ có thể chia thành 2 loại chính sau đây:

+ Tầng phong hóa hoàn toàn: Có thành gồm sét pha chứa dăm sạn đá phiến, bột kết, thạch anh, laterit màu xám, xám vàng, xám sẫm loang lổ, được phong hóa từ đá của Tập 3 - hệ tầng Long Đại (O1 - S1đ3). Phần trên mặt là lớp đất phủ lẫn rễ cây, mùn thực vật có chiều dày từ 0,1 - 0,20m.

+ Tầng bán phong hóa: Nằm chuyển tiếp dưới tầng đất đá bị phong hóa hoàn toàn là tầng bán phong hóa. Thành phần gồm sét pha chứa dăm sạn, mảnh vụn sắc cạnh (là sản phẩm phong hóa chưa hoàn toàn của đá gốc). Càng xuống sâu mức độ phong hóa giảm dần.

- Đá gốc tươi cứng: Chủ yếu là đá bột kết ít khoáng, đá phiến sericit-clorit, cát kết, cát bột kết ít khoáng thuộc hệ tầng Long Đại- Tập 3 phong hóa yếu có màu xám xanh khá cứng. Đất đá ở trạng thái cứng

Theo tài liệu khoan: trong tầng đất đá làm vật liệu san lấp lõi khoan bị phong hoá, vỡ vụn, thành nhiều mảnh vụn nhỏ, mềm bở. Lớp này có màu xám vàng, nâu xám sẫm loang lổ, độ kết cấu trung bình. Đất đá thuộc dạng nửa cứng từ cấp I - IV, có thể xảy ra hiện tượng sạt lở nếu bờ vách đứng, chiều cao vách >5m và chịu sự tác động của ngoại lực bên ngoài.

Do vỏ phong hoá khá dày, cường độ kháng nén của đá thấp, lực dính kết trung bình 0,266kG/cm²; góc nội ma sát trung bình 28°57', nên đất đá kém ổn định, vì vậy trong quá trình mở moong khai thác lộ thiên cần tạo dạng bậc thang với chiều cao mỗi tầng khai thác ≤5m để tránh hiện tượng sập lở cũng như tạo cảnh quan sau khi kết thúc khai thác.

- Các hiện tượng địa chất động lực: Các hiện tượng địa chất động lực xảy ra trong khu mỏ hầu như không thấy, chủ yếu là các hiện tượng phong hoá, bào mòn và mương xói, rãnh xói, không có vách sạt lở đất. Các hiện tượng bào mòn xảy ra yếu ớt. Nguyên nhân do bị hạn chế bởi các nhân tố tự nhiên như độ dốc sườn thoải, hoạt động của nước ngầm rất yếu, thảm thực vật che phủ ít. Các hoạt động tân kiến tạo hầu như không có. Do vậy không ảnh hưởng đến quá trình khai thác mỏ.

3.3. Đặc điểm khí tượng, thủy văn

3.3.1. Đặc điểm khí tượng

a. Chế độ gió (quan trắc ở trạm Đông Hà)

Gió có hai mùa chính. Gió mùa Tây Nam thịnh hành vào tháng 5 đến tháng 9. Các tháng khác là thời kỳ gió hướng Bắc và Tây Bắc. Từ tháng 7 đến tháng 11, tỉnh Quảng Trị thường bị ảnh hưởng bởi các trận bão và áp thấp nhiệt đới, đặc biệt vào tháng 9 đến tháng 11. Tốc độ gió lớn nhất quan trắc được ở trạm Đông Hà là 36,7 m/s

Bảng 5. Tần suất gió 8 hướng tại trạm Đông Hà (%)

Hướng	N	NE	E	SE	S	SW	W	NW	Lặng
Tần suất (%)	11,2	6,59	8,90	1,67	1,96	20,0	2,46	15,4	31,7

Bảng 6. Tốc độ gió lớn nhất tại trạm Đông Hà theo các tần suất khác nhau (m/s)

P(%)	1	2	3	4	5	10	20	25	50
Vmax	36,7	33,2	31,1	29,8	28,5	24,8	21,1	19,9	16,0

Theo số liệu thống kê của Viện Khí tượng Thủy văn cho thấy vùng biển Quảng Nam đến Quảng Ngãi chịu ảnh hưởng nhiều của bão, trung bình mỗi năm có 1 cơn bão đổ bộ hoặc ảnh hưởng tới khu vực và vùng lân cận, phần lớn thời gian xuất hiện bão vào khoảng từ tháng 5 đến tháng 11 hàng năm mà tập trung nhất là các tháng 9, 10 và 11. Tốc độ gió bão trên cấp 12, cấp 13 (133km/h).

Giông thường xuất hiện vào khoảng tháng 4 ÷ 9, trung bình mỗi năm có khoảng 37 ngày có dông.

Bảng 7. Số ngày có dông trung bình tháng và năm

TT	Tháng												Năm
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
TB	0,0	0,4	1,8	5,0	7,2	4,3	3,2	4,8	6,1	3,6	0,6	0,3	37,2

b. Năng và bức xạ

Khu vực Đông Hà hàng năm có trung bình 1910 giờ nắng. Tháng 12 có số giờ nắng ít nhất và nhiều nhất vào tháng 5.

Bảng 8. Số giờ nắng trung bình trạm Đông Hà

TT	Tháng												Năm
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
TB	118	96	140	175	232	222	238	206	167	136	95	87	1910

c. Nhiệt độ không khí

Tháng có nhiệt độ trung bình cao nhất trên 34°C và thấp nhất gần 17°C . Nhiệt độ trung bình năm đạt 25°C . Các giá trị nhiệt độ ở trạm như sau:

Bảng 9. Nhiệt độ trung bình tháng và năm ở Đông Hà

TT	Tháng												Năm
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Cao nhất	23,5	24,1	27,4	31,4	33,9	34,5	34,7	33,8	31,5	28,7	25,8	23,4	29,4
TB	20,1	20,5	22,9	25,9	28,3	29,6	29,5	28,8	27,1	25,2	22,8	20,4	25,1
Thấp nhất	17,7	18,3	20,2	22,8	24,9	26,3	26,2	25,7	24,3	22,9	20,6	18,3	22,4

d. Mưa, độ ẩm và bốc hơi

Tổng lượng mưa trung bình năm khu vực Đông Hà $> 2.000\text{mm}$. Theo giới hạn tổng lượng mưa tháng 100mm thì mùa mưa ở đây bắt đầu từ tháng 5 ÷ 12, tập trung vào các tháng 9 ÷ 11, cao nhất vào tháng 10. Phân bố mưa theo thời gian không đều, mùa mưa chiếm ~80% tổng lượng cả năm.

Bảng 10. Lượng mưa (mm) trung bình, lớn nhất tháng, năm và số ngày mưa TB tháng và năm

TT	Tháng												Năm
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
(1)	48	33	30	60	122	92	73	174	389	661	398	171	2250
(2)	86	86	51	77	196	124	153	267	382	448	303	267	448
(3)	12,2	11,5	9,9	9,8	10,3	8,9	7,2	10,7	16,5	20,5	20,3	16,9	154,7

Ghi chú:

(1): Lượng mưa trung bình tháng và năm

(2): Lượng mưa ngày lớn nhất; (3): Số ngày mưa trung bình

Độ ẩm tương đối trung bình năm khu vực Đông Hà đạt 82%, cao hơn vào các tháng 1 ÷ 4 và 10 ÷ 12 hàng năm. Vào thời kì khô nóng, độ ẩm không khí thấp nhất chỉ đạt 18% (tháng 4 và 6).

Bảng 11. Độ ẩm tương đối trung bình và thấp nhất của không khí (TB) tháng và năm (%)

TT	Tháng												Năm
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
TB	87,9	89,6	86,8	84,1	78,1	72,5	70,5	74,4	83,8	87,6	87,9	87,6	82,6
Thấp nhất	73,8	75,6	69,8	63,6	57,3	53,8	52,0	55,9	65,3	72,9	74,5	75,2	65,8

e. Sương mù và tầm nhìn xa

Sương mù thường xuất hiện vào tháng 1 đến tháng 4, trung bình mỗi tháng có khoảng 1÷3 ngày, từ tháng 5÷12 hầu như không có sương mù. Bình quân hàng năm có 13,3 ngày có sương mù.

Bảng 12. Số ngày có sương mù trung bình tháng và năm

TT	Tháng												Năm
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
TB	2,5	3,0	3,7	1,4	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,7	1,3	13,3

3.3.2. Đặc điểm thủy văn

Địa bàn huyện Hải Lăng có hệ thống sông dày đặc gồm sông Thạch Hãn, sông Nhùng, Bến Đá, Thác Ma, Ô Lâu chảy theo hướng Tây Nam - Đông Bắc, ngoài ra còn có sông Vĩnh Định chảy theo hướng Tây Bắc - Đông Nam đưa nước ra cửa biển Thuận An (Thừa Thiên Huế) và cửa Việt Yên (Triệu Phong).

Trong đó, Sông Ô Lâu bắt nguồn từ vùng núi thuộc huyện A Lưới (tỉnh Thừa Thiên Huế). Đây là một trong những vùng có lượng mưa hàng năm cao, đầu nguồn sông xuất phát từ những đỉnh núi cao từ 900 ÷ 1.100m và cuối cùng sông đổ ra biển Đông qua cửa biển Thuận An. Hạ lưu của sông Ô Lâu nối liền với hệ thống sông ngòi kênh rạch thuộc vùng đồng bằng Hải Lăng và nối liền với sông Thạch Hãn bằng sông Vĩnh Định.

Hệ thống sông Ô Lâu có 2 nhánh lớn: Nhánh phía Bắc là sông Mỹ Chánh (còn gọi là sông Thác Ma) - Chiều dài của sông này tính đến Cầu Nhi (chỗ hợp lưu với sông Ô Lâu) là 102 km.

Nhánh phía Nam và sông Ô Lâu: Lưu vực hệ thống sông Ô Lâu có dòng chảy năm phong phú nên cũng có nguồn nước rất dồi dào, mô đun dòng chảy hàng năm đạt tới 48,3 l/s km², tương đương với lớp dòng chảy hàng năm cỡ 1.524 mm. Vận tốc

dòng chảy không xói giới hạn từ 0,5 - 3m³/s. Mực nước tạo lòng tại vị trí dự án +0,3 m, hàm lượng bùn cát trung bình 70 - 80 g/m³.

3.4. Hạ Tầng Giao thông vận tải

Kết nối giao thông vận tải khu vực khá thuận lợi với các tuyến đường chính là QL1A, QL15D, các tuyến nội tỉnh như QL49 (B, C) vào Khu Kinh tế Đông Nam; kể cả các tuyến QL9, AH16 kết nối sang các nước Lào, Thái Lan, Myama;

- Tuyến QL1A chạy dọc theo các huyện : Hải Lăng, Triệu Phong, Gio Linh, Vĩnh Linh, Thị xã Quảng Trị, Thành phố Đông Hà nối các KCN và CCN trong cả tỉnh như: Khu Công nghiệp Nam Đông Hà, Quán Ngang, Tây Bắc Hồ Xá; và chạy liên tỉnh Bắc Trung Bộ: KCN Phong Điền, Phú Bài,... (Thừa Thiên - Huế), Quảng Bình; Vũng Áng,... (Hà Tĩnh), Nghệ An, Thanh Hóa đến các trung tâm công nghiệp tại các tỉnh, thành phố.

- Tuyến QL.49C dài 41,08Km chạy gần như song song về phía Tây giáp KKT Đông Nam: Điểm đầu của tuyến tại khu vực dự án Cửa Việt, Điểm cuối tại Điền Hương, Phong Điền, TT Huế; Tuyến đi qua các trục ngang nối từ QL.1 về khu vực KKT Đông Nam. Theo quy hoạch chung và quy hoạch phân khu sẽ được mở rộng nâng cấp đạt mặt cắt 25m (riêng đoạn từ TX Quảng Trị nối khu trung tâm Khu kinh tế có mặt cắt 63m).

- Tuyến QL.9 (đoạn từ Dự án Cửa Việt đến Ngã tư Sông - QL.1): dài 13,74Km. Tuyến này nối QL.1 tại Ngã tư Sông với dự án Cửa Việt và nối vào tuyến QL.49C. Theo Quy hoạch chung sẽ được mở rộng nâng cấp đạt mặt cắt 140m. Kết nối các huyện Cam Lộ, Đakrông và Hướng Hóa kết nối các Cụm Công nghiệp và Khu Kinh tế Thương mại đặc biệt Lao Bảo.

- Các tuyến Quốc lộ giao thông đối ngoại kết nối với các quốc gia lân cận: Tuyến Quốc lộ 9 (qua cửa khẩu quốc tế Lao Bảo) và Quốc lộ 15D (qua cửa khẩu quốc tế La Lay) kết nối với nước bạn Lào và khu vực ASEAN.

- Các tuyến đường tỉnh: Các tuyến đường tỉnh trong khu vực này tạo thành các trục ngang nối giữa QL.1 với Khu KT Đông Nam, gồm các tuyến: ĐT.582; ĐT.582b; ĐT.583.

Trong đó, tuyến ĐT.582b trùng với tuyến quy hoạch của Khu KT Đông Nam nối từ dự án Mỹ Thủy lên QL.1. Đây cũng là tuyến QL.15D kéo dài (nối từ La Lay về Mỹ Thủy) đã được Chính phủ phê duyệt đưa vào quy hoạch hệ thống đường bộ Việt Nam. Theo Quy hoạch chung và Quy hoạch phân khu của Khu KT Đông Nam, tuyến có mặt cắt 200m; hiện tuyến đã được đầu tư xây dựng với quy mô nền đường rộng 12m, mặt đường BTN rộng 1m.

+ Giao thông nội bộ Khu kinh tế Đông Nam: Đường trung tâm trục dọc Khu kinh tế Đông Nam mặt cắt theo quy hoạch 50m, hiện đã đầu tư xây dựng hoàn thành giai đoạn 1 với mặt cắt 28m, chiều dài 23,5km

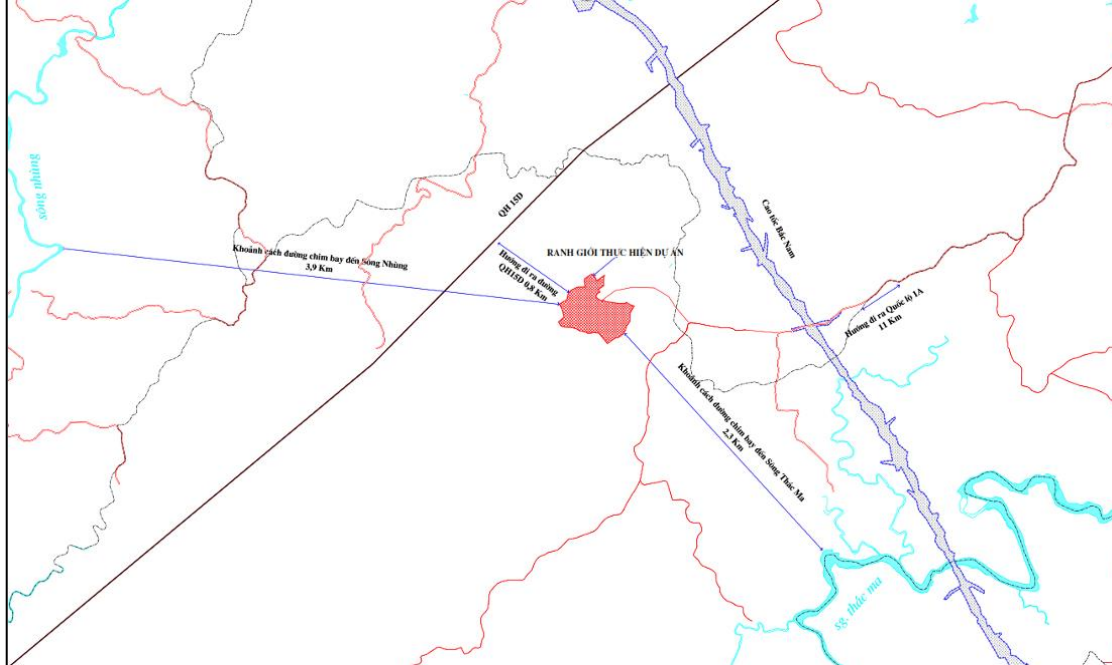


Hình 3.4. Kết nối giao thông khu vực tỉnh Quảng Trị - khu vực

Kết nối trực tiếp vào khu vực xây dựng là đường QL15D cùng đường tỉnh lộ 8 (582), và đường trục trong khu kinh tế đông Nam Quảng Trị đã xây dựng; Từ khu vực xây dựng có thể đi qua đường tỉnh lộ, gặp QL15D và kết nối trực tiếp vào QL1A.

Nhìn chung kết nối giao thông đường bộ rất thuận lợi. Sơ đồ kết nối giao thông khu vực như sau:

- + Đến đường đất 5 m : 160 m;
- + Cao tốc Cam Lộ - La Sơn: 1,6 km;
- + Nút giao thông QL15D - Cao tốc Cam Lộ - La Sơn: 5,1 km;
- + QL 1A - ĐT 582B: 13,0 km và QL1A- TL18: 11,6km;



Hình 3.5. Sơ đồ mối liên hệ khu vực dự án với các tuyến giao thông

3.5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

a. **Cấp điện:** Hiện tại ở Quảng Trị nhận điện từ các nguồn phát điện nhà máy thủy điện Hòa Bình qua đường dây siêu cao áp 500 KV Bắc Nam; điện gió từ Hướng Hóa qua đường dây 220 KV Đông Hà - Lao Bảo, lượng điện này đáp ứng được nhu cầu sản xuất và tiêu dùng của nhân dân.

Huyện Hải Lăng hiện được cấp điện từ các xuất tuyến 22 kV trạm 110 kV Diên Sanh 2x25 MVA. Trạm 110 kV Diên Sanh nhận điện từ trạm 220 kV Đông Hà và trạm 220 kV Phong Điền qua 2 đường dây 110 kV mạch đơn lần lượt dài khoảng 22 km và 15 km. Hiện tại, các đường dây và trạm biến áp cấp điện cho huyện Hải Lăng mang tải trong phạm vi cho phép, đảm bảo độ tin cậy cung cấp điện cho huyện.

Đến hết tháng 10/2021, lưới điện 220 kV trên địa bàn tỉnh Quảng Trị dài khoảng 128 km bao gồm:

- 2 mạch đường dây là một phần thuộc đường dây 220 kV mạch kép Đồng Hới - Đông Hà và đường dây mạch đơn Đông Hà - Phong Điền, Đông Hà - Huế, và đường dây Lao Bảo - Đông Hà.

- Đường dây 220 kV Lao Bảo - Đông Hà vào vận hành từ giữa năm 2021 tạo điều kiện cho việc giải phóng công suất nguồn điện khu vực phía tây của tỉnh.

- 2 trạm biến áp 220 kV Đông Hà 2x125 MVA và Lao Bảo 2x250 MVA. Trong đó, trạm 220 kV Đông Hà có nhiệm vụ cấp điện cho phụ tải, trạm 220 kV Lao Bảo làm nhiệm vụ giải phóng công suất các nguồn điện gió phía tây của tỉnh.

Theo quy hoạch: Phương án phát triển điện lực tỉnh Quảng Trị thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

Bảng 18. Tổng hợp nhu cầu công suất theo phân vùng phụ tải đến năm 2030

TT	Đơn vị hành chính	Pmax (MW)
----	-------------------	-----------

		2020	2025	2030
IV	Vùng 4	46	104	257
1	TX. Quảng Trị	17	24	35
2	Huyện Hải Lăng	18	62	151
3	Huyện Triệu Phong	16	36	99
V	Toàn tỉnh	135	235	431

Cân bằng nguồn tải 220 kV

Vùng 4 gồm thị xã Quảng Trị, huyện Triệu Phong và Hải Lăng, đang được cấp điện từ đường dây 110 kV Đông Hà - Diên Sanh. Trong giai đoạn tới, phụ tải vùng 4 sẽ tăng trưởng cao do sự xuất hiện của các dự án trọng điểm trong khu kinh tế Đông Nam và khu công nghiệp Quảng Trị.

Bảng 19. Cân bằng nguồn tải 220/110 kV vùng 4

TT	Danh mục	Đơn vị	2020	2025	2030
I	Phụ tải vùng 4	MW	46	104	257
1	TX Quảng Trị	MW	17	24	35
2	Triệu Phong	MW	16	36	99
3	Hải Lăng	MW	18	62	151
II	Dung lượng TBA 220kV yêu cầu	MVA	60	137	338
III	Nguồn cấp	MVA	95	95	95
1	ĐD 110 kV Đông Hà - Diên Sanh	MVA	95	95	95
IV	Cân đối, thừa (+), thiếu (-)	MVA	35	-42	-242

Vùng 4 được dự báo sẽ thiếu hụt lần lượt 50 MVA và 242 MVA công suất nguồn vào năm 2025 và 2030. Do đó, giai đoạn đến 2025, cần xem xét nâng khả năng tải đường dây 110 kV Đông Hà - Diên Sanh nhằm tăng cường khả năng cấp điện cho vùng 4 từ trạm 220 kV Đông Hà. Giai đoạn 2026 - 2030, cần xuất hiện một trạm biến áp 220kV riêng cho vùng 4, đáp ứng nhu cầu phụ tải của cả vùng bao gồm các phụ tải lớn như khu kinh tế Đông Nam và khu công nghiệp Quảng Trị.

Cân bằng nguồn tải 110 kV được thực hiện đối với các vùng như sau:

Bảng 20. Cân bằng nguồn tải 110 kV vùng 4

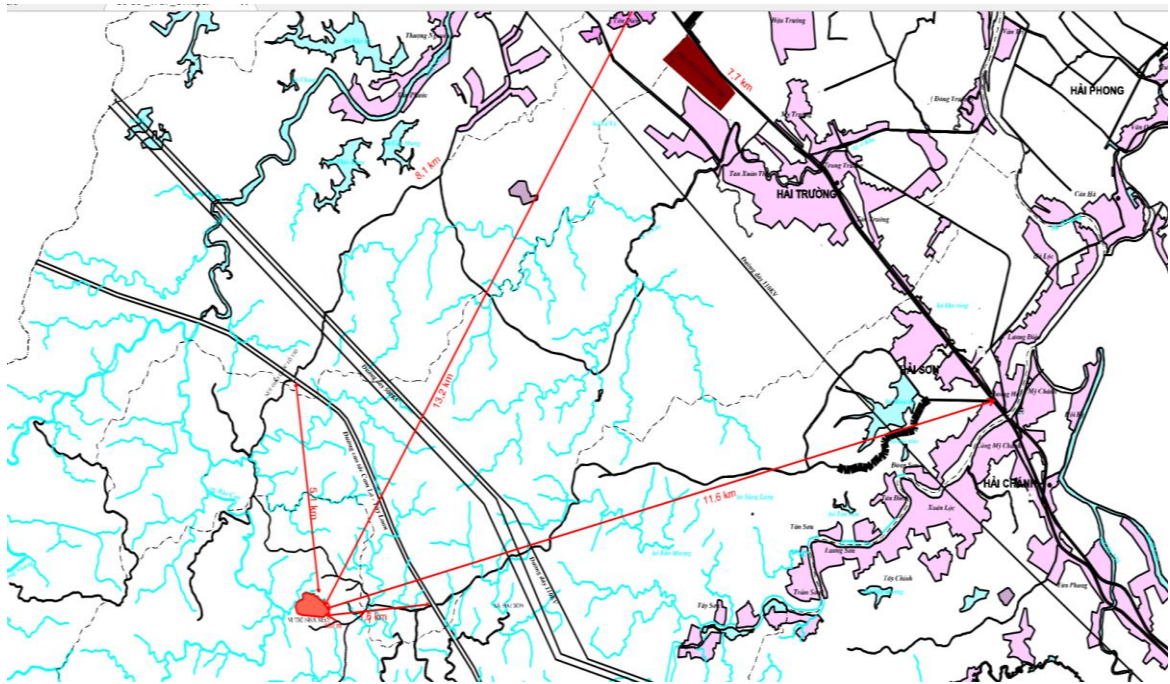
TT	Danh mục	Đơn vị	2020	2025	2030
----	----------	--------	------	------	------

I	Phụ tải vùng 4	MW	46	104	257
1	TX Quảng Trị	MW	17	24	35
2	Triệu Phong	MW	16	36	99
3	Hải Lăng	MW	18	62	151
II	Dung lượng TBA 220kV yêu cầu	MVA	69	157	386
III	Nguồn cấp	MVA	50	50	50
1	TBA 110 kV Diên Sanh	MVA	2x25	2x25	2x25
IV	Cân đối, thừa (+), thiếu (-)	MVA	-19	-107	-336

Phát triển trạm nguồn 220/110 kV vùng 4

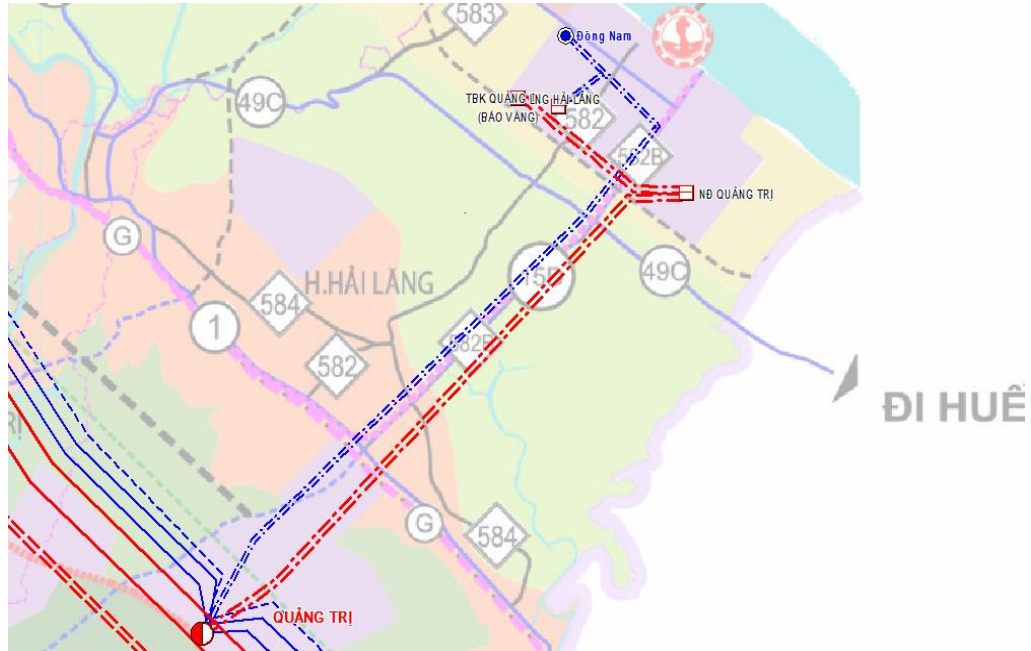
Hiện tại: vùng 4 gồm thị xã Quảng Trị và các huyện Triệu Phong, Hải Lăng đang được cấp điện từ trạm 220 kV Đông Hà qua đường dây 110 kV Đông Hà 220 kV - Diên Sanh.

Giai đoạn 2026 - 2030: phụ tải trong các khu cụm công nghiệp của khu kinh tế Đông Nam và khu công nghiệp Quảng Trị bắt đầu tăng trưởng mạnh, khiến tổng phụ tải toàn vùng đạt 189 MW trong năm 2030. Do đó, cần đưa vào vận hành trạm 220 kV Đông Nam công suất 1x250 MVA từ năm 2026 để cấp điện cho phụ tải vùng 4, giảm sự phụ thuộc vào trạm 220 kV Đông Hà và chuẩn bị cho phụ tải khu kinh tế Đông Nam tăng trưởng trong các năm sau.



Hình 2.8. Vị trí khu vực dự án đến đường dây 110 kV (khoảng 8 km)

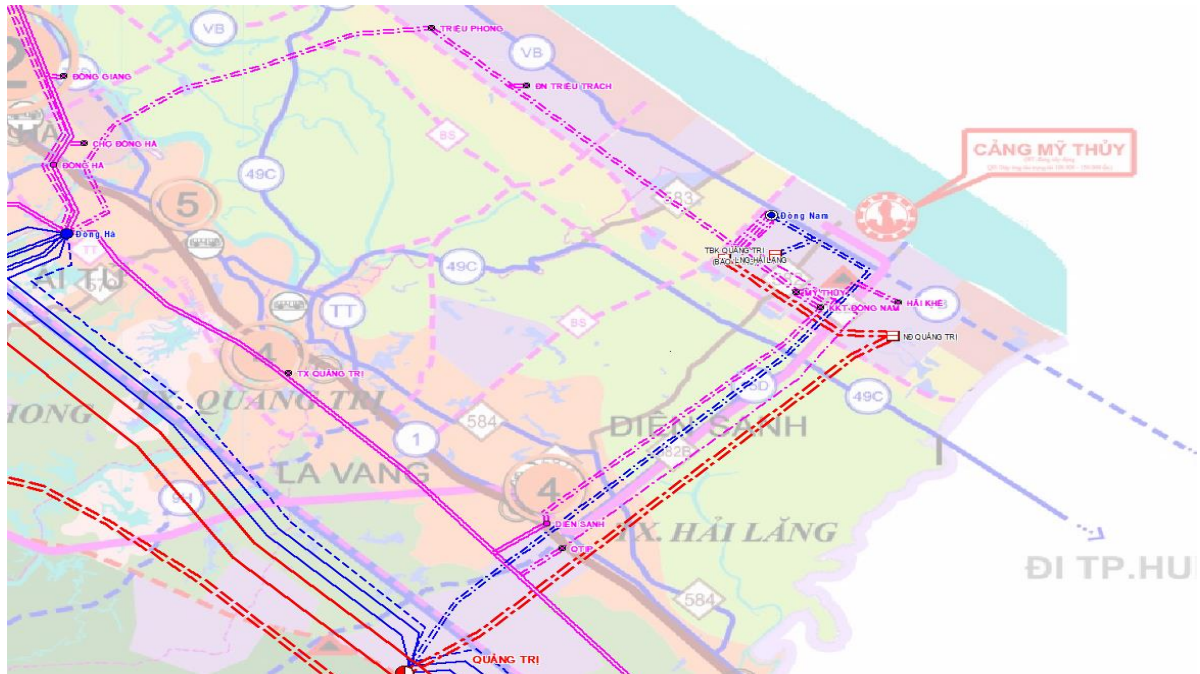
Phương án đấu nối trạm 220 kV Đông Nam: trạm 220 kV Đông Nam dự kiến được đấu nối vào thanh cái 220 kV trạm 500 kV Quảng Trị bằng 2 mạch đường dây 220 kV dài khoảng 26 km, tiết diện ACSR2x330. Vị trí dự kiến đấu nối trạm 220 kV Đông Nam được minh họa trong *Hình 2.9*



Hình 2.9. Dự kiến vị trí đấu nối trạm biến áp 220 kV Đông Nam

Bảng 21. Kiểm tra đáp ứng trạm 220 kV vùng 4

TT	Danh mục	Đơn vị	2020	2025	2030
I	Phụ tải vùng 4	MW	46	110	257
1	TX Quảng Trị	MW	17	24	35
2	Triệu Phong	MW	16	36	99
3	Hải Lăng	MW	18	62	151
II	Dung lượng TBA 220kV yêu cầu	MVA	60	145	338
III	Nguồn cấp	MVA	95	159	329
1	ĐD 110 kV Đông Hà - Diên Sanh	MVA	95	159	79
2	TBA 220 kV Đông Nam	MVA	-	-	1x250
IV	Cân đối, thừa (+), thiếu (-)	MVA	35	14	-8



Hình 2.10. Bản đồ lưới điện dự kiến vùng 4 đến 2030

Kết luận: Theo Phương án phát triển điện lực tỉnh Quảng Trị thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (Quy hoạch tỉnh Quảng Trị) thì việc cung cấp điện cho khu vực xây dựng Nhà máy là đảm bảo.

b. Cấp nước:

Nước mặt:

Khu vực dự án gần sông Nhùng, cách khoảng 1,7km. Thuận tiện cho việc cấp nước cho khu dự án.

Hiện trạng cấp nước Quảng Trị có 8 nhà máy nước đang hoạt động:

- Nhà máy nước thị xã Quảng Trị 5.500 m³/ngày đêm.
- Nhà máy nước thị xã Đông Hà 15.000 m³/ngày đêm.
- Nhà máy nước Gio Linh 15.000 m³/ngày đêm.
- Nhà máy nước Hải Lăng 3.500 m³/ngày đêm.
- Nhà máy nước thị trấn Hồ Xá 2.000 m³/ngày đêm.
- Nhà máy nước thị trấn Lao Bảo 3.000 m³/ngày đêm.
- Nhà máy nước Khe Sanh 3.000 m³/ngày đêm.
- Nhà máy nước Đakrông 2.000 m³/ngày đêm.

Theo quy hoạch :

Đến năm 2025: Xây dựng các nhà máy nước:

- + Sông Nhùng công suất 50.000m³/ngày đêm phục vụ cấp nước cho Khu kinh tế.

+ Nam Thạch Hãn công suất khoảng 55.000 m³/ngày đêm - 60.000 m³/ngày đêm phục vụ thị xã Quảng Trị và khu vực phát triển giai đoạn đầu của Khu kinh tế.

+ Xây dựng tuyến ống truyền dẫn nước sạch D = 1.000 mm từ nhà máy nước Sông Nhùng, Sông Thạch Hãn về Trạm bơm tăng áp Khu kinh tế Đông Nam 1 để cấp cho Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị.

+ Nước cấp cho khu vực điểm dân cư nông thôn thực hiện theo chương trình xây dựng nông thôn mới.

Giai đoạn 2035:

+ Nâng công suất nhà máy nước Nam Thạch Hãn lên 100.000 m³/ngày đêm, trong đó cấp cho toàn bộ Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị và thị xã Quảng Trị.

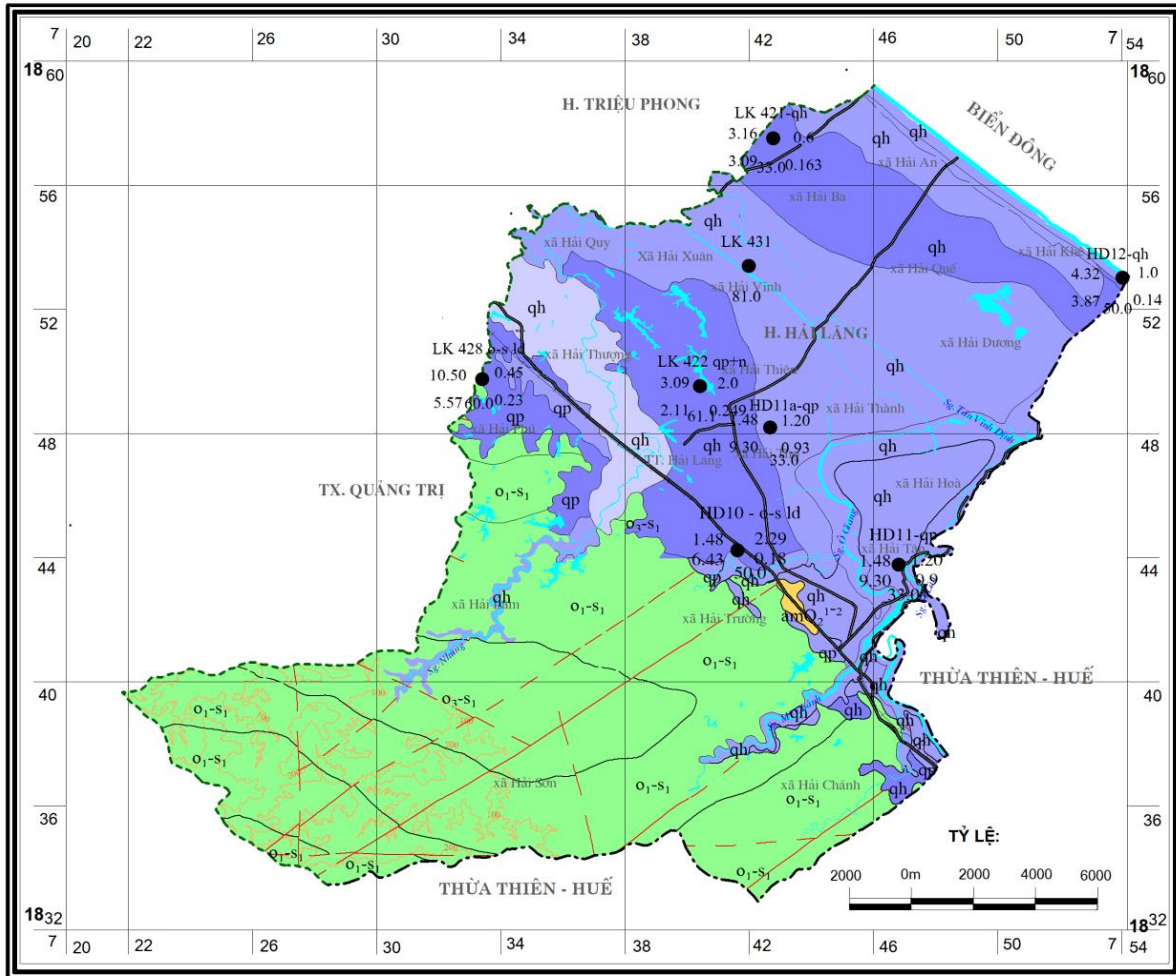
+ Xây dựng thêm 01 tuyến ống truyền tải nước sạch D = 1.000 mm chạy song song với tuyến hiện hữu của Nhà máy nước Hải Lăng 2 về Trạm bơm tăng áp Nam Thạch Hãn 1 hiện hữu.

+ Nâng công suất Trạm bơm tăng áp Nam Thạch Hãn 1 công suất giai đoạn 2 là 110.000 m³/ngày đêm; Trạm bơm tăng áp 2 công suất là 20.000 m³/ngày đêm.

+ Xây dựng tuyến ống nước thô D = 1.000 mm lấy nước từ Hồ Trám bổ sung nguồn nước thô dự phòng cho nhà máy nước Sông Nhùng.

Nước ngầm:

Nước tàng trữ và lưu thông trong khe nứt và đứt gãy cắt qua đá. Nước trong đới này xuất lộ dọc theo các khe ở dạng thấm rỉ. Nhìn chung, nước ở tầng này có quan hệ mật thiết với các khe suối, dòng chảy gần khu vực.



Dạng tồn tại	Tầng chứa nước	Ký hiệu DCTV	Thể địa chất	Đất đá chứa nước	Độ giàu nước		
					Giàu	Trung bình	Nghèo
Nước lỗ hổng	Holocen	qh	aQ_1^{1-2}, mQ_1^2	Cát, bột, sét có lẫn ít cuội, sỏi, sạn.	■		
			$aQ_1^{1-2}, aQ_2^1, amQ_2^1, mQ_2^1, mvQ_2^1$	Cát, bột, sét có lẫn ít cuội, sỏi, sạn.	■		
		qp	amQ_2^2	Bột, sét có lẫn ít cát, sỏi, sạn và than bùn.		■	
Nước khe nứt	Pleistocen	qp	aQ_1^{1-2}	Caoi, sỏi, sạn, cát có lẫn ít bột, sét.	■		
			amQ_1^1, mQ_1^1	Cát, bột, sét có lẫn ít đụn, caoi, sỏi, sạn.		■	
Nước khe nứt	Hệ Long Đại	o_1-s_1	O_1-S_1/d	Cát lồi, bột kết, đá phiến sét.		■	

2. Các thành tạo địa chất rất nghèo hoặc không chứa nước:

Tên địa tầng	Ký hiệu địa chất	Đất đá	Bề dày tối đa	Ký hiệu DCTV
Trầm tích sông - biển Holocen hạ - trung	amQ_2^{1-2}	Sét, bột, lẫn ít cát mịn.		■

3. Các ký hiệu khác:

a Ranh giới địa chất: a- Xác định, b- Dự đoán
a Đường đồng mức
a Đất gầy
a Đất gầy a- Xác định, b- Dự đoán
a Đường Quốc Lộ
a Đường tỉnh lộ
a Đường Sắt
a Sông, suối
a 72 Luật VN2000
a LK Ký Hiệu Lô thốn
 1: Lưu lượng (lít) 2: Mức nước tĩnh
 3: Mức nước động 4: Độ khoáng hoá (g/l)
 5: Độ sâu lỗ khoan

Hình 2.11. Bản đồ địa chất thủy văn khu vực huyện Hải Lăng

Cấp nước: cả nước mặt (từ nguồn sông Nhùng - cách 1,7km và nước ngầm) để đáp ứng nhu cầu dự án.

Kết luận: Như vậy, hạ tầng kỹ thuật cung cấp điện, nước tại khu vực nhìn chung khá đầy đủ. Vì vậy, trong quá trình thi công xây dựng và khai thác việc kết nối hạ tầng

cấp điện, nước là đảm bảo.

CHƯƠNG III

NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, TÀI NGUYÊN VÀ HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

1. Nhu cầu sử dụng đất, nước và tài nguyên khác

1.1. Nhu cầu sử dụng đất

Khu đất thực hiện dự án chủ yếu là đất rừng sản xuất, nằm trên đồi dốc từ Đông Nam sang Tây Bắc.

Nhu cầu sử dụng đất dự kiến như sau:

Bảng 2. Nhu cầu sử dụng đất của Dự án

TT	Hạng mục công trình	Diện tích lô đất (m ²)	Mật độ (%)
1	Khu dịch vụ chung	6.318	1,74%
2	Khu tang lễ, hỏa táng	6.679	1,83%
3	Khu hành chính - kỹ thuật	7.233	1,98%
4	Khu vực quảng trường	14.041	3,86%
5	Khu đất mai táng	200.605	55,11%
6	Khu cây xanh, mặt nước:	91.497	25,14%
7	Đường, cầu giao thông; bãi xe	37.627	10,34%
	Tổng diện tích:	364.000	100,00%

1.2. Nhu cầu sử dụng nước

a. Nhu cầu sử dụng nước cho lao động

- Trung bình mỗi lao động sử dụng khoảng **50 lít/người/ngày** (bao gồm nước uống, vệ sinh, tắm rửa...).

- Với **50 lao động**, lượng nước tiêu thụ khoảng:

$$50 \times 50 = 2.500 \text{ lít/ngày (2,5m}^3\text{/ngày)}$$

b. Nhu cầu nước cho nhà hỏa táng

- Hệ thống hỏa táng sử dụng nước để làm mát buồng đốt, vệ sinh khu vực và xử lý khí thải.

- Trung bình mỗi ca hỏa táng tiêu thụ khoảng **300-500 lít**. Giả sử trung bình **4 ca/ngày**, tổng lượng nước tiêu thụ:

$$4 \times 400 = 1.600 \text{ lít/ngày (1,6m}^3\text{/ngày)}$$

c. Nhu cầu nước cho nhà tang lễ, nhà dịch vụ

- Phục vụ việc vệ sinh, lau dọn, tưới cây, bếp ăn, nước sử dụng cho khách đến viếng.

- Dự kiến khoảng **2.000 - 3.000 lít/ngày** (2-3 m³/ngày).

d. Nhu cầu nước cho tưới cây, cảnh quan khu mộ (20ha)

- Mật độ cây xanh và cảnh quan sẽ quyết định lượng nước tưới.

- Trung bình tưới cây khoảng 3-5 lít/m²/ngày. Với 20% diện tích được trồng cây xanh:

$$40.000 \text{ m}^2 \times 4 \text{ lít/ngày} = 160.000 \text{ lít/ngày} (160\text{m}^3/\text{ngày})$$

Tổng nhu cầu sử dụng nước

Cộng các nhu cầu trên, tổng lượng nước cần cấp cho dự án mỗi ngày:

$$2,5+4+3+160=169,5 \text{ m}^3/\text{ngày}$$

Kết luận:

- Dự án cần nguồn cấp nước ổn định khoảng 150 - 200 m³/ngày.

- Hệ thống cấp nước từ giếng khoan khoảng: $2,5+4+3 = 9,5 \text{ m}^3/\text{ngày}$

2. Phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư

Căn cứ đối chiếu với Bản đồ kiểm kê rừng năm 2016, Bản đồ cập nhật diễn biến rừng từ năm 2017 đến năm 2023 được cấp có thẩm quyền phê duyệt, vị trí đề xuất nghiên cứu, lập dự án đầu tư dự án Công viên vĩnh hằng An Lạc Viên, huyện Hải Lăng thuộc khu vực tiểu khu 841TH, 842TH, thị trấn Diên Sanh, huyện Hải Lăng. Không chế theo các điểm tọa độ được cung cấp, toàn bộ khu vực thực hiện dự án có diện tích khoảng 36,0 ha. Trong đó, diện tích có rừng trồng là 35,4 ha, diện tích còn lại khoảng 0,6 ha không có rừng, thuận lợi cho công tác bàn giao, giải phóng mặt bằng. Trong các bước tiếp theo, Nhà đầu tư và các cơ quan chức năng có thẩm quyền tại địa phương sẽ đánh giá chi tiết, có kế hoạch đền bù cụ thể các loại đất ở khu vực theo quy định.

Về quy hoạch sử dụng đất: Theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Hải Lăng được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2139/QĐ UBND ngày 16/8/2021, thì vị trí đề xuất thực hiện dự án Công viên vĩnh hằng An Lạc Viên thuộc phạm vi quy hoạch đất nghĩa trang, nghĩa địa;

Về sự phù hợp với quy hoạch chung xây dựng thị trấn Diên Sanh, huyện Hải Lăng đến năm 2030, định hướng đến năm 2035: Vị trí đề xuất thuộc quy hoạch đất nghĩa trang nhân dân, phù hợp với định hướng quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3094/QĐ-UBND ngày 27/10/2020.

Căn cứ quy hoạch tỉnh Quảng Trị phê duyệt tại Quyết định số 1737/QĐ-TTg ngày 27/12/2023 phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội tỉnh Quảng

Trị giai đoạn 2021 - 2030 tầm nhìn đến năm 2050, Khu vực dự án nằm trong quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội tỉnh.

3. Dự kiến diện tích đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng cần chuyển đổi mục đích sử dụng để làm dự án đầu tư xây dựng:

Khu đất dự án hiện trạng là đất trồng rừng sản xuất 100%. Chủ dự án sẽ lập hồ sơ khảo sát, thiết kế đánh giá hiện trạng rừng trình cấp có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng để thực hiện dự án.

4. Hình thức đầu tư, tổ chức thực hiện

4.1. Hình thức đầu tư

Hình thức đầu tư: Đầu tư xây dựng mới

Hình thức giao đất, cho thuê đất: Theo quy định tại khoản 2 Điều 119, Điều 120 và khoản 3 Điều 214 Luật Đất đai thì Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng cơ sở lưu giữ 2 tro cốt, để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng lưu giữ tro cốt; cho thuê đất để xây dựng nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng. Theo quy định tại khoản 5 Điều 124, điểm b khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai và điểm a khoản 2 Điều 4 Nghị định 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 thì dự án thuộc trường hợp đấu thầu có sử dụng đất nếu có hai nhà đầu tư quan tâm trở lên. Dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định khoản 28 Điều 79 Luật Đất đai 2024; nếu nhà đầu tư lựa chọn phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất, không đề xuất thu hồi đất

4.2. Tổ chức thực hiện

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần GKB

Đơn vị tư vấn: Công ty TNHH MTV Tiến Thắng Vĩnh Linh

Đơn vị quản lý: Chủ đầu tư quản lý và khai thác.

CHƯƠNG IV. PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ SƠ BỘ VỀ XÂY DỰNG

1. Phương án thiết kế sơ bộ về xây dựng

- Các cơ sở nghiên cứu

+ Căn cứ mặt bằng hiện trạng vị trí khu vực lập quy hoạch; Căn cứ kết quả khảo sát thực địa thực hiện kết hợp các tài liệu do Chủ đầu tư cung cấp.

+ Căn cứ quy hoạch tổng thể khu vực.

1.1. Quy hoạch mặt bằng trung tâm - Giai đoạn hoàn thiện

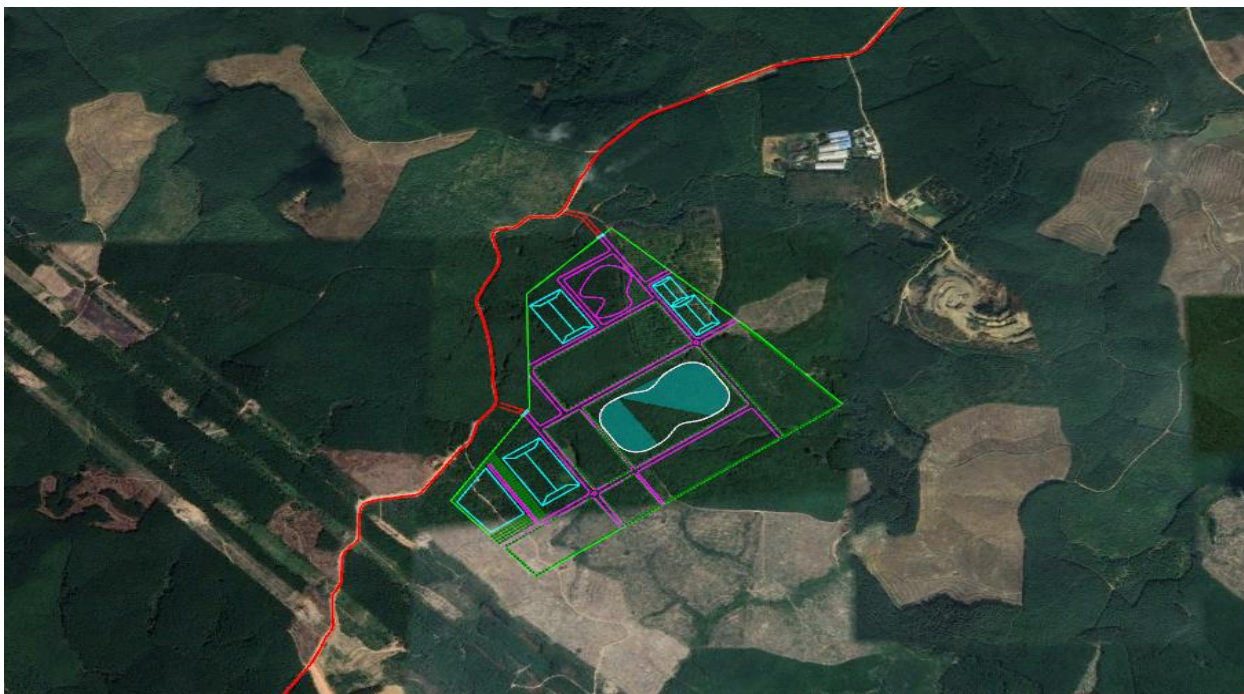
1.1.1. Quy hoạch đường kết nối Vị trí dự án với tuyến đường giao thông đối ngoại.

Hiện trạng Khu đất dự án hiện có thể kết nối với tuyến đường giao thông nối từ QL1A đến đường cao tốc Cam Lộ - La Sơn.

Tại vị trí dự án có thể kết nối với 02 tuyến giao thông là: Tuyến đường đất rộng 5m. kết nối về quốc lộ 15D đoạn giao với cao tốc Cam Lộ La Sơn và tuyến đường đất rộng 3m kết nối về quốc lộ 1A đoạn giao tại đầu Mỹ Chánh.

Dự án đề xuất đầu tư đường kết nối từ khu vực dự án ra tuyến đường đất rộng 5m, kết nối với quốc lộ 15D, dài khoảng 0,5km

Bản đồ Vị trí dự án kết nối với đường đất rộng 5m kết nối quốc lộ 15D



Bản đồ đường kết nối vào dự án

1.1.2. Giải pháp quy hoạch

Hiện trạng khu đất lập dự án chưa có đường giao thông kết nối. Các đường giao thông xung quanh khu dự án là các đường đất rộng 3m và 5m tự phát phục vụ việc khai thác rừng trồng. Điểm gần nhất có thể kết nối vào khu đất dự án là khoảng 150m, tuy nhiên địa hình khu vực này dốc quá cao, bất lợi, đường nhỏ 3m. Lựa chọn trên địa hình tổng thể, mở đường kết nối ra trục đường rộng 5m, có địa hình tương đối thoải, có cao trình gần tương đương nhau tại cao độ $+65.00 \div 70.00m$.

Với quy mô tổng diện tích đất là 36,4 ha, địa hình nằm trên đồi dốc từ Đông Nam sang Tây Bắc, phương án quy hoạch tổng mặt bằng nhà máy được sơ bộ định hình như sau:

Tại vị trí mở đường đầu nối có cao trình $+40.00 \div 55.00m$. Phương án quy hoạch phân chia chức năng Công viên thành các khu vực độc lập - Khu mộ và khu công viên cây xanh - kiến trúc. Quy hoạch trục đường chính trong khuôn viên dự án dọc theo chiều dài khu đất để tận dụng địa hình từ cao xuống thấp. Quy hoạch các tuyến đường phụ xương cá nối với trục chính phân chia khu vực dự án thành các khu đất theo từng bậc cấp để tối ưu hóa địa hình. Các ô đất được quy hoạch theo tính chất, công năng của từng loại hình chức năng nhà máy.

Tổng thể quy hoạch bố trí từ trên cao xuống thấp như sau: Khu điều hành quản lý được bố trí ở phía Đông Bắc. Phân chia giữa khu điều hành công viên với khu tâm linh có hồ điều hòa, kết hợp cảnh quan.

Dự án được quy hoạch hệ thống cây xanh bao quanh khuôn viên, kết hợp các mảng xanh xen kẽ giữa các khu...

STT	CÁC HẠNG MỤC XÂY DỰNG	ĐƠN VỊ	DIỆN TÍCH SÀN XD (M2)
I	Các công trình dân dụng công nghiệp		
1	- Khu văn phòng điều hành (02 tầng)	m2	408,24
2	- Khu hành chính - kỹ thuật (02 tầng)	m2	318,6
3	- Khu nhà tang lễ (01 tầng)	m2	792,2
4	- Khu nhà hỏa táng (01 tầng)	m2	792,2
5	- Nhà xe (01 tầng)	m2	600
II	Công trình Giao thông		
1	- Công trình giao thông (Nội bộ)	m2	37.027
III	Các công trình hạ tầng kỹ thuật		

1	- Khu mộ mai táng tiêu chuẩn	m2	182.277
2	- Khu mộ hung táng	m2	18.328
3	- Khuôn viên, sân vườn, quảng trường	m2	14.041
4	- Đường dây tải điện 22KV (Kết nối)	Km	5
5	- Hệ thống cấp điện chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc	Hệ thống	1
6	- Hệ thống cấp nước và PCCC	Hệ thống	1
7	- Hệ thống thoát nước mưa	Hệ thống	1
IV	Cây xanh, mặt nước		
1	- Diện tích cây xanh, mặt nước	m2	91.497
VI	San lấp mặt bằng	m3	3.000.000
VII	Tượng tâm linh		
1	- Tượng Địa tạng Vương bồ tát (trưng tự)	cái	10
2	- Tháp chuông	cái	5
3	- Tượng Quan Âm đặt trung tâm quảng trường	cái	1
V	Cổng tường rào	m	2.547,76

1.2. Sơ bộ về giải pháp kết cấu các công trình chính như sau:

1.2.1. San nền

Khu vực xây dựng có các dạng địa hình đồi dốc từ Đông Nam sang Tây Bắc, độ chênh cote khá lớn. Loại đất khu vực dự án chủ yếu là đất trồng rừng lâm nghiệp. Do vậy trước khi san nền cần thực hiện phát quang cây cỏ. Cần thiết phải san nền để làm mặt bằng xây dựng. Tính toán lựa chọn cao trình chuẩn để làm mốc san gạt đạt được tối đa mức cân bằng đào và đắp để có thể tận dụng đắp vào các khu vực trũng gần đó để giảm kinh phí.

Khối lượng san nền được tính toán theo phương pháp chia ô: trên phạm vi khu vực san lấp được chia thành những ô vuông nhỏ có cạnh khoảng 20÷30m.

Thể tích đào, đắp hình học tính toán như sau:

$$V = \sum_{i=1}^n h_i x S_i$$

Trong đó:

V : Khối lượng đào, đắp hình học (m³)

h_i : Độ chênh trung bình giữa cao độ tự nhiên và cao độ san lấp (m)

S_i : Diện tích của ô chia (m²)

Trên cơ sở địa hình khu đất, cao độ tự nhiên, phạm vi san lấp, cao độ thiết kế san

lập, tính toán khối lượng cần san gạt (đã xét đến hệ số toi của đất đào và hệ số đầm chặt $K=0,98$ khi san lấp bãi) có:

- Sơ bộ tính toán khối lượng khoảng : $3.000.000\text{m}^3$ đào đi, số đất này được tận dụng để đắp những khu vực thấp trũng.

1.2.2. Kế cấu đường giao thông

a. *Tuyến đường kết nối:* Kết nối từ vị trí công dự án đến đường khu vực. Dài khoảng 150m.

Thông số kỹ thuật

- Loại đường thiết kế	:	Đường ô tô
- Cấp công trình	:	Cấp IV
- Tốc độ thiết kế	:	20km/h
- Chiều rộng	:	10m
- Via hè	:	$3,0 \times 2 = 6\text{m}$

Kết cấu : Mặt đường cấp cao A1 bằng bê tông nhựa, $E_{yc} \geq 110 \text{ MPa}$, gồm các lớp: Bê tông nhựa BTN C19 dày 5cm; nhựa thấm bám tiêu chuẩn $0,8 \text{ kg/m}^2$; móng cấp phối đá dăm loại 1 $D_{max} = 25\text{mm}$ dày 13cm; móng cấp phối đá dăm loại 1 $D_{max}=37,5\text{mm}$ dày 13cm.

Nền đường: Gồm nền đào và nền đắp bằng đất cấp III, IV. Nền đắp bằng đất cấp III, độ chặt yêu cầu $K \geq 0,95$; lớp đất nền dưới kết cấu áo đường (đối với tuyến T1) dày 30cm, độ chặt yêu cầu $K \geq 0,98$. Độ dốc mái ta luy đối với nền đắp 1/1,5, nền đào 1/1,0.

b. *Tuyến đường nội bộ:*

Thông số kỹ thuật

- Loại đường thiết kế	:	Đường nội bộ
- Cấp công trình	:	Cấp IV
- Tốc độ thiết kế	:	20km/h
- Chiều rộng đường nội bộ	:	7m

Kết cấu: Đường nội bộ, sân khu văn phòng chung một kết cấu, từ trên xuống gồm các lớp sau: Mặt đường bằng BTXM M250 dày 18cm; lót bạt bằng nilong; móng bằng cấp phối đá dăm loại 1 $D_{max}=37,5\text{mm}$ dày 12cm.

Nền đường: Gồm nền đào và nền đắp bằng đất cấp III, IV. Nền đắp bằng đất cấp III, độ chặt yêu cầu $K \geq 0,95$; lớp đất nền dưới kết cấu áo đường (đối với tuyến T1) dày 30cm, độ chặt yêu cầu $K \geq 0,98$. Độ dốc mái ta luy đối với nền đắp 1/1,5, nền đào 1/1,0.

c. *Nút giao:* Các nút giao với đường trong khu vực thiết kế giao cùng mức; kết cấu mặt đường trong nút giao giống với kết cấu mặt đường của tuyến chính.

d. *Hệ thống báo hiệu đường bộ, gồm:* Cọc tiêu, biển báo và sơn vạch kẻ đường

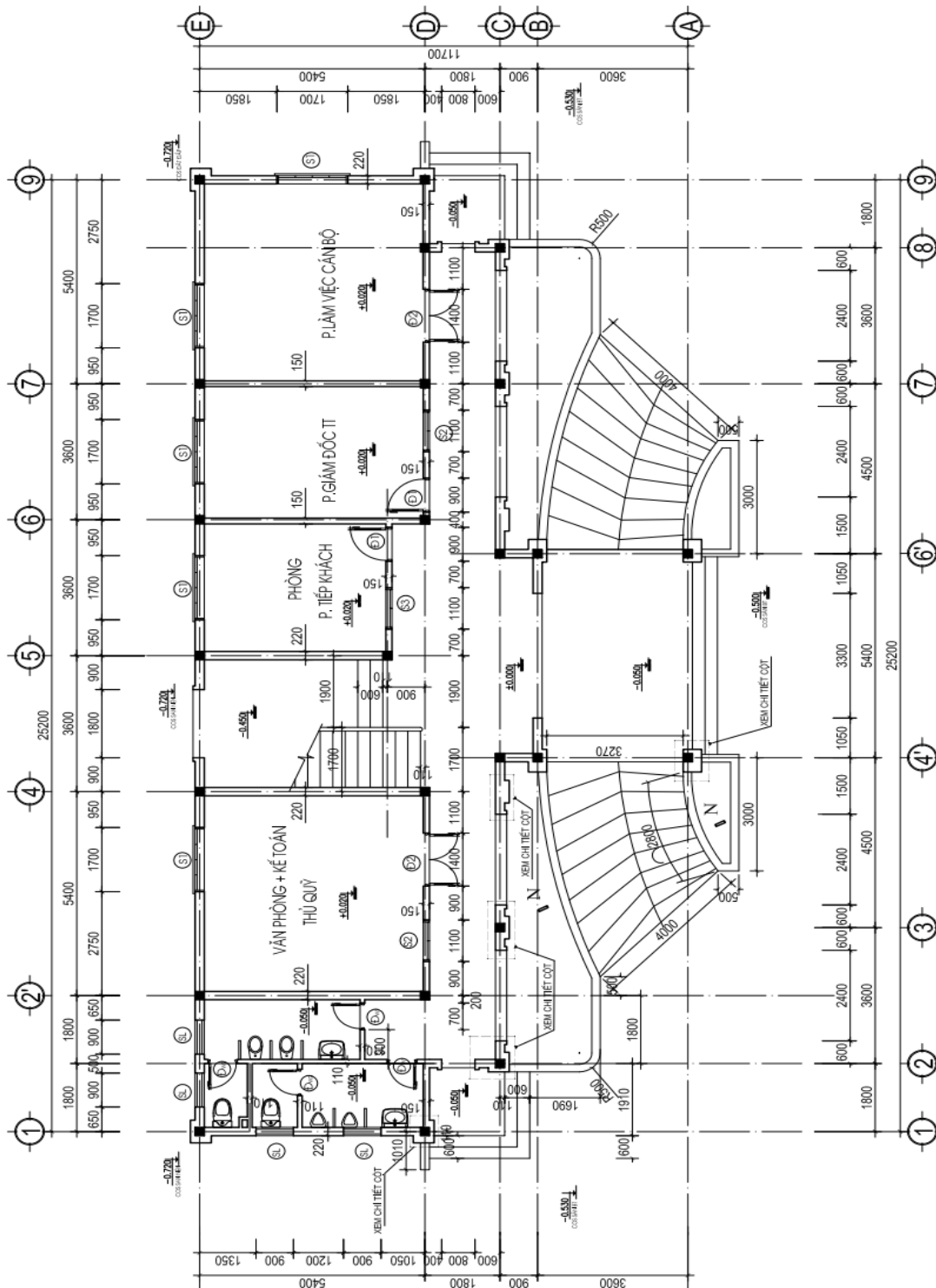
tuân thủ theo QCVN 41:2019/BGTVT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về báo hiệu đường bộ.

1.2.3. Khu dịch vụ chung

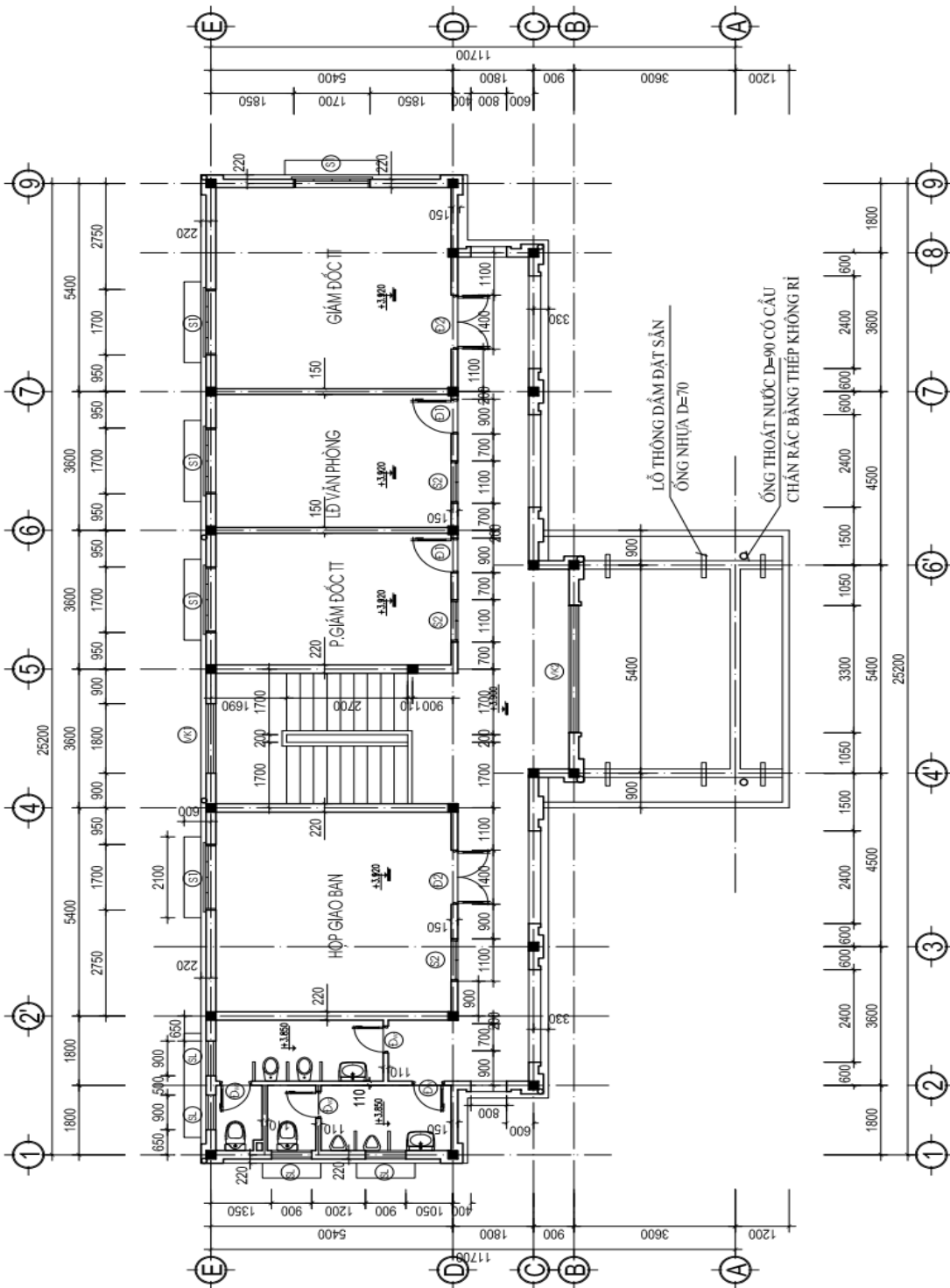
Nhà văn phòng tổng diện tích sàn: 408,24m²; nhà 2 tầng, tầng 1 cao 3,9m, tầng 2 cao 3,6m. Mái lợp tôn hoặc ngói chông nóng và chống thấm đồng thời tạo dáng kiến trúc kiểu nhà tân cổ điển hiện đại, nền nhà lát gạch granite, tường sơn màu sáng, bậc cấp và bậc cầu thang lát đá...

Thông số kỹ thuật cơ bản

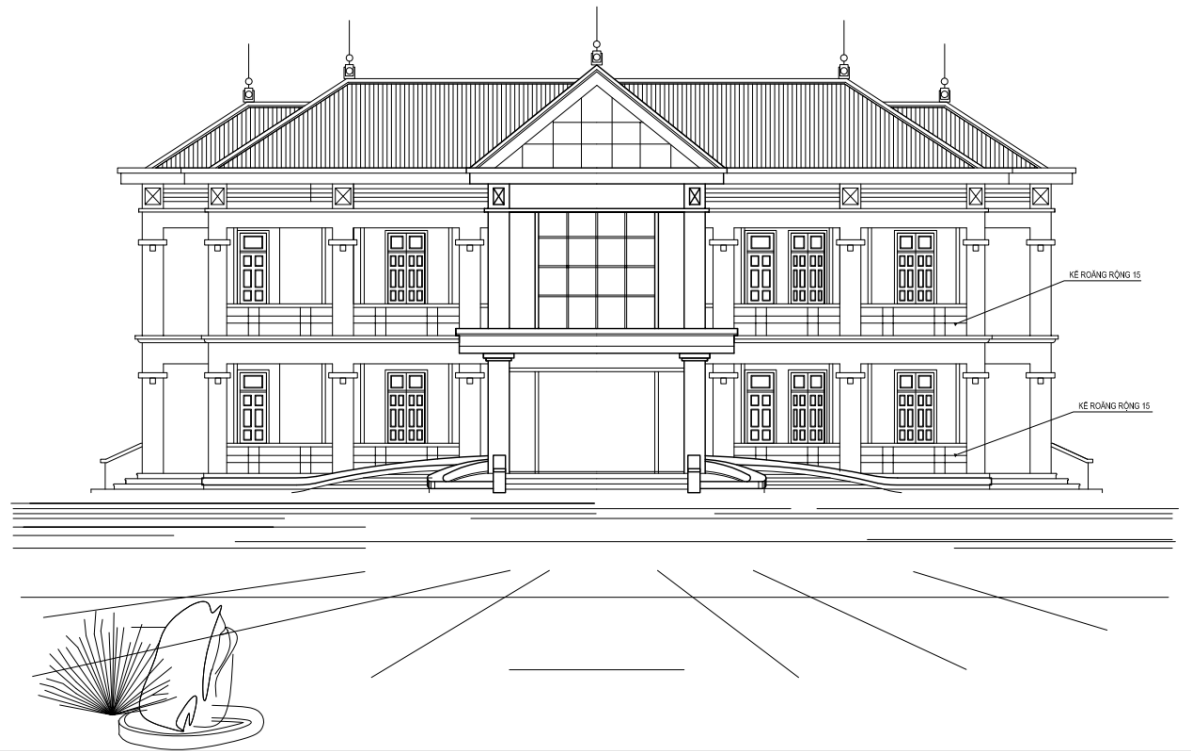
Nhà 02 tầng, tổng diện tích sàn 408,24m²; Chiều cao phủ bì mái 10.85m



Mặt bằng nhà dịch vụ chung tầng 1



Mặt bằng nhà dịch vụ chung tầng 2



Mặt đứng nhà dịch vụ chung



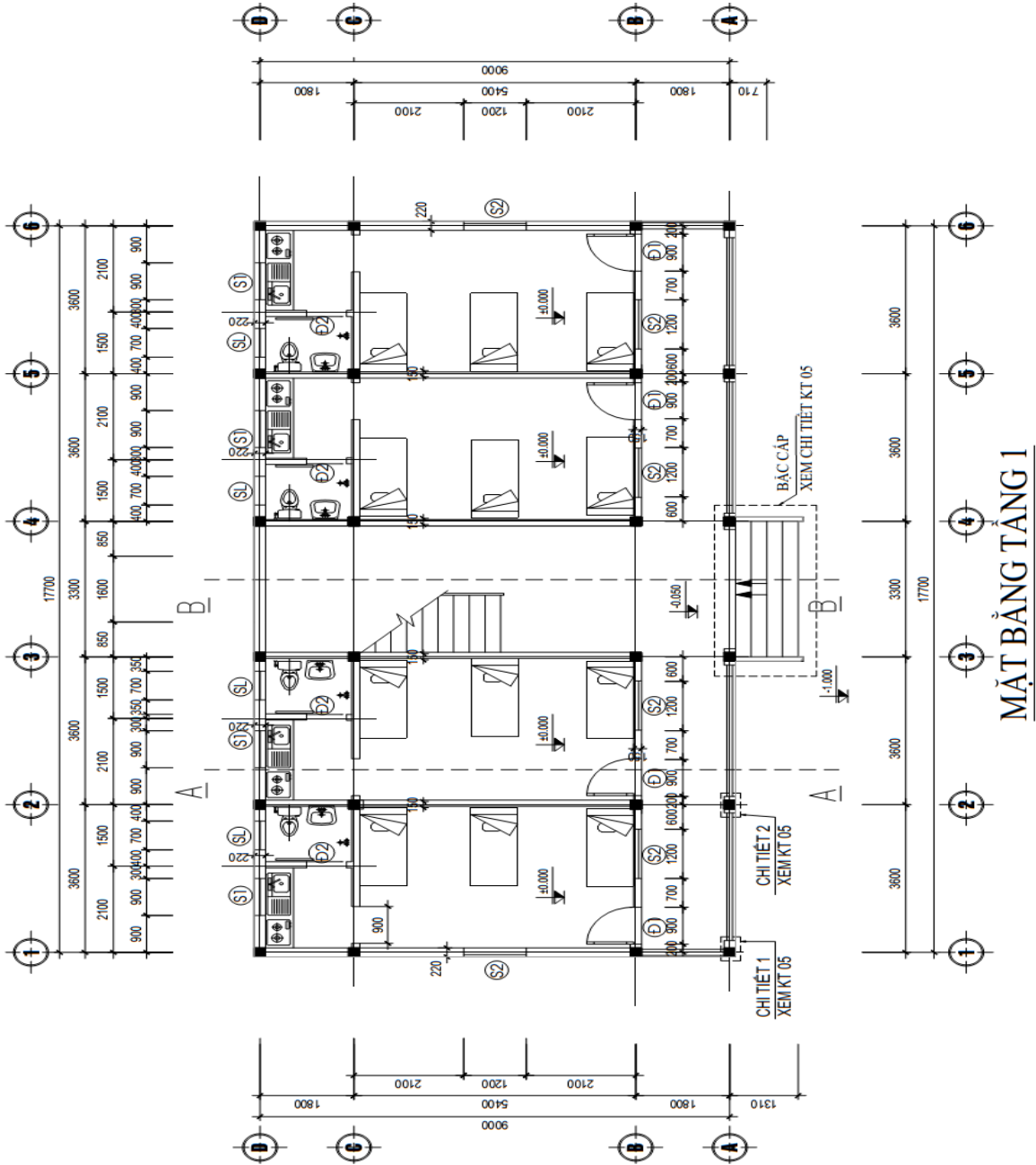
Mặt bên nhà dịch vụ chung

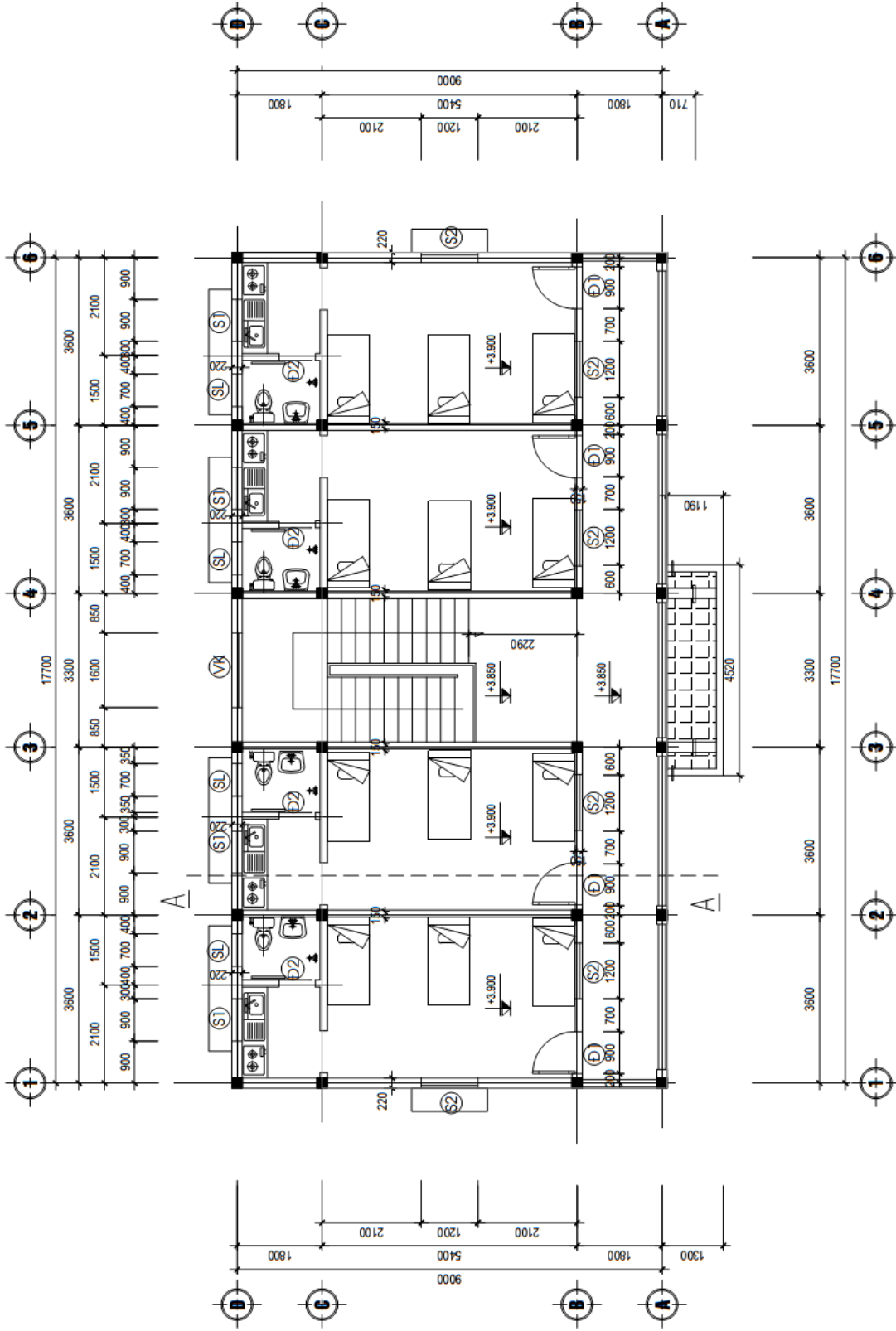
1.2.4. Nhà hành chính - kỹ thuật:

Tổng diện tích sàn $318,6\text{m}^2$; nhà 2 tầng, tầng 1 cao 3,9m, tầng 2 cao 3,6m. Mái lợp tôn hoặc ngói chống nóng và chống thấm đồng thời tạo dáng kiến trúc kiểu nhà tân cổ điển hiện đại, nền nhà lát gạch granite, tường sơn màu sáng, bậc cấp và bậc cầu thang lát đá...

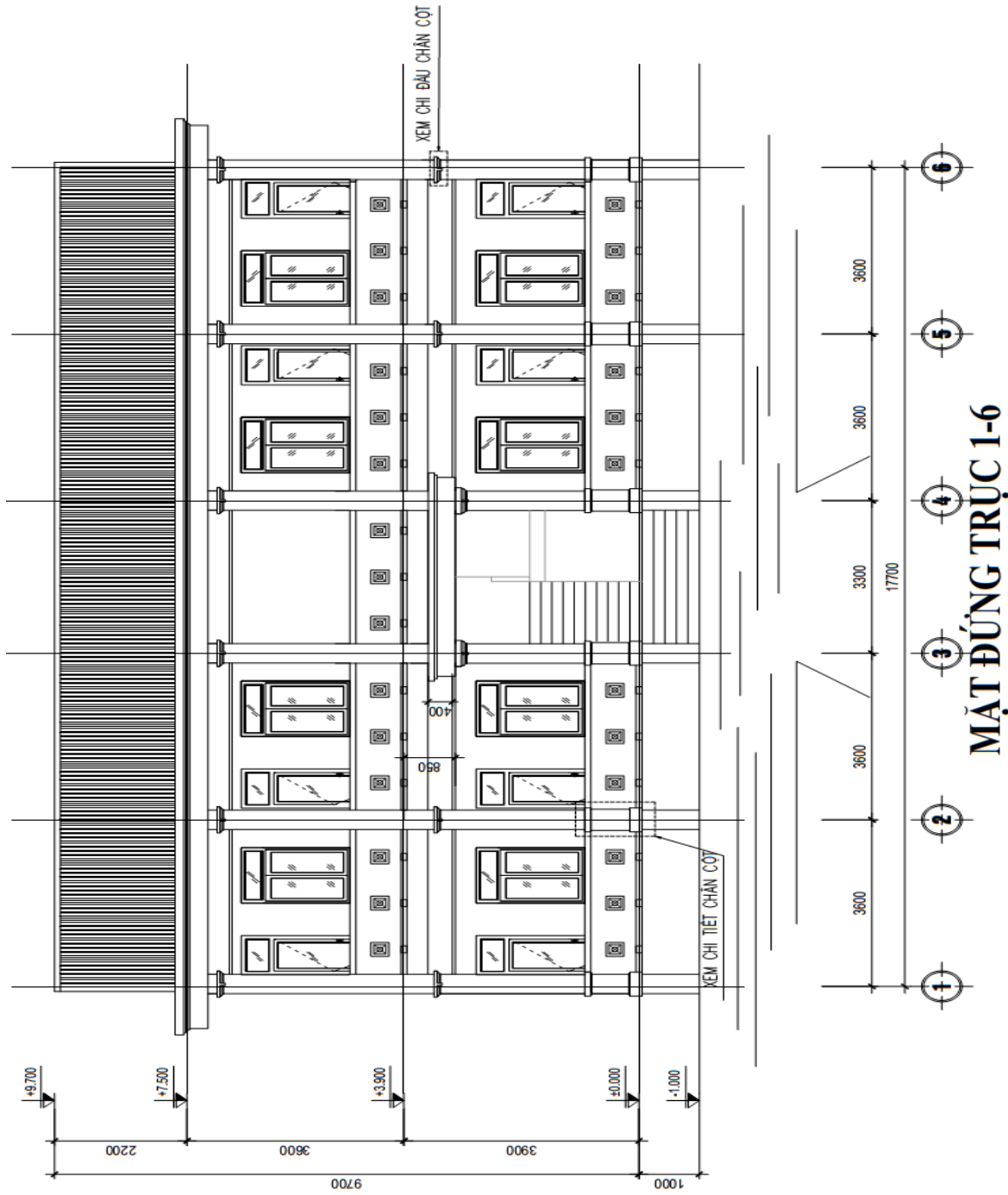
Thông số kỹ thuật cơ bản

Nhà 02 tầng, tổng diện tích sàn $318,6\text{m}^2$; Chiều cao phủ bì mái 10.25m. Kiểu dáng kiến trúc như hình vẽ sau:





MẶT BẰNG TẦNG 2



Kết cấu

- Móng đơn BTCT, Khung BTCT chịu lực chính, cột, dầm móng, dầm sàn, sàn đổ BTCT toàn khối cấp độ bền B20 (M250#); Móng tường xây bằng Bê tông M75 lót móng bằng BT đá 4x6 M100.

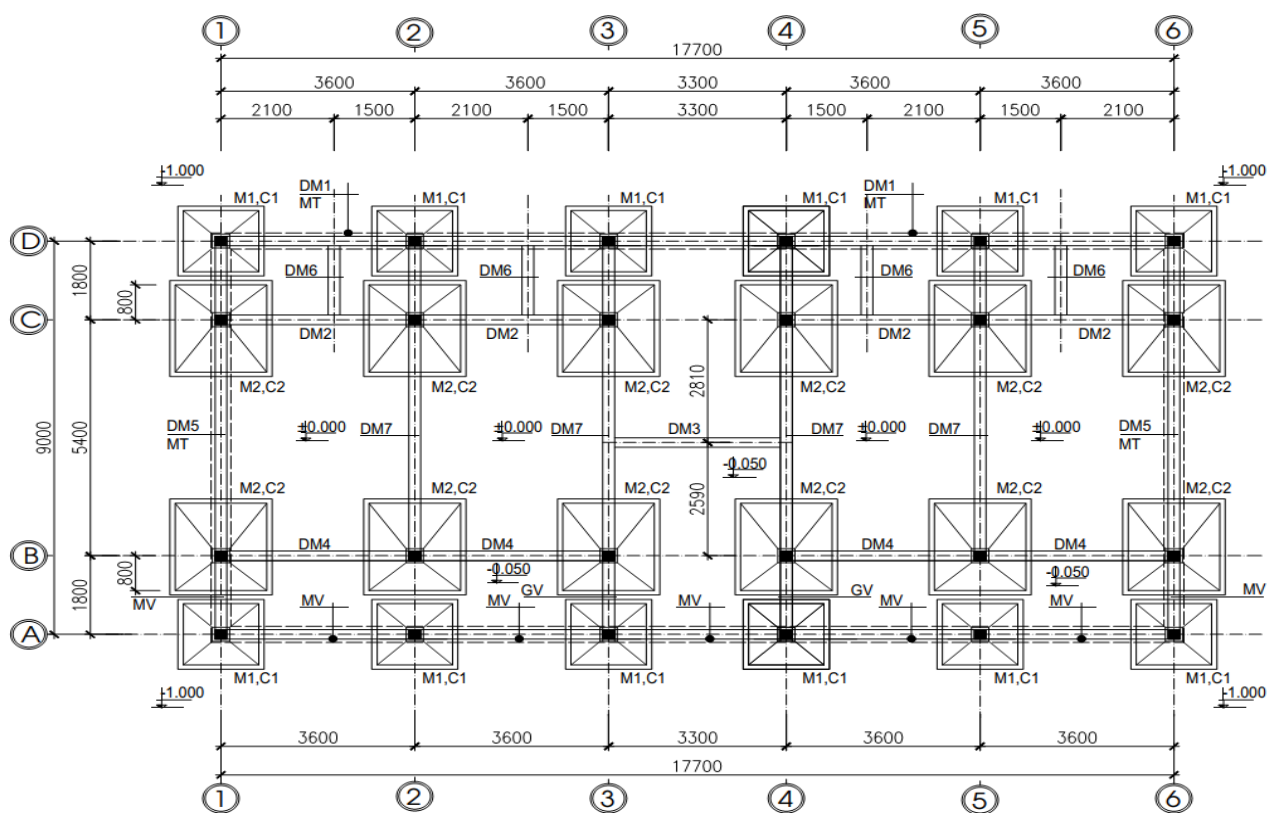
- Tường xây bằng gạch Tuynel, vữa xây trát M75.

Cấp điện: Sử dụng dây 2 x 2.5mm² đến các bảng điều khiển sau đó dây dẫn đến các thiết bị bằng dây 2 x 1.5mm².

- Cấp nước WC: Sử dụng ống HDPE D25 để cấp nước đến các thiết bị vệ sinh.

- Thoát nước: Sử dụng ống nhựa PVC D 114 để thoát nước đến BTH sau đó đấu nối với hệ thống thoát nước chung.

- Công trình có các giải pháp chống sét và PCCC đồng bộ khác.



MẶT BẰNG BỐ TRÍ MÓNG, DẦM

Kết cấu

- Móng đơn BTCT, Khung BTCT chịu lực chính, cột, dầm móng, dầm sàn, sàn đổ BTCT toàn khối cấp độ bền B20 (M250#); Móng tường xây bằng Blô M75 lót móng bằng BT đá 40 x 60 M100.

- Tường xây bằng gạch Tuynel, vữa xây trát M75; Nền nhà lát gạch Granite kích thước 800 x 800,

- Mái lợp tôn sóng vuông dày 0.45ly, xà gồ thép hộp kích thước 40x80 mạ kẽm nhúng nóng, tường thu hồi xây gạch; hệ thống cửa đi, cửa sổ dùng khung nhôm xinfaxin kết hợp kính để bảo vệ; Khu vệ sinh lát gạch men kích thước 300 x 300, ốp tường gạch men kích thước 300x600 cao 2,6m;

- Cấp điện: Sử dụng dây 2 x 2.5mm² đến các bảng điều khiển sau đó dây dẫn đến các thiết bị bằng dây 2 x 1.5mm².

- Công trình có các giải pháp chống sét và PCCC đồng bộ khác

1.2.5. Nhà tang lễ, nhà hỏa táng:

Bố trí nhà tang lễ và nhà hỏa táng với tổng diện tích sàn mỗi nhà 792m²; nhà 1 tầng, cao 6,5m÷8,7m. Mái lợp tôn hoặc ngói chống nóng và chống thấm đồng thời tạo dáng kiến trúc kiểu nhà tân cổ điển hiện đại, nền nhà lát gạch granite, tường sơn màu sáng, bậc cấp lát đá...

Kết cấu

- Móng đơn BTCT, Khung BTCT chịu lực chính, cột, dầm móng, dầm sàn, sàn đổ BTCT toàn khối cấp độ bền B20 (M250#); Móng tường xây bằng Blô M75 lót móng bằng BT đá 40 x 60 M100.

- Tường xây bằng gạch Tuynel, vữa xây trát M75; Nền nhà lát gạch Granite kích thước 800 x 800,

- Mái lợp tôn sóng vuông dày 0.45ly, xà gồ thép hộp kích thước 40x80 mạ kẽm nhúng nóng, tường thu hồi xây gạch; hệ thống cửa đi, cửa sổ dùng khung nhôm xinfaxin kết hợp kính để bảo vệ; Khu vệ sinh lát gạch men kích thước 300 x 300, ốp tường gạch men kích thước 300x600 cao 2,6m;

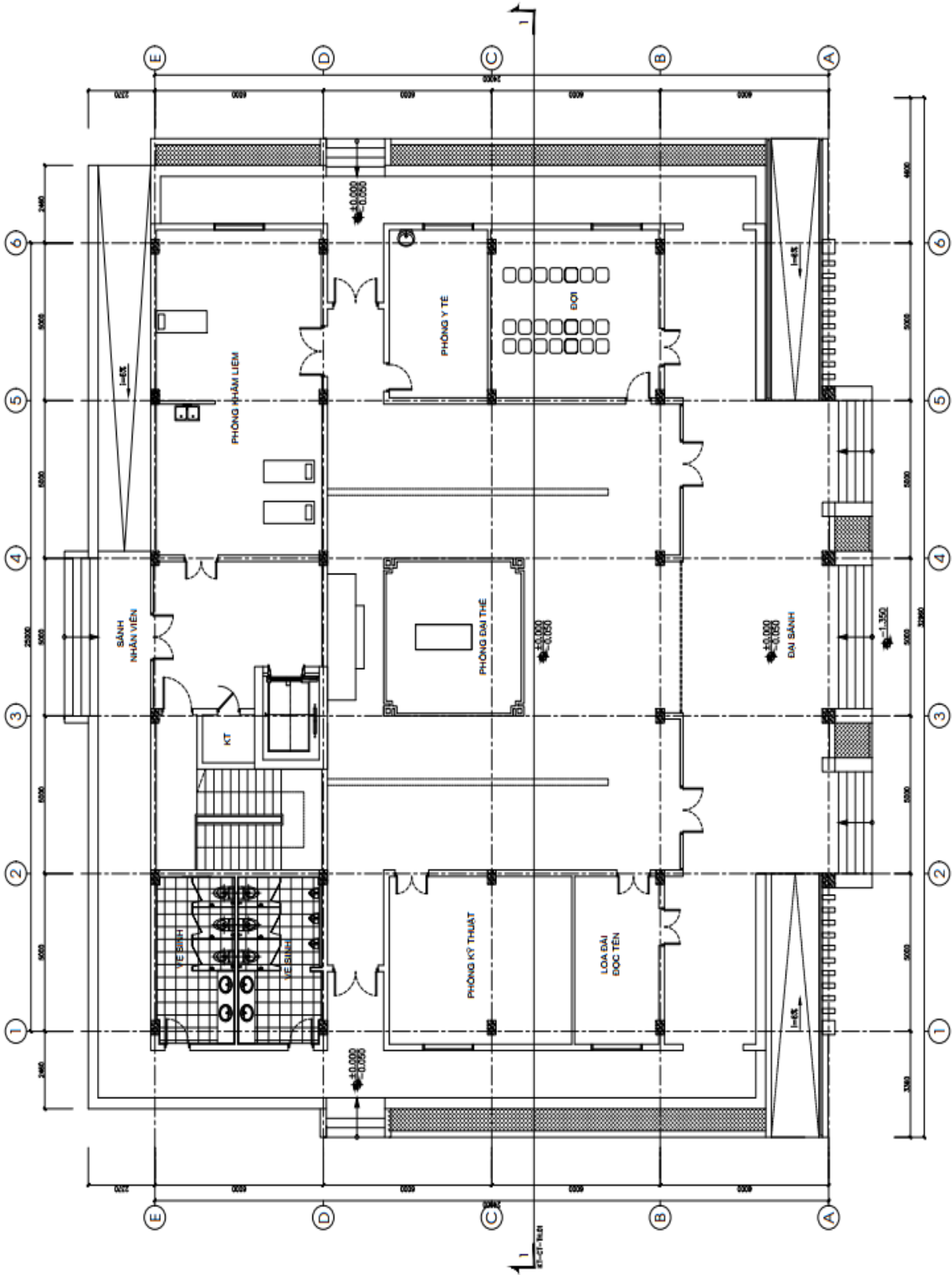
- Cấp điện: Sử dụng dây 2 x 2.5mm² đến các bảng điều khiển sau đó dây dẫn đến các thiết bị bằng dây 2 x 1.5mm².

- Cấp nước WC: Sử dụng ống HDPE để cấp nước đến các thiết bị vệ sinh.

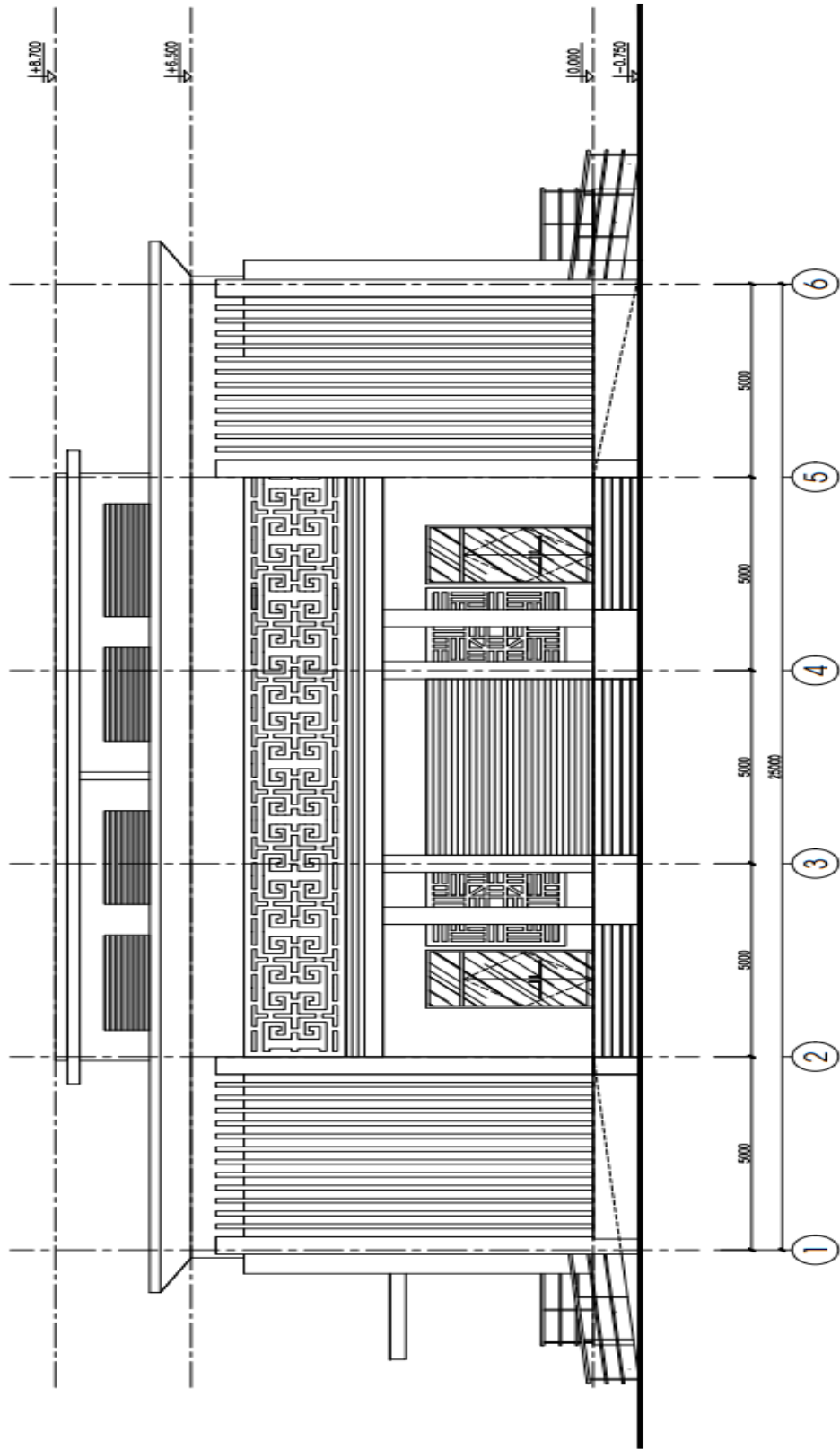
- Thoát nước: Sử dụng ống nhựa PVC D 114 để thoát nước đến BTH sau đó đầu nối với hệ thống thoát nước chung

- Công trình có các giải pháp chống sét và PCCC đồng bộ khác

Kiểu dáng kiến trúc mỗi nhà như hình vẽ sau:



MẶT BẰNG TẦNG 1 (TL: 1/75)



MẶT ĐÚNG TRỤC 1-6
T.L: 1/150

1.2.6. Nhà để xe

Nhà để xe được bố trí tại 2 vị trí tại 2 cổng vào công viên.

Thông số kỹ thuật (2 nhà xe)

- Chiều dài (tính trực)	:	100 m
- Chiều rộng (tính trực)	:	3 m
- Diện tích xây dựng	:	300 m ²
- Chiều cao thông thủy	:	2,3 m
- Chiều cao nền nhà so với mặt bãi hoàn thiện	:	0,2 m

Kết cấu nhà xe

- Móng nhà dạng móng đơn BTCT M250 đá 1×2 trên nền cát san lấp đầm chặt.
- Khung nhà (cột, kèo) bằng ống thép D100-δ5 tổ hợp.
- Xà gồ mái bằng thép hình C100. Mái lợp tôn múi mạ màu dày 0,4mm.
- Nền nhà từ dưới lên gồm các lớp: đất san lấp đầm chặt; bê tông lót M100 đá 4×6 dày 10cm; bê tông M200 đá 2×4 dày 10cm.

1.2.7. Cổng, tường rào

Tường rào xây kết hợp với khung thép thoáng, chia phân đoạn dài 15m.

- Móng trụ: Tại vị trí có kè bảo vệ, bề mặt đỉnh kè được kết hợp làm móng trụ tường rào, trụ chôn sâu vào kè 0,7m. Tại vị trí không có kè bảo vệ, móng trụ dạng móng đơn BTCT M200 đá 1×2, kích thước L×B×H = 60×100×30cm. Móng chôn sâu 1m, lót móng bằng BT M100 đá 4×6 dày 10cm.

- Trụ tường rào: kết cấu BTCT M200 đá 1×2, tiết diện 20×20cm, chiều cao 2,5m. Khoảng cách giữa các trụ là 3m;

- Giằng móng: bằng BTCT M200 đá 1×2, tiết diện b×h = 20×20cm;

- Tường: được xây từ đỉnh giằng móng bằng gạch chỉ vữa XM M50 dày 200 cao 0,8m. Phía trên đỉnh tường xây bố trí giằng tường tiết diện 20×10cm;

- Khung thép thoáng bằng sắt vuông 16×16, đỉnh có cấu tạo mũi giáo. Toàn bộ phần khung thép sơn 1 lớp sơn chống rỉ và 2 lớp sơn màu xanh;

1.2.8. Hệ thống hạ tầng thoát nước, vệ sinh môi trường, nước, cấp điện, thông tin liên lạc

a. Thoát nước, vệ sinh môi trường

Hệ thống thoát nước mưa trong khuôn viên dự án được nghiên cứu thiết kế theo

phương pháp tự chảy theo địa hình. Trong khu vực lập quy hoạch bố trí các tuyến cống BTCT và ga thu nước đặt cách nhau $30\div 50\text{m}$ để thu nước trên mặt đường. Thoát nước được chuyển theo đường ống kết nối với mạng lưới cống của khu kinh tế và điểm đầu nối sẽ được thiết kế chi tiết ở các bước sau.

** Hệ thống thoát nước thải*

- Lượng nước thải: chủ yếu là nước thải sinh hoạt phát sinh trong quá trình hoạt động của Công viên.

- Để đảm bảo thoát nước thải, dự kiến sẽ xây dựng hệ thống đường cống D200, có bể thu gom nước thải. Điểm đầu nối với hệ thống cống nước thải ở khu vực bên ngoài hàng rào. Vị trí chính xác sẽ được định vị trong các bước tiếp theo của dự án.

b. Công trình cấp nước

Cấp nước thông qua bể, máy bơm và đường ống.

Hệ thống cấp nước khu vực dự án không có. Phương án cấp nước cho dự án có 02 giải pháp: Sử dụng hệ thống nước giếng khoan và hệ thống bơm nước từ sông Nhùng cách dự án khoảng 1,7km.

**. Tiêu chuẩn và nhu cầu tiêu thụ nước:*

- Tiêu chuẩn dùng nước:

- Nhu cầu tiêu thụ nước: Nước tiêu thụ cho các hoạt động của dự án gồm: nước phục vụ sinh hoạt cho cán bộ công nhân, nước tưới rửa đường, bãi, vệ sinh các khu mộ.

**. Giải pháp thiết kế*

- Bể chứa nước: Có nhiệm vụ điều hoà lưu lượng nước cấp các giờ trong ngày, dự trữ nước dùng trong 24 giờ (để phòng khi đường ống dẫn nước đến có sự cố) và dự trữ lượng nước chữa cháy trong 3 giờ liên tục, lưu lượng nước 10(l/s).

- Đường ống chính với đường kính $D=150\text{mm}$ để dẫn nước từ điểm đầu nối với nguồn nước của khu vực đến các bể chứa. Đường ống cung cấp nước từ bể chứa đến từng khu chức năng có đường kính ống $D=90\text{mm}$ và có van đóng mở, chôn sâu trong lòng bãi khoảng $0,6\div 0,8\text{m}$. Cấp nước cho các nhà cao tầng như văn phòng, dịch vụ, WC sử dụng các bể chứa inox đặt trên mái.

- Hệ thống cấp nước cứu hoả: Hệ thống cứu hoả trong các khu chức năng sử dụng mạng đường ống cấp nước cứu hoả từ nguồn nước cấp. Bố trí mạng đường ống cứu hoả đường kính $D=90\text{mm}$ đến các trụ cứu hoả. Cấp nước cứu hoả bằng trạm bơm áp lực cao $\approx 60\text{m}$ cột nước, công suất đến $50\text{m}^3/\text{giờ}$, bơm thẳng trực tiếp vào mạng đường ống cứu hoả thông qua các trụ cứu hoả đường kính $D = 150\text{mm}$ dọc theo tuyến đường trục chính, bên cạnh các trụ cứu hoả đặt các tủ cứu hoả chứa vòi, đầu lăng phun... được phân bố đều trên tuyến đường trục chính. Cùng với mạng đường ống cứu

hoả, còn trang bị hệ thống báo cháy tự động và các bình cứu hoả đặt trong các tòa nhà, kho, xưởng.

c. Cấp điện

****. Nguồn điện và nhu cầu tiêu thụ điện***

- Nguồn điện: Hiện trạng khu vực dự án chưa có nguồn điện. Sẽ tiến hành đấu nối tại hạ tầng khu vực. Xây dựng đường dây tải điện 22KV dài khoảng 5km nối từ Trạm biến áp 500KV Quảng Trị đến cấp điện cho dự án. Hiện tại, các tuyến đường giao thông quy hoạch chưa được triển khai xây dựng theo quy hoạch phân khu. Vì thế nên nguồn điện 22kV được kéo từ vị trí đấu nối đến trạm biến áp trong công trình sẽ được đi theo đường đã được quy hoạch dựa vào tọa độ vị trí tìm tuyến đường đã có. Từ Trạm biến áp, điện được phân phối tới các tủ điện tổng của khu khu vực văn phòng, kho hàng và các khu bãi.

- Nhu cầu tiêu thụ điện:

Chỉ tiêu cấp điện Theo bảng 2.29 mục 2.14 Yêu cầu về cấp điện QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng công suất cấp cho cơ sở sản xuất thủ công nghiệp là 120kW/ha.

- Tính toán chọn sơ bộ nhu cầu sử dụng điện và trạm biến áp:

+ Phụ tải khu vực: P_{dm}

+ Hệ số sử dụng: $K_{sd} = 1,0$

+ Hệ số đồng thời: $K_{dt} = 1,0$

+ Hệ số công suất: $\cos\varphi = 0,9$

$$S_{tt} = \frac{P_{dm} * K_{sd} * K_{dt}}{\cos\varphi} \quad (\text{kVA})$$

- Công suất trạm biến áp tính chọn $S_{dm} \geq S_{tt}$

- Tính toán nhu cầu sử dụng điện và trạm biến áp

+ Phụ tải $P_{dm} = 10,00 \text{ ha} \times 120 \text{ kW/ha} = 1.200 \text{ kW}$

+ Công suất biến áp

$$S_{tt} = \frac{P_{dm} * K_{sd} * K_{dt}}{\cos\varphi} \quad (\text{kVA}) = 1333,3 \text{ kVA}$$

- Công suất trạm biến áp tính chọn $S_{dm} \geq S_{tt}$. Chọn 1 trạm biến áp 1000kVA và 1 trạm biến áp 500kVA.

****. Mạng lưới điện***

Theo nhu cầu tiêu thụ điện Dự kiến bố trí 02 Trạm: 1 trạm cấp cho khu vực văn

phòng, kho hàng; 01 trạm cấp cho khu bãi. Tất cả các đường trung thế và hạ thế đều đi trên trụ bê tông. Các đường cáp ngầm được kiến nghị sử dụng quy cách loại CU/XLPE/DSTA/PVC, đường kính dây phụ thuộc vào công suất từng phụ tải. Các tủ điện tiêu chuẩn được đặt nổi hoặc ngầm trong hố ga tùy vị trí bố trí thuận lợi cho yêu cầu sử dụng.

Phương án chiếu sáng sử dụng chiếu sáng đường giao thông sử dụng cột bát giác tròn côn 8m cần đơn và cần đôi, đèn LED công suất 100W. Các kho bãi dùng trụ đa giác cao 30m có giàn nâng hạ 8 đèn pha 400W (các thông số xem phụ lục tính toán) Với cách bố trí trên vừa có tính thẩm mỹ vừa đảm bảo các thông số chiếu sáng theo yêu cầu.

Trên mỗi cột gắn kim thu sét loại chủ động. Ngoài ra trên một số cột đèn còn lắp thêm các camera an ninh hoặc thiết bị công nghệ thông tin phục vụ quản lý và khai thác trung tâm.

Chiếu sáng trong các phòng làm việc bằng bóng đèn led. Chiếu sáng các khu phụ trợ dùng đèn compact 20W trở xuống.

d. Hệ thống thông tin liên lạc:

a. Mục tiêu

- Thực hiện theo Quyết định số 2902/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc phê duyệt hạ tầng kỹ thuật viễn thông tỉnh Quảng Trị đến năm 2020, định hướng đến năm 2030.

- Xây dựng đồng bộ với các hệ thống hạ tầng khác.

b. Hình thức

- Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia.

- Các tuyến cáp đồng và cáp quang sẽ được đi ngầm đến chân các công trình.

c. Quy mô

Xây dựng hệ thống viễn thông đồng bộ với các quy mô:

- Cáp:

+ Xây dựng tuyến cáp đồng, cáp quang đi ngầm (đường ống + hố ga cáp)

+ Các đường cáp được đi trong hào kỹ thuật trên trục đường trong khu vực và sử dụng các loại cáp đồng.

+ Cáp trong mạng nội bộ chủ yếu sử dụng loại cáp đi trong hào kỹ thuật có tiết diện lõi dây 0,5 mm.

Chương V

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG, PHÒNG CHỐNG CHÁY NỔ, AN TOÀN LAO ĐỘNG

6.1. Tổng quan

Chương đánh giá tác động môi trường là một phần thuyết minh tổng hợp của dự án. Nội dung chi tiết đã có trong hồ sơ đánh giá tác động môi trường. Trong chương này thực hiện đánh giá sơ bộ tác động môi trường kèm theo các nội dung đề xuất các biện pháp giảm thiểu phục vụ cho công việc nghiên cứu so sánh các phương án tuyến giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình.

6.2. Các văn bản pháp lý

- Luật Bảo vệ Môi trường số 55/2014/QH13 ngày 23/06/2014;
- Các Nghị định của Chính phủ: Số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 Quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường; Số 19/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; Số 179/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 Quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bảo vệ môi trường;
- Các Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường: Số 26/2015/TT-BTNMT ngày 28/05/2015 quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và kiểm tra, xác nhận việc thực hiện đề án bảo vệ môi trường chi tiết; lập và đăng ký đề án bảo vệ môi trường đơn giản; Số 27/2015/TT-BTNMT ngày 29/05/2015 về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường; Số 05/2008/TT-BTNMT ngày 08/12/2008 hướng dẫn về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và cam kết bảo vệ môi trường;
- QCVN 08-MT:2015/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt;
- QCVN 09:2008/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước ngầm;
- QCVN 14:2008/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt;
- QCVN 26:2010/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn;
- QCVN 06:2009/NTNMT: Chất lượng không khí - Nồng độ tối đa cho phép của

một số chất độc hại trong môi trường không khí xung quanh;

- TCVN 5949:1998: Âm học - Tiếng ồn khu vực công cộng và dân cư - Mức ồn tối đa cho phép;

- 09/2005/QĐ-BYT: Tiêu chuẩn vệ sinh nước sạch do Bộ Y Tế ban hành.

6.3. Phân tích, đánh giá sơ bộ về tác động môi trường và xã hội

6.3.1. Mục đích

- Đánh giá sơ bộ tác động môi trường nhằm khái quát hoá các tác động qua lại giữa môi trường với dự án, giúp cho các cơ quan liên quan, nhà quản lý có cái nhìn tổng quát hơn về ảnh hưởng đến môi trường của dự án.

- Phân tích, đánh giá sơ bộ hiện trạng môi trường; Dự báo các nguồn gây ô nhiễm, ảnh hưởng đến môi trường và những tác động xấu có thể xảy ra do các hoạt động được trong quá trình thực hiện dự án. Đồng thời đưa ra các biện pháp giảm thiểu các tác động đến môi trường.

- Kiến nghị các chính sách, biện pháp hợp lý để bảo vệ môi trường, phòng ngừa hoặc xử lý ô nhiễm môi trường, đảm bảo phát triển ổn định và bền vững.

6.3.2. Tác động về môi trường

a. Giai đoạn thi công xây dựng:

+ Trong quá trình thi công xây dựng, nhất thời sẽ tác động tiêu cực đến môi trường không khí (như: bụi, khí thải, tiếng ồn) và môi trường nước phát sinh từ quá trình vận hành của các máy móc thiết bị thi công, vận chuyển vật liệu xây dựng và phát sinh chất thải do quá trình sinh hoạt của công nhân xây dựng.

+ Nguy cơ xảy ra tai nạn lao động, tai nạn giao thông, thương tích, nếu không tuân thủ theo đúng quy định về an toàn lao động tại công trường và biển báo cần thiết.

Tuy nhiên những tác động này mang tính cục bộ, nhất thời trong phạm vi hẹp và có thể giảm thiểu khi nhà thầu áp dụng biện pháp giảm thiểu. Ngoài ra sẽ tiến hành giám sát hợp đồng thường xuyên nhằm giảm thiểu các tác động bất lợi trong quá trình xây dựng, cả những rủi ro tai nạn có thể xảy ra, cho dù chỉ là tạm thời.

b. Giai đoạn vận hành, khai thác:

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước

** Giảm thiểu tác động đến chất lượng nước ngầm:*

+ Bố trí khu vực mộ hợp lý: Khu vực mộ cát táng rất ít ảnh hưởng đến chất lượng nguồn nước ngầm thì bố trí ở khu vực thấp (gần Khe tụ thủy) còn khu vực mộ

chôn một lần thì được bố trí ở khu vực có địa hình cao hơn (tầng nước ngầm sâu) như vậy sẽ góp phần vào hạn chế tác động.

+ Xây dựng các mộ có chiều sâu theo đúng Tiêu chuẩn thiết kế (TCVN 2007 – Nghĩa trang đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế “độ sâu huyệt mộ được phép đào tối đa 1,5-2m), Chọn độ sâu của huyệt mộ được phép đào tối đa là 1,5m. Với độ sâu này, lớp đất mặt đủ dày sẽ hạn chế được sự khuếch tán của mùi hôi từ thi thể vào môi trường không khí vừa đảm bảo tầng đáy chứa hàm lượng sét cao hơn nên hạn chế được hiện tượng gây ô nhiễm đất và mực nước ngầm.

+ Các mộ chôn mới được xây dựng với kết cấu vững chắc, chống sụt lún, đổ vỡ. Phần lăng mộ xây dựng theo mẫu thiết kế, chiều cao ngôi mộ không quá 2m. Huyệt mộ xây bằng bê tông, xung quanh đệm cát.

+ Đặc biệt, để hạn chế tốc độ thẩm thấu của nước rỉ vào nguồn nước ngầm, đáy huyệt sẽ được bổ sung lớp đệm đất sét dày 0,2m. Đồng thời, ở cuối mỗi bậc cấp (lô mộ) sẽ bố trí hệ thống cây xanh trồng theo đường đồng mức nhằm có thể hấp thụ một phần chất ô nhiễm trên đường thẩm thấu từ huyệt mộ vào nguồn nước ngầm.

+ Bố trí hồ cảnh quan kết hợp xử lý nước thải (nước mặt) được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thoát ra môi trường.

** Giảm thiểu tác động do nước mưa chảy tràn:*

+ Khu vực xây dựng đảm bảo khoảng cách an toàn đến các đối tượng ảnh hưởng theo quy định như: Cách cách sông Nhùng hơn 1,7km (quy định >300m); Cách điểm lấy nước phục vụ nhu cầu sinh hoạt của đô thị (vị trí Nhà máy nước Hải Lăng) hơn 5,0km (quy định 1,5Km); Cách hộ dân gần nhất 0,5Km (quy định 0,5Km) do đó tác động dự án đến khu vực xung quanh là hầu như không đáng lo ngại, tuy nhiên theo quy định dự án này thuộc đối tượng phải lập và xác nhận kế hoạch bảo vệ môi trường theo quy định do đó trước khi phê duyệt dự án chủ đầu tư cần thực hiện công tác trên.

+ Thường xuyên vệ sinh mặt bằng khu nghĩa trang sạch sẽ nhằm giảm thiểu nồng độ chất ô nhiễm trong nước mưa.

+ Xây dựng hệ thống mương nhánh thoát nước trong khu nghĩa trang bám sát theo các trục đường.

** Biện pháp xử lý nước thải sinh hoạt:* Nước thải sinh hoạt của người quản trang và người dân (khi có mai táng) được thu gom và xử lý.

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí

+ Để giảm thiểu ô nhiễm do mùi hôi và khí thải, Chủ dự án sẽ áp dụng biện pháp

trồng cây xanh nhằm cách ly khu vực với bên ngoài, hơn nữa việc quy hoạch hệ thống cây xanh hợp lý sẽ góp phần cải thiện cảnh quan, điều hoà vi khí hậu cho khu vực.

+ Dự án sẽ quy hoạch hệ thống cây xanh trong nghĩa trang, với tỷ lệ cây xanh tối thiểu đạt 25% tổng diện tích khu đất. Các khu vực quy hoạch cây xanh và không ảnh hưởng khi thực hiện dự án thì trong giai đoạn này được giữ lại các cây hiện trạng. Cây xanh được giữ lại phần ở vành đai và trồng bổ sung để cách ly với khu vực lân cận, sử dụng các loại cây có tán dày, lá rậm, đặc biệt các loại cây thích hợp với khí hậu và thổ nhưỡng tại khu vực như: keo lá tràm, phi lao, thông.

+ Các khu vực cây xanh hiện hữu bao quanh (bao gồm tràm, bạch đàn) sẽ được giữ lại một phần để làm dải cách ly. Đồng thời, trồng bổ sung thêm vệt cây xanh đảm bảo độ rộng bao quanh khoảng 10m.

+ Đối với từng khu mộ, trồng một dải cây xanh theo đường đồng mức thấp nhất nhằm cách ly, tạo cảnh quan và hấp thụ chất ô nhiễm trong đất.

+ Ngoài ra trong nội bộ khu nghĩa trang trồng thêm một số loại cây cảnh và các loại hoa tạo cảnh quan, khử mùi gồm: tùng, bách, dâm bụt, hoa nhài,...

- Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn

+ Người đến chăm sóc mộ, viếng người thân có mang theo đồ cúng phải qua khu nhà hành lễ. Tại đây, lễ vật được sắp vào bát, đĩa,... Các loại giấy bao gói, túi đựng, hộp,... được bỏ vào các thùng thu gom rác.

+ Vòng hoa, liễn hoa, đồ tùy táng của người chết sau khi mai táng xong được đốt tại khu vực quy định trong nghĩa trang.

+ Thường xuyên vệ sinh, quét dọn mặt bằng; thu gom chất tro, chất thải rắn tồn đọng từ khu vực đốt.

+ Rác thải sinh hoạt do người dân mang đến trong thời gian mai táng được thu gom tập trung vào các thùng rác.

+ Khi đi vào vận hành, Nghĩa trang sẽ bàn giao cho Trung tâm Phát triển cụm công nghiệp - Khuyến công và dịch vụ công ích quản lý nên công tác thu gom rác thải sinh hoạt, tro, chất thải rắn khác sẽ do Trung tâm này liên hệ vận chuyển đi xử lý tập trung.

6.3.3. Tác động về xã hội

- Tác động tiêu cực:

+ Dự án sẽ thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất điều này sẽ ảnh hưởng đến diện tích đất lâm nghiệp, đất rừng. Tuy nhiên với đặc trưng khu vực chủ yếu là cây lâm nghiệp, cây bụi của một đơn vị quản lý, không có công trình kiến trúc văn hoá - lịch

sử nào nên việc triển khai giải phóng mặt bằng không có những xáo trộn lớn trong đời sống kinh tế- xã hội khu vực.

+ Khi khu nghĩa trang đưa vào sử dụng ngoài những tác động tiêu cực tới môi trường tự nhiên, sức khỏe thì vấn đề tác động đến tâm lý nhân dân khu vực xung quanh cũng rất đáng quan tâm. Do có sự lo ngại về tình trạng ô nhiễm môi trường (*chất lượng nước uống, nước sinh hoạt, môi trường không khí*), ảnh hưởng đến tâm linh, đời sống văn hóa tinh thần (*tâm lý lo sợ về vấn đề tâm linh,..*) có thể phát sinh các hoạt động cúng tế, mê tín dị đoan đối với các hộ dân sống gần khu vực

- Tác động tích cực: Hình thành khu nghĩa trang tập trung, có quy hoạch cụ thể với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, phù hợp với các tiêu chuẩn hiện hành về kỹ thuật và môi trường, phục vụ tốt nhu cầu chôn cất mai táng lâu dài của người dân, đồng thời có đủ quỹ đất để phục vụ công tác di dời, GPMB các khu mộ, nghĩa địa xen kẽ trong khu dân cư và khi thực hiện các dự án CSHT khác. Nâng cao hiệu quả quản lý hệ thống nghĩa trang nhân dân nhằm cải thiện môi trường, đảm bảo sức khỏe cộng đồng, phát triển bền vững...Góp phần tạo một không gian đô thị văn hoá, khang trang hiện đại nhưng đậm chất tâm linh với đầy đủ các chức năng, mang sắc thái đô thị phát triển.

6.4. Vấn đề PCCC và an toàn lao động

Công tác an toàn lao động là vấn đề đặc biệt quan tâm từ các nhà thầu, nhà đầu tư cho đến người trực tiếp thi công trên công trường. Các vấn đề có khả năng phát sinh ra tai nạn lao động phần nhiều đã được trình bày ở các phần trên.

- Các ô nhiễm môi trường có khả năng làm ảnh hưởng xấu đến sức khỏe của người lao động trong công trường. Một vài ô nhiễm tùy thuộc vào thời gian và mức độ tác dụng có khả năng làm ảnh hưởng nặng đến người lao động, gây chóng váng, mệt mỏi, thậm chí ngất xỉu và cần được cấp cứu kịp thời.

- Các công tác khi phát quang mặt bằng có thể gây ra các tai nạn như đã trình bày ở phần trên.

- Công trường thi công sẽ có nhiều phương tiện vận chuyển ra vào và có thể dẫn đến các tai nạn.

- Cần thực hiện tốt mọi qui định về an toàn lao động khi làm việc với các loại cần cẩu, thiết bị bốc dỡ, các loại vật liệu chất đống có thể rơi vỡ ...

- Các tai nạn lao động từ các công tác tiếp cận với điện như thi công hệ thống điện, va chạm vào các đường dây điện dẫn ngang qua đường, bão gió gây đứt dây điện ...

- Khi công trình thi công trong những ngày mưa thì khả năng gây ra tai nạn lao động còn có thể tăng cao: Đất trơn dẫn đến sự trượt té cho người lao động và các ống

vật liệu, các sự cố cho người và máy móc thiết bị thi công, sụp lở đất khi thi công các hố móng.

- Các nguồn nhiên liệu (dầu FO, DO) thường có chứa trong phạm vi công trường là một nguồn gây cháy nổ quan trọng. Đặc biệt là khi các kho (bãi) chứa này nằm gần các nơi có gia nhiệt, nơi có nhiều người, xe cộ đi lại.

- Sự cố cháy nổ khác nữa có thể phát sinh từ các sự cố về điện.

- Biện pháp PCCC là vấn đề đặc biệt quan tâm. Cần trang bị các bình cứu hỏa, bể nước, cát,... tại các công trình công cộng, công nhân viên thường xuyên được tập luyện các phương án PCCC. Bố trí mặt bằng và các công trình phụ trợ hợp lý, công nhân viên được học tập các quy định về an toàn lao động, các trang bị bảo hộ lao động đủ và đúng quy định an toàn – vệ sinh lao động.

CHƯƠNG VI. PHƯƠNG ÁN QUẢN LÝ THỰC HIỆN, KHAI THÁC VÀ BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH

7.1. Các quy định về hoạt động táng trong nghĩa trang

- Tất cả cán bộ và nhân dân trên địa bàn khi thực hiện hoạt động táng trong nghĩa trang phải tuân thủ quy định quản lý của nghĩa trang: Phải thông báo cho ban quản lý nghĩa trang và chỉ thực hiện các hoạt động táng khi được phép của ban quản trang.

- Phải thực hiện phù hợp với phong tục tập quán của địa phương, đảm bảo vệ sinh môi trường, phải có xử lý môi trường theo quy định. Huyệt mộ được xây kim tinh bằng bê tông dày 10- 15 cm nên không thấm ra ngoài đất. Đáy huyệt được lót tấm nhựa HDPE nên nước cốt thi thể bị phân hủy sẽ không thấm vào lòng đất.

- Tất cả các ngôi mộ được lập và lưu hồ sơ:

+ Danh sách, sơ đồ vị trí các khu chức năng, khu mộ, hàng mộ, phần mộ (bao gồm vị trí đã sử dụng và vị trí còn trống);

+ Sổ theo dõi hoạt động táng theo thời gian;

+ Lưu trữ các thông tin cơ bản của người được an táng: Họ tên, quê quán, nguyên nhân chết, ngày chết, địa chỉ thân nhân để liên hệ và các giấy tờ liên quan;

- Đơn vị quản lý nghĩa trang có trách nhiệm lập và lưu trữ hồ sơ nghĩa trang; cung cấp thông tin cho tổ chức và cá nhân khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật; triển khai áp dụng công nghệ tin học trong việc lập, lưu trữ, khai thác hồ sơ nghĩa trang.

- Tất cả các phần lăng, mộ trong nghĩa trang đều phải được đánh số.

- Việc xác định vị trí các phần lăng, mộ trong nghĩa trang phải đảm bảo mục tiêu rõ ràng, thuận tiện cho người sử dụng và người quản lý.

7.2. Quy định về bảo vệ nghĩa trang

- Thường xuyên chăm sóc, bảo quản phần mộ, tro cốt. Khi phát hiện ra những hiện tượng bất thường liên quan đến phần mộ, tro cốt như: Mất trộm, xuống cấp, hư hỏng... đơn vị quản lý nghĩa trang có trách nhiệm báo ngay cho thân nhân của người chết và các cơ quan chức năng theo thẩm quyền giải quyết.

- Kiểm tra và ngăn chặn kịp thời các hành vi gây ảnh hưởng đến nghĩa trang và người sử dụng dịch vụ nghĩa trang.

- Chăm sóc, ươm trồng các vườn hoa, thảm cỏ, cây cảnh, cây xanh, làm sạch đẹp môi trường, cảnh quan trong nghĩa trang.

- Kiểm tra, nạo vét định kỳ hồ nước, hệ thống cống, mương, hố ga thoát nước.

- Kiểm tra và đề xuất việc tu bổ, sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, nghĩa trang.

7.3. Quy định về bảo vệ môi trường

- Trong đơn vị quản lý nghĩa trang phải có các bồn bằng BTCT kích thước D800 phục vụ đốt vàng mã, đồ tang lễ, đặt tại các vị trí khu mộ nhằm đảm bảo phù hợp theo đúng quy định.

- Trong đơn vị quản lý nghĩa trang phải có bộ phận chuyên trách về vệ sinh, môi trường.

- Sử dụng các trang bị bảo hộ cá nhân như khẩu trang, quần áo, ủng, găng tay,... khi trực tiếp thực hiện công việc an táng.

- Phải làm vệ sinh sạch sẽ ngay sau mỗi lần tổ chức an tang, hỏa táng, cát táng. Thường xuyên vệ sinh trong khuôn viên nghĩa trang.

- Thực hiện các hoạt động táng và vệ sinh môi trường trong nghĩa trang theo quy định hiện hành của Luật Bảo vệ môi trường và các quy định của Bộ Y tế và Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Bố trí hồ cảnh quan kết hợp xử lý nước thải (nước mặt) cho khu vực mộ hung táng Quy mô hồ khoảng 3.000m³, diện tích bề mặt hồ lắng lọc là 1.500m², bao quanh hồ là khu cây xanh. Việc xây dựng hồ nhằm thu gom nước thải (nước mặt) bằng hệ thống cống, mương hở, hố ga, dẫn về hồ kết hợp xử lý nước thải, sau đó xử lý đạt tiêu chuẩn về VSMT bằng hệ thống ngăn lắng lọc trước khi thoát ra môi trường.

7.4. Kinh phí bảo trì công trình

- Hàng năm, Chủ đầu tư cần phải lập kế hoạch và dự toán kinh phí bảo trì công

trình theo chế độ hiện hành gồm:

- + Chi phí lập kế hoạch bảo trì công trình.
- + Chi phí kiểm tra công trình thường xuyên và đột xuất.
- + Chi phí bảo dưỡng công trình.
- + Chi phí kiểm định chất lượng công trình.
- + Chi phí sửa chữa công trình định kỳ và đột xuất.
- + Chi phí quản lý hồ sơ công trình.

- Kinh phí bảo trì công trình (bao gồm cả chi phí lập kế hoạch bảo trì công trình, kiểm tra công trình thường xuyên, định kỳ, đột xuất, chi phí lập và quản lý hồ sơ bảo trì công trình) được xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm so với chi phí xây dựng và chi phí thiết bị công trình (không bao gồm phần thiết bị công nghệ của công trình) tính theo suất vốn đầu tư của công trình cùng loại và cùng cấp tại thời điểm lập kế hoạch bảo trì công trình.

7.5. Phương án quản lý, sử dụng công trình sau khi hết thời gian hoạt động.

Khi dự án chuẩn bị hết thời gian hoạt động thì chủ đầu tư chuẩn bị hồ sơ đề xuất gia hạn sớm trước (2-3 năm) kèm đánh giá hiện trạng và cam kết duy trì hoạt động bền vững.

Trường hợp không gia hạn: Đất và tài sản gắn liền với đất (mộ, công trình) sẽ thuộc quyền sở hữu của Nhà nước. Nhà nước có thể tiếp tục duy trì Công viên Vĩnh hằng nếu nhu cầu người dân vẫn còn và phù hợp với quy hoạch; cải tạo thành công viên cây xanh đa năng giữ nguyên các khu mộ nhưng chuyển đổi một phần thành không gian sinh hoạt cộng đồng.

7.6. Kết luận

Công tác vận hành, bảo trì công trình xây dựng là quan trọng và cần thiết đối với tất cả các công trình xây dựng hiện nay. Cơ quan quản lý có trách nhiệm kiểm tra, đôn đốc thực hiện, đơn vị sử dụng công trình, có trách nhiệm thường xuyên kiểm tra, thực hiện đầy đủ các hướng dẫn vận hành, kỹ thuật sử dụng, bảo trì công trình được lập. Công tác vận hành và bảo trì công trình cần có sự phối hợp của các đơn vị, nhất là cơ quan quản lý và sử dụng công trình phải thực hiện đầy đủ, thống nhất và liên tục các quy trình trên cho đến hết niên hạn sử dụng công trình.

CHƯƠNG VII. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

1. Các căn cứ lập tổng mức đầu tư

- Căn cứ Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Căn cứ Luật Xây dựng sửa đổi số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
- Căn cứ Luật Quy hoạch 35/2018/QH14 của Quốc hội về sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;
- Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13 tháng 6 năm 2019 của Quốc hội, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2020;
- Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020;
- Căn cứ Luật đầu tư công số 39/2019/QH14 ngày 13/06/2019 của Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Căn cứ Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XV.
- Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về việc quản lý chất lượng và bảo trì công trình Xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/2/2021 của Chính phủ về việc quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ về việc 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;
- Căn cứ Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 12/5/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành luật bảo vệ môi trường;
- Căn cứ Nghị định số 114/2021/NĐ-CP ngày 16/12/2021 của Chính phủ về quản lý và sử dụng vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) và vốn vay ưu đãi của nhà tài trợ nước ngoài;
- Nghị định số 04/2019/NĐ-CP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Chính phủ quy định tiêu chuẩn, định mức sử dụng xe ô tô;
- Thông tư số 10/2020/TT-BTC ngày 20/02/2020 của Bộ Tài chính quy định về quyết toán dự án hoàn thành sử dụng nguồn vốn nhà nước;
- Căn cứ Thông tư 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ xây dựng về hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Căn cứ Thông tư 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Định mức xây dựng;

- Căn cứ Thông tư 129/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài Chính về việc hướng dẫn thi hành luật thuế giá trị gia tăng và Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều luật thuế giá trị gia tăng; Thông tư số 43/2021/TT-BTC ngày 11/06/2021 Sửa đổi, bổ sung khoản 11 Điều 10 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Luật Thuế giá trị gia tăng và Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thuế giá trị gia tăng (đã được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27 tháng 2 năm 2015 của Bộ Tài chính)

- 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 năm 2023;

- Công văn số 1768/UBND-CN ngày 10/5/2021 của UBND tỉnh về việc chấp thuận đơn giá bình quân đất mộ tại Nghĩa trang công viên “Sơn trang vĩnh hằng” của Công ty TNHH MTV Thép Đồng Tiến;

- Quyết định số 2307/QĐ-UBND ngày 30/8/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Nghĩa trang phụ vụ di dời mộ khu vực Bắc sông Hiếu;

2. Cấu thành tổng mức đầu tư

Tổng mức đầu tư gồm: Chi phí xây dựng; Chi phí thiết bị; Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; Chi phí Quản lý dự án; Chi phí khác (bao gồm phí, thuế...); Chi phí Dự phòng; Chi phí hoạt động các chương trình trong dự án.

- Chi phí xây dựng bao gồm: chi phí xây dựng các hạng mục chính công trình, công trình phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi thực hiện xây dựng dự án.

- Chi phí thiết bị bao gồm: Thiết bị cho công trình và thiết bị nhà hỏa táng.

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng bao gồm: Chi phí lập báo cáo khả thi; Chi phí lập và thẩm định bản vẽ thi công; Chi phí lập HSMT đánh giá HSDT; Chi phí giám sát thi công xây dựng, lắp đặt thiết bị; Chi phí thẩm định hồ sơ; Chi phí thí nghiệm;

- Chi phí quản lý dự án bao gồm các chi phí để tổ chức thực hiện các công việc quản lý dự án từ giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án đến khi hoàn thành nghiệm thu bàn giao đưa công trình vào khai thác sử dụng.

- Chi phí khác bao gồm: Phí bảo hiểm công trình; Chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán vốn đầu tư; Chi phí kiểm toán; Phí thẩm định dự án đầu tư; Phí thẩm định thiết kế bản vẽ thi công, dự toán, thẩm định phê duyệt thiết kế và phòng cháy và chữa cháy; Chi phí hoạt bảo vệ môi trường (cam kết).

- Chi phí dự phòng bao gồm: chi phí dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh chưa lường trước được khi lập dự án và chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian thực hiện dự án.

3. Nguồn vật liệu xây dựng và khả năng cung cấp

- Mỏ vật liệu đất đắp: Tận dụng từ đất đào.

- Mỏ cát, sạn các loại lấy tại bãi cát sạn sông Thạch Hãn:

Ví trí: bãi cát sạn sông Thạch Hãn, thị xã Quảng Trị.

Hiện trạng: Bãi đang khai thác.

Trữ lượng: Trữ lượng lớn đủ đáp ứng cho tất cả các công trình ở tỉnh Quảng Trị.

Chất lượng: Cát vàng hạt vừa.

Điều kiện cung cấp và vận chuyển: Đã cung cấp cho tất cả các công trình trong tỉnh Quảng Trị, khoảng cách vận chuyển từ mỏ đến công trình là 11,9Km.

- Xi măng, sắt thép, nhựa đường, gỗ cốt pha.

Ví trí: Thị trấn Diên Sanh.

Điều kiện cung cấp và vận chuyển: Đã cung cấp cho tất cả các công trình trên địa bàn tỉnh Quảng Trị, vận chuyển đến công trình bán kính <6Km.

- Mỏ đá Đầu Mầu.

Ví trí: xã Tân Lâm, huyện Cam Lộ.

Hiện trạng: Bãi đang khai thác.

Trữ lượng: Trữ lượng rất lớn đáp ứng cho tất cả các công trình ở tỉnh Quảng Trị.

Chất lượng: Đá vôi màu xám xanh.

Điều kiện cung cấp và vận chuyển: Đã cung cấp cho tất cả các công trình trong và ngoài thành phố Đông Hà, khoảng cách vận chuyển từ mỏ đến công trình là 26,2Km.

- Trạm trộn bê tông nhựa: Km9+700 QL9D.

Ví trí: xã Cam Hiếu, huyện Cam Lộ.

Hiện trạng: Trạm trộn đang hoạt động.

Năng lực: Trạm trộn 120T/h đáp ứng cho tất cả các công trình ở tỉnh Quảng Trị.

Điều kiện cung cấp và vận chuyển: Đã cung cấp cho tất cả các công trình trong tỉnh, khoảng cách vận chuyển từ mỏ đến công trình là 35,9Km.

4. Tổng mức đầu tư xây dựng công trình

- Tổng mức đầu tư xây dựng công trình:	131.600.000.000	đồng
<i>Bằng chữ: Một trăm ba mươi một tỷ, sáu trăm triệu đồng ./.</i>		
- Trong đó:		
+ Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	1.000.000.000	đồng
+ Chi phí xây dựng	105.535.000.000	đồng
+ Chi phí thiết bị	2.200.000.000	đồng
+ Chi phí quản lý dự án	1.662.000.000	đồng
+ Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	6.208.000.000	đồng
+ Chi phí khác	3.338.000.000	đồng
+ Chi phí dự phòng	11.657.000.000	đồng

*** Nguồn vốn đầu tư:**

+ Vốn chủ sở hữu: 26.320.000.000 đồng (Chiếm 20,0%).

+ Vốn vay chiếm: 105.280.000.000 đồng (Chiếm 80,0%).

Vốn vay: Thực hiện vay qua các ngân hàng thương mại, tổ chức tín dụng.

5. Phân tích hiệu quả về mặt kinh tế của dự án:

- Giá trị hiện tại thuần (NPV) là 31.633.000.000 đồng. Như vậy chỉ trong vòng 10 năm của thời kỳ phân tích Dự án, thu nhập đạt được sau khi trừ giá trị đầu tư quy về hiện giá thuần là 31.633.000.000 đồng chứng tỏ dự án có hiệu quả cao.

- Tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR) là 10,96% > 8% tỷ lệ chiết khấu, như vậy đây là chỉ số lý tưởng, chứng tỏ dự án có khả năng sinh lời.

- Thời gian hoàn vốn (PP) là 09 năm 03 tháng.

*** Kết luận:**

- Qua quá trình hoạch định, phân tích và tính toán các chỉ số tài chính trên cho thấy Dự án mang lại lợi nhuận cao cho chủ đầu tư, suất sinh lời nội bộ cũng cao hơn sự kỳ vọng của nhà đầu tư, và khả năng thu hồi vốn nhanh.

- Thu hút và tạo việc làm thường xuyên cho 50 lao động cho địa phương.

- Khi dự án hoạt động với doanh thu trung bình hàng năm của dự án khoảng 75 tỷ đồng/năm sẽ góp vào nguồn thu ngân sách địa phương một khoản lớn từ thuế Giá trị gia tăng khoảng 7,5 tỷ đồng/năm (10% doanh thu) và thuế Thu nhập doanh nghiệp khoảng 9,9 tỷ đồng/năm (20% Thu nhập) góp phần tăng trưởng kinh tế xã hội của địa phương.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

7.1. Kết luận

Việc đầu tư xây dựng dự án Công viên vĩnh hằng An Lạc Viên là phù hợp với quy hoạch của tỉnh; các cấp độ Quy hoạch của huyện Hải Lăng và thị trấn Diên Sanh. Dự án đi vào hoạt động sẽ đáp ứng nhu cầu mai táng trước mắt và lâu dài cho nhân dân, đồng thời phù hợp với tín ngưỡng, phong tục tập quán tốt, truyền thống văn hóa và nếp sống văn minh hiện đại, sử dụng hình thức mai táng mới, tiết kiệm đất, kinh phí xây dựng và giảm thiểu ô nhiễm môi trường; tạo công ăn việc làm cho lao động tại địa phương đồng thời đạt được lợi nhuận cho Công ty.

7.2. Kiến nghị

Để dự án Công viên vĩnh hằng An Lạc Viên sớm được triển khai, Công ty kính đề nghị quý cấp, ngành liên quan xem xét chấp thuận và phê duyệt Dự án, giúp Công ty có điều kiện triển khai thực hiện dự án.

7.3. Cam kết của chủ đầu tư

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của hồ sơ và các văn bản gửi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- Triển khai thực hiện dự án đúng theo dự án đã được phê duyệt;

- Hoàn thành các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng và môi trường theo quy định của pháp luật trước khi triển khai thực hiện dự án. Xây dựng và hoàn thành các công trình bảo vệ môi trường của dự án theo Giấy phép môi trường được cơ quan có thẩm quyền cấp trước khi đưa dự án vào vận hành chính thức. Nghiên cứu áp dụng quy trình, công nghệ sử dụng đáp ứng tốt việc tuần hoàn, không phát sinh nước thải sản xuất, tái sử dụng nguồn nước, không thải nước thải ra môi trường.

- Thực hiện kinh doanh theo đúng ngành nghề đã đăng ký và tuân thủ quy định của địa phương.

- Ưu tiên tuyển dụng lao động địa phương. Thực hiện đầy đủ các quy định về sử dụng lao động. Đảm bảo quyền lợi cho người lao động, có chính sách khuyến khích với người lao động.

Đông Hà, ngày 25 tháng 05 năm 2025

GIÁM ĐỐC



Phạm Khắc Bộ

PHỤ LỤC
BẢNG TỔNG HỢP TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
CÔNG TRÌNH: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG VIÊN VĨNH HẰNG AN LẠC VIÊN

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	TỶ LỆ %	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ	KÝ HIỆU
I	Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư			1.000.000.000		1.000.000.000	Ggpmb
II	Chi phí theo suất vốn đầu tư (gồm: CP xây dựng, CP tư vấn đầu tư xây dựng, CP thiết bị, chi phí QLDA)		$G_{HT} + G_{DD} + G_{GT}$	96.064.350.909	9.606.435.091	105.670.786.000	Gxd
2,1	Công trình dân dụng			19.902.750.909	1.990.275.091	21.893.026.000	G_{DD}
2,2	Công trình Giao thông			18.200.000.000	1.820.000.000	20.020.000.000	G_{GT}
2,3	Các công trình hạ tầng kỹ thuật			57.961.600.000	5.796.160.000	63.757.760.000	G_{HT}
III	Chi phí thiết bị			2.000.000.000	200.000.000	2.200.000.000	Gtb
VI	Chi phí khác		$k1 + \dots + k4$	1.992.000.000	195.000.000	2.187.000.000	Gk
1	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ		Tạm tính	1.000.000.000	100.000.000	1.100.000.000	k1
2	Chi phí đánh giá tác động môi trường		Tạm tính	700.000.000	70.000.000	770.000.000	k2

3	Phí thẩm định báo cáo ĐTM		Thông tư 38/2023/TT-BTC	42.000.000		42.000.000	k3
4	Chi phí thỏa thuận đấu nối		Tạm tính	250.000.000	25.000.000	275.000.000	k4
V	Chi phí dự phòng					11.105.779.000	Gdp
	Dự phòng	10%	(Ggpmb+Gxd+Gtb +Gqlda+Gtv+ Gk) sau thuế x tỷ lệ			11.105.778.600	
	Tổng cộng					122.163.565.000	Gxdct

BẢNG TỔNG HỢP GIÁ TRỊ XÂY DỰNG DỰ KIẾN
CÔNG TRÌNH: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG VIÊN VĨNH HẰNG AN LẠC VIÊN

STT	CÁC HẠNG MỤC XÂY DỰNG	ĐƠN VỊ	DIỆN TÍCH XD (M2)	ĐƠN GIÁ	THÀNH TIỀN (ĐỒNG)	DIỄN GIẢI
I	Các công trình dân dụng công nghiệp				21.893.026.000	
1	- Khu văn phòng điều hành (2 tầng)	m2	408,24	8.894.335	3.631.023.320	Bảng 24. Mục 11260.01 - Chi phí xây dựng cho trụ sở, VPLV. 1m ² sàn là 8815000 x hệ số điều chỉnh 1,009
2	- Khu hành chính - kỹ thuật (2 tầng)	m2	318,6	8.894.335	2.833.735.131	
3	- Khu nhà tang lễ	m2	792	8.894.335	7.044.313.320	
4	- Khu nhà hỏa táng	m2	792	8.894.335	7.044.313.320	
5	- Nhà bảo vệ	m2	15,7	8.894.335	139.641.060	
6	- Nhà xe	m2	600	2.000.000	1.200.000.000	Tạm tính
II	Công trình Giao thông				20.020.000.000	
1	- Công trình giao thông (Nội bộ)	m2	32.027		20.020.000.000	Vận dụng Quyết định số 2307/QĐ-UBND ngày 30/8/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Nghĩa trang phụ vụ di dời mộ
III	Các công trình hạ tầng kỹ thuật				60.060.000.000	
1	- Mộ đơn tiêu chuẩn	cái	250			
2	- Mộ đôi tiêu chuẩn	cái	250			
3	- Mộ đơn cao cấp	cái	150			
4	- Mộ đôi cao cấp	cái	150			
5	- Mộ gia tộc	cái	50			
6	- Mộ cát táng	cái	250			

7	- Khuôn viên, sân vườn	m2	3.323,35	xây dựng Nghĩa trang phụ vụ di dời mộ khu vực Bắc sông Hiếu: Quy mô 10ha với tổng mức đầu tư 22 tỷ đồng. Vận dụng suất đầu tư tương đương 2,2 tỷ/ha.		khu vực Bắc sông Hiếu: Quy mô 10ha với tổng mức đầu tư 22 tỷ đồng. Vận dụng suất đầu tư tương đương 2,2 tỷ/ha. CPXD = 36,4ha x 2,2 tỷ đồng = 80,08 tỷ đồng (trong đó chi phí công trình giao thông chiếm khoảng 25%)
8	- Sân bãi quanh các khu	m2	500,00			
9	- Đường dây tải điện 22KV (Kết nối)	Km	5			
11	- Hệ thống cấp điện chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc	Hệ thống	1			
12	- Hệ thống cấp nước và PCCC	Hệ thống	1			
13	- Hệ thống thoát nước mưa	Hệ thống	1			
IV	Cây xanh, mặt nước		20.527,88			
1	- Diện tích cây xanh, mặt nước	m2	32.027,00			
V	San lấp mặt bằng	m3	3.000.000			
VI	Công trình tâm linh				1.150.000.000	
1	- Tượng Địa tạng Vương bồ tát (tượng tự)	cái	10	30.000.000	300.000.000	Tạm tính
2	- Tháp chuông	cái	5	70.000.000	350.000.000	Tạm tính
3	- Tượng Quan Âm đặt trung tâm quảng trường	cái	1	500.000.000	500.000.000	Tạm tính
VII	Cổng tường rào	m	2.547,76	1.000.000	2.547.760.000	Tạm tính
	TỔNG CỘNG				105.670.786.000	

Ghi chú:

- Suất vốn đầu tư xây dựng gồm: chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; một số khoản mục chi phí khác theo quy định. Thuế suất thuế giá trị gia tăng là 10%.
- Suất vốn đầu tư xây dựng chưa bao gồm chi phí dự phòng và chi phí thực hiện một số loại công việc theo yêu cầu

riêng của dự án, công trình cụ thể như:

+ Chi phí bồi thường,

+ Lãi vay trong thời gian thực hiện đầu tư xây dựng

+ Vốn lưu động ban đầu (đối với các dự án đầu tư xây dựng nhằm mục đích sản xuất, kinh doanh);

Một số chi phí có tính chất riêng biệt theo từng dự án như: đánh giá tác động môi trường và xử lý các tác động của dự án đến môi trường; các chi phí có tính chất riêng biệt khác.

PHỤ LỤC CÁC KHOẢN MỤC CHI PHÍ CỦA DỰ ÁN

1. Chi phí lương, BHXH trong năm:

Đơn vị tính: Đồng

TT	Bộ phận	Số lượng	Lương tháng	Tổng lương/năm	BHXH DN đóng/năm
					(21,5%)
1	Ban Giám đốc	5	10.000.000	600.000.000	129.000.000
2	Tổ chức-hành chính	4	7.000.000	336.000.000	72.240.000
3	Kế toán-Vật tư	2	7.000.000	168.000.000	36.120.000
4	Kỹ thuật	5	7.000.000	420.000.000	90.300.000
5	Bảo vệ	4	4.000.000	192.000.000	41.280.000
6	Công nhân	30	5.000.000	1.800.000.000	387.000.000
	Tổng cộng	50		3.516.000.000	755.940.000

2. Chi phí lương, BHXH hàng năm:

Đơn vị tính: 1.000 đồng

STT	Năm	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	Mức lương tăng hàng năm	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,13	1,15	1,17	1,20
2	Tổng lương	3.516.000	3.586.320	3.658.046	3.731.207	3.805.831	3.881.948	3.959.587	4.038.779	4.119.554	4.201.945
3	Các khoản bảo hiểm	755.940	771.059	786.480	802.210	818.254	834.619	851.311	868.337	885.704	903.418
Tổng	Tổng cộng	4.271.940	4.357.379	4.444.526	4.533.417	4.624.085	4.716.567	4.810.898	4.907.116	5.005.259	5.105.364

* Lương lao động tăng 2% mỗi năm

3. Chi phí sản xuất, chi phí nguyên vật liệu, chi phí khác:*Đơn vị tính: 1.000 đồng*

Chi phí khác	Năm									
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Tổng Doanh thu	19.060.000	23.331.600	28.560.600	34.971.605	42.837.231	52.499.860	74.919.225	106.920.929	152.602.795	217.815.623
Chi phí nguyên vật liệu (5%)	953.000	1.166.580	1.428.030	1.748.580	2.141.862	2.624.993	3.745.961	5.346.046	7.630.140	10.890.781
Chi phí sản xuất (điện, nước...2%)	381.200	466.632	571.212	699.432	856.745	1.049.997	1.498.384	2.138.419	3.052.056	4.356.312
Chi phí khác (bán hàng, marketing...2%)	381.200	466.632	571.212	699.432	856.745	1.049.997	1.498.384	2.138.419	3.052.056	4.356.312

4. Chi phí khấu hao tài sản:*Đơn vị tính: 1.000 đồng*

Khấu hao TSCĐ	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Mức khấu hao nhà dân dụng	2.176.000	2.176.000	2.176.000	2.176.000	2.176.000	2.176.000	2.176.000	2.176.000	2.176.000	2.176.000
Giá trị nhà còn lại	19.584.000	17.408.000	15.232.000	13.056.000	10.880.000	8.704.000	6.528.000	4.352.000	2.176.000	0
Mức khấu hao thiết bị	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000
Giá trị thiết bị còn lại	1.980.000	1.760.000	1.540.000	1.320.000	1.100.000	880.000	660.000	440.000	220.000	0
Tổng	2.396.000	2.396.000	2.396.000	2.396.000	2.396.000	2.396.000	2.396.000	2.396.000	2.396.000	2.396.000

** Mức trích khấu hao tài sản cố định các hạng mục xây dựng là 10 năm; khấu hao thiết bị là 10 năm; phương pháp khấu hao theo đường thẳng*

5. Chi phí trả nợ vay:*Đơn vị tính: 1.000 đồng*

Năm	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Vốn vay	105.280.000	100.016.000	94.752.000	89.488.000	84.224.000	78.960.000	73.696.000	68.432.000	63.168.000	57.904.000
Trả gốc	5.264.000	5.264.000	5.264.000	5.264.000	5.264.000	5.264.000	5.264.000	5.264.000	5.264.000	5.264.000
Trả lãi vay	8.422.400	8.001.280	7.580.160	7.159.040	6.737.920	6.316.800	5.895.680	5.474.560	5.053.440	4.632.320
Tổng trả hàng năm	13.686.400	13.265.280	12.844.160	12.423.040	12.001.920	11.580.800	11.159.680	10.738.560	10.317.440	9.896.320

* Kỳ hạn vay 20 năm; lãi suất trung bình 8%/năm

6. Phân tích hiệu quả về mặt kinh tế của dự án:

6.1. Tính toán chi phí của dự án:

* Các khoản chi phí được xác định như sau:

TT	Các chi phí đầu vào	Tỷ lệ (%)	Khoản mục
1	Chi phí sản xuất	5,0	Doanh thu
2	Chi phí sản xuất (Điện, nước..)	2,0	Doanh thu
3	Chi phí khác (Bán hàng, Marketing...)	2,0	Doanh thu
4	Thuế GTGT	10	Doanh thu
5	Thuế TNDN	20	Thu nhập trước thuế
6	Chi phí BHYT, BHXH	21,5	Lương
7	Trả vay ngân hàng (Gốc lãi)	8,0	Theo bảng tính
8	Chi phí Lương nhân viên	50 lao động	Theo bảng tính
9	Chi phí khấu hao tài sản	10 năm	Theo bảng tính

* Bảng tổng hợp các chi phí:

ĐVT: 1.000 đồng

Năm	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Chi phí nguyên vật liệu sản xuất	953.000	1.166.580	1.428.030	1.748.580	2.141.862	2.624.993	3.745.961	5.346.046	7.630.140	10.890.781
Chi phí sản xuất (Điện, nước ...)	381.200	466.632	571.212	699.432	856.745	1.049.997	1.498.384	2.138.419	3.052.056	4.356.312
Chi phí lương	3.516.000	3.586.320	3.658.046	3.731.207	3.805.831	3.881.948	3.959.587	4.038.779	4.119.554	4.201.945
Chi phí BHYT, BHXH, BHTN	755.940	771.059	786.480	802.210	818.254	834.619	851.311	868.337	885.704	903.418
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.396.000	2.396.000	2.396.000	2.396.000	2.396.000	2.396.000	2.396.000	2.396.000	2.396.000	2.396.000
Chi phí khác (Bán hàng, Marketing...)	381.200	466.632	571.212	699.432	856.745	1.049.997	1.498.384	2.138.419	3.052.056	4.356.312
Trả vay ngân hàng (Gốc+lãi)	13.686.400	13.265.280	12.844.160	12.423.040	12.001.920	11.580.800	11.159.680	10.738.560	10.317.440	9.896.320
Tổng chi phí	22.069.740	22.118.503	22.255.140	22.499.901	22.877.356	23.418.354	25.109.309	27.664.560	31.452.950	37.001.090

6.2. Doanh thu của dự án

Dự án đi vào hoạt động năm 2026 với công suất dự kiến năm đầu tiên hoạt động bình thường, mỗi năm tiếp theo tăng giá/công suất phục vụ khoảng 10-50%/năm. Dự kiến doanh thu hàng năm của dự án:

Đơn vị tính: 1.000 đồng

Sản phẩm	Đơn vị tính	Năm									
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Phần mộ mai táng		19.000.000	23.256.000	28.465.344	34.841.581	42.646.095	52.198.821	74.539.916	106.443.000	152.000.604	217.056.862
Số lượng	m2	10.000	12.000	14.400	17.280	20.736	24.883	34.836	48.771	68.280	95.591
Giá	1.000 đ/m2	1.900	1.938	1.977	2.016	2.057	2.098	2.140	2.183	2.226	2.271
Tổ chức tang lễ, hỏa táng		60.000	75.600	95.256	130.024	191.136	301.039	379.309	477.930	602.191	758.761
Số lượng	đám	2	2	3	4	5	8	9	11	14	16
Giá	1.000 đ/đám	30.000	31.500	33.075	34.729	36.465	38.288	40.203	42.213	44.324	46.540
Tổng Doanh thu		19.060.000	23.331.600	28.560.600	34.971.605	42.837.231	52.499.860	74.919.225	106.920.929	152.602.795	217.815.623

* Giá m2 phần mộ mai táng áp dụng theo Công văn số 1768/UBND-CN ngày 10/5/2021 của UBND tỉnh về việc chấp thuận đơn giá bình quân đất mộ tại Nghĩa trang công viên “Sơn trang vĩnh hằng” của Công ty TNHH MTV Thép Đồng Tiến. Giá tổ chức tang lễ và hỏa táng áp dụng theo giá tham khảo thị trường.

7. Các chỉ tiêu kinh tế của dự án

7.1. Báo cáo thu nhập của dự án

Đơn vị tính: 1.000 đồng

Năm	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Tổng doanh thu	19.060.000	23.331.600	28.560.600	34.971.605	42.837.231	52.499.860	74.919.225	106.920.929	152.602.795	217.815.623
Tổng chi phí	22.069.740	22.118.503	22.255.140	22.499.901	22.877.356	23.418.354	25.109.309	27.664.560	31.452.950	37.001.090
Thu nhập ròng trước thuế	-3.009.740	1.213.097	6.305.460	12.471.704	19.959.875	29.081.505	49.809.916	79.256.369	121.149.845	180.814.533
Thuế GTGT (10%)	1.906.000	2.333.160	2.856.060	3.497.161	4.283.723	5.249.986	7.491.922	10.692.093	15.260.279	21.781.562
Thuế thu nhập doanh nghiệp (20%)	-601.948	242.619	1.261.092	2.494.341	3.991.975	5.816.301	9.961.983	15.851.274	24.229.969	36.162.907
Thu nhập ròng sau thuế	-4.313.792	-1.362.682	2.188.308	6.480.203	11.684.177	18.015.218	32.356.011	52.713.003	81.659.596	122.870.064

7.2. Báo cáo ngân lưu dự án

Đơn vị tính: 1.000 đồng

Năm	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
NGÂN LƯU VÀO											
Tổng doanh thu		19.060.000	23.331.600	28.560.600	34.971.605	42.837.231	52.499.860	74.919.225	106.920.929	152.602.795	217.815.623
NGÂN LƯU RA											
Đầu tư	131.600.000										
Tổng chi phí		22.069.740	22.118.503	22.255.140	22.499.901	22.877.356	23.418.354	25.109.309	27.664.560	31.452.950	37.001.090
Ngân lưu ròng trước thuế	131.600.000	-3.009.740	1.213.097	6.305.460	12.471.704	19.959.875	29.081.505	49.809.916	79.256.369	121.149.845	180.814.533
Ngân lưu ròng sau thuế	131.600.000	-4.313.792	-1.362.682	2.188.308	6.480.203	11.684.177	18.015.218	32.356.011	52.713.003	81.659.596	122.870.064

** Năm đầu tiên chi phí Năm đầu tiên chi phí tổng mức đầu tư dự án 131 tỷ đồng; đến năm thứ 05 bố trí chi phí duy tu sửa chữa nhỏ 02 tỷ đồng.*

.7.3. Các chỉ tiêu đánh giá dự án:

Vòng đời hoạt động của dự án là 50 năm nhưng dự án phân tích hiệu quả tài chính trong thời gian 10 năm bắt đầu từ năm 2026. Với lãi suất vay ngân hàng cố định 8%/năm, tỷ lệ chiết khấu tính bằng lãi suất vay ngân hàng. Kết quả các chỉ tiêu đánh giá dự án như sau:

TT	Chỉ tiêu	Giá trị
1	Tổng mức đầu tư	131.600.000.000
2	Giá trị hiện tại thuần (NPV)	31.633.000.000
3	Tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR)	10,96%
4	Thời gian hoàn vốn	09 năm 03 tháng

PHỤ LỤC SƠ ĐỒ TỔNG MẶT BẰNG DỰ ÁN ĐỀ XUẤT

