

CÔNG TY TNHH XUẤT KHẨU

THUYẾT MINH DỰ ÁN

TỰ VẤN LẬP DỰ ÁN:

0918755356



**KHU NÔNG NGHIỆP XANH KẾT HỢP
THAM QUAN, TRẢI NGHIỆM**

Địa điểm:
tỉnh Đắk Lắk

CÔNG TY TNHH XUẤT KHẨU



DỰ ÁN

**KHU NÔNG NGHIỆP XANH KẾT HỢP
THAM QUAN, TRẢI NGHIỆM**

Địa điểm: tỉnh Đắk Lắk

MỤC LỤC

MỤC LỤC.....	2
CHƯƠNG I. GIỚI THIỆU CHUNG	6
I. NHÀ ĐẦU TƯ/HÌNH THỨC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ	6
1.1. Nhà đầu tư	6
1.2. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư	6
II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN	6
III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ	7
3.1. Thực trạng ngành chăn nuôi tại Việt Nam.....	7
3.2. Trồng trọt kết hợp chăn nuôi – Mô hình nông nghiệp bền vững	7
3.3. Phát triển nông nghiệp xanh gắn với du lịch.....	7
IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	8
V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN	9
5.1. Mục tiêu chung.....	9
5.2. Mục tiêu cụ thể.....	9
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	11
I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN	11
1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.....	11
1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội vùng dự án.....	13
II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG.....	15
2.1. Thị trường nông sản Việt Nam	15
2.2. Thị trường gia cầm Việt Nam	15
2.3. Thị trường dê thịt tại Việt Nam.....	16
2.4. Thị trường rau, củ, quả Việt Nam	16
2.5. Thị trường gia vị Việt Nam.....	16

III. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN	17
3.1. Các hạng mục xây dựng của dự án	17
3.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư (ĐVT: 1000 đồng)	18
IV. ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN VÀ NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	19
4.1. Địa điểm khu đất thực hiện dự án	19
4.2. Hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án	19
4.3. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất của dự án	19
4.4. Cơ sở pháp lý xác định quyền sử dụng khu đất	19
4.5. Hình thức đầu tư.....	19
V. SỰ PHÙ HỢP ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	19
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ	20
I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	20
II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ	20
2.1. Kỹ thuật chăn nuôi gà thả đồi	20
2.2. Kỹ thuật chăn nuôi dê thịt	23
2.3. Hệ thống vườn ươm	26
2.4. Khu trồng rau sạch ngoài trời.....	28
2.5. Kỹ thuật trồng ớt theo tiêu chuẩn VietGAP.....	31
2.6. Kỹ thuật trồng sả	38
2.7. Hệ thống tưới tiêu.....	40
2.8. Khu nông trại trải nghiệm trồng trọt	42
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	44
I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG	44
1.1. Chuẩn bị mặt bằng.....	44

1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư:	44
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.....	44
II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	44
2.1. Các phương án xây dựng công trình	44
2.2. Các phương án kiến trúc	44
III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	45
IV. THỜI GIAN HOẠT ĐỘNG VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	46
4.1. Thời gian hoạt động của dự án.....	46
4.2. Tiến độ thực hiện của dự án.....	46
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG	47
I. GIỚI THIỆU CHUNG.....	47
II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.....	47
III. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG	49
3.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình.....	49
3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng.....	49
IV. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG	51
4.1. Giai đoạn xây dựng dự án	51
4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng.....	52
V. KẾT LUẬN	54
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN.....	56
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.	56
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.....	57
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.	57
2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án:	57
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:	58

2.4. Phương án vay.....	58
2.5. Các thông số tài chính của dự án	59
KẾT LUẬN	62
I. KẾT LUẬN.....	62
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.	62
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.....	63
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án	63
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.....	64
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.	65
Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.....	66
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.	67
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.....	68
Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.	69
Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).	70
Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).	71

CHƯƠNG I. GIỚI THIỆU CHUNG

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

1.1. Nhà đầu tư

Tên doanh nghiệp/tổ chức: **CÔNG TY TNHH XUẤT KHẨU**

Thông tin về người đại diện theo pháp luật/đại diện theo ủy quyền của doanh nghiệp/tổ chức đăng ký đầu tư, gồm:

Họ tên:

Hình thức lựa chọn nhà đầu tư

Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN

Tên dự án:

“Khu nông nghiệp xanh kết hợp tham quan, trải nghiệm”

Địa điểm thực hiện dự án: **tỉnh Đắk Lắk.**

Diện tích đất, mặt nước, mặt bằng dự kiến sử dụng: **73.760,0 m² (7,38 ha).**

Hình thức quản lý: Nhà đầu tư trực tiếp quản lý điều hành và khai thác.

Tổng mức đầu tư của dự án: **10.000.000.000 đồng.**

(Mười tỷ đồng)

Trong đó:

- + Vốn tự có (20%) .
 - + Vốn vay - huy động (80%)
 - + Công suất thiết kế:
 - + Quy mô chăn nuôi gà: 3.000 con/lứa (1 năm 2 lứa)
 - + Quy mô chăn nuôi dê: 500 con/lứa (1 năm 2 lứa)
 - + Diện tích trồng rau, củ, quả ngắn ngày: 20.000,00 m²
 - + Diện tích trồng cây gia vị ngắn ngày (ớt, sả,...): 33.000,00 m²
- Sản phẩm/dịch vụ cung cấp:
 - + Gà thịt thương phẩm: 6.000 con/năm
 - + Dê thịt thương phẩm: 1.000 con/năm

+ Sản lượng rau, củ, quả: 240,0 tấn/năm

+ Sản lượng cây gia vị: 132 tấn/năm

III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

3.1. Thực trạng ngành chăn nuôi tại Việt Nam

Trong nhiều năm, chăn nuôi nhỏ lẻ chiếm tỷ trọng áp đảo trong cơ cấu sản xuất. Tuy nhiên, xu hướng này đang thay đổi nhanh chóng.

3.2. Trồng trọt kết hợp chăn nuôi – Mô hình nông nghiệp bền vững

Xây dựng và phát triển nông nghiệp bền vững là một trong những mục tiêu trong Chương trình xây dựng Nông thôn mới tại Việt Nam. Trong số nhiều khía cạnh khai thác, việc kết hợp giữa trồng trọt và chăn nuôi hữu cơ là một trong những điều đáng được quan tâm.

- Nâng cao độ phì nhiêu của đất: Việc sử dụng phân hữu cơ thường xuyên giúp đất được bồi đắp dưỡng chất, ngăn chặn tình trạng bạc màu và duy trì cấu trúc đất tơi xốp. Đây chính là khoản "đầu tư dài hạn" để giữ vững năng suất và giá trị của đất đai qua nhiều thế hệ.

3.3. Phát triển nông nghiệp xanh gắn với du lịch

Những năm gần đây, phát triển du lịch chiếm vị trí quan trọng trong nền kinh tế đất nước. Phát triển du lịch nông nghiệp không chỉ góp phần đa dạng hóa sản phẩm du lịch mà còn tạo động lực phát triển kinh tế địa phương, nâng cao giá trị nông sản và thúc đẩy phát triển bền vững. Ngày 16/01/2017, Bộ Chính trị đã ban hành Nghị quyết số 08-NQ/TW về phát triển du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn. Tiếp đó, Nghị quyết số 103/NQ-CP, ngày 10/7/2017 của Chính phủ đã ban hành Chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết 08-NQ/TW của Bộ Chính trị về phát triển du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn đã đặt ra nhiều mục tiêu, giải pháp tập trung cho phát triển du lịch, trong đó tập trung mở rộng không gian khai thác du lịch, phát triển hệ thống sản phẩm chất lượng cao, khác biệt, có khả năng cạnh tranh cao, hấp dẫn khách du lịch. Nghị quyết nêu rõ, phải đảm bảo phát huy vai trò của cộng đồng trong phát triển du lịch; sử dụng hợp lý và hiệu quả tài nguyên du lịch theo hướng bền vững; gìn giữ và phát huy bản sắc văn hóa dân tộc, vùng miền... Trong đó, khu vực nông thôn sở hữu nguồn tài nguyên tự nhiên và nhân văn phong phú, gắn với bản sắc văn

hóa và tập quán canh tác lâu đời của Việt Nam và là yếu tố đầu vào quan trọng hình thành nên điểm đến và sản phẩm du lịch phục vụ du khách.

Nhìn chung, các mô hình du lịch nông nghiệp đã góp phần nâng cao thu nhập cho người dân, tạo ra nhiều cơ hội việc làm và thúc đẩy phát triển du lịch cộng đồng, qua đó gia tăng giá trị kinh tế của địa phương. Đồng thời, du khách có cơ hội tham gia vào các hoạt động sản xuất, trải nghiệm quy trình làm việc truyền thống và tìm hiểu văn hóa địa phương, tạo nên sự kết nối bền vững giữa cộng đồng và khách tham quan.

Từ những thực tế trên, chúng tôi đã lên kế hoạch thực hiện dự án **“Khu nông nghiệp xanh kết hợp tham quan, trải nghiệm”** tại tỉnh Đắk Lắk nhằm phát huy được tiềm năng thế mạnh của mình, đồng thời góp phần phát triển hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật thiết yếu để đảm bảo phục vụ cho ngành nông nghiệp và du lịch của tỉnh Đắk Lắk.

IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội;
- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;
- Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật số 76/2025/QH15 của Quốc hội: Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp;
- Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 ngày 14 tháng 06 năm 2025 do văn phòng quốc hội ban hành;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 07 năm 2024 Quy định chi

tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

– Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 03 năm 2021 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

– Nghị định 239/2025/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 31/2021/NĐ-CP hướng dẫn Luật đầu tư;

V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN

5.1. Mục tiêu chung

– Xây dựng khu nông nghiệp xanh theo hướng sinh thái, bền vững, kết hợp sản xuất nông nghiệp sạch với hoạt động tham quan, trải nghiệm nông nghiệp. Dự án hướng tới cung cấp nguồn thực phẩm tươi, an toàn cho thị trường, đặc biệt phục vụ trực tiếp cho dự án Trạm dừng chân được quy hoạch bên cạnh, đồng thời hình thành điểm dừng chân sinh thái hấp dẫn, góp phần thu hút du khách, gia tăng giá trị dịch vụ và nguồn thu cho khu trạm dừng chân.

– Hơn nữa, dự án đi vào hoạt động tạo việc làm với thu nhập ổn định cho nhiều hộ gia đình, góp phần giải quyết tình trạng thất nghiệp và lành mạnh hoá môi trường xã hội tại vùng thực hiện dự án.

5.2. Mục tiêu cụ thể

– Tổ chức chăn nuôi gà thịt và dê thịt theo hướng an toàn sinh học, kiểm soát dịch bệnh và đảm bảo chất lượng thực phẩm, cung cấp nguồn thịt tươi, sạch cho khu dịch vụ ăn uống và trạm dừng chân nói riêng và thị trường cả nước nói chung.

– Kết nối khu nông nghiệp với khu dịch vụ của trạm dừng chân để hình thành chuỗi “*từ trang trại đến bàn ăn*”, góp phần nâng cao chất lượng dịch vụ, tạo điểm nhấn khác biệt và tăng nguồn thu cho toàn bộ khu dịch vụ.

– Công suất thiết kế:

+ Quy mô chăn nuôi gà: 3.000 con/lứa (1 năm 2 lứa)

+ Quy mô chăn nuôi dê: 500 con/lứa (1 năm 2 lứa)

+ Diện tích trồng rau, củ, quả ngắn ngày: 20.000,00 m²

+ Diện tích trồng cây gia vị ngắn ngày (ớt, sả,...): 33.000,00 m²

– Sản phẩm/dịch vụ cung cấp:

+ Gà thịt thương phẩm: 6.000 con/năm

+ Dê thịt thương phẩm: 1.000 con/năm

+ Sản lượng rau, củ, quả: 240,0 tấn/năm

+ Sản lượng cây gia vị: 132 tấn/năm

Dự án “Khu nông nghiệp xanh kết hợp tham quan, trải nghiệm”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356 - 0936260633

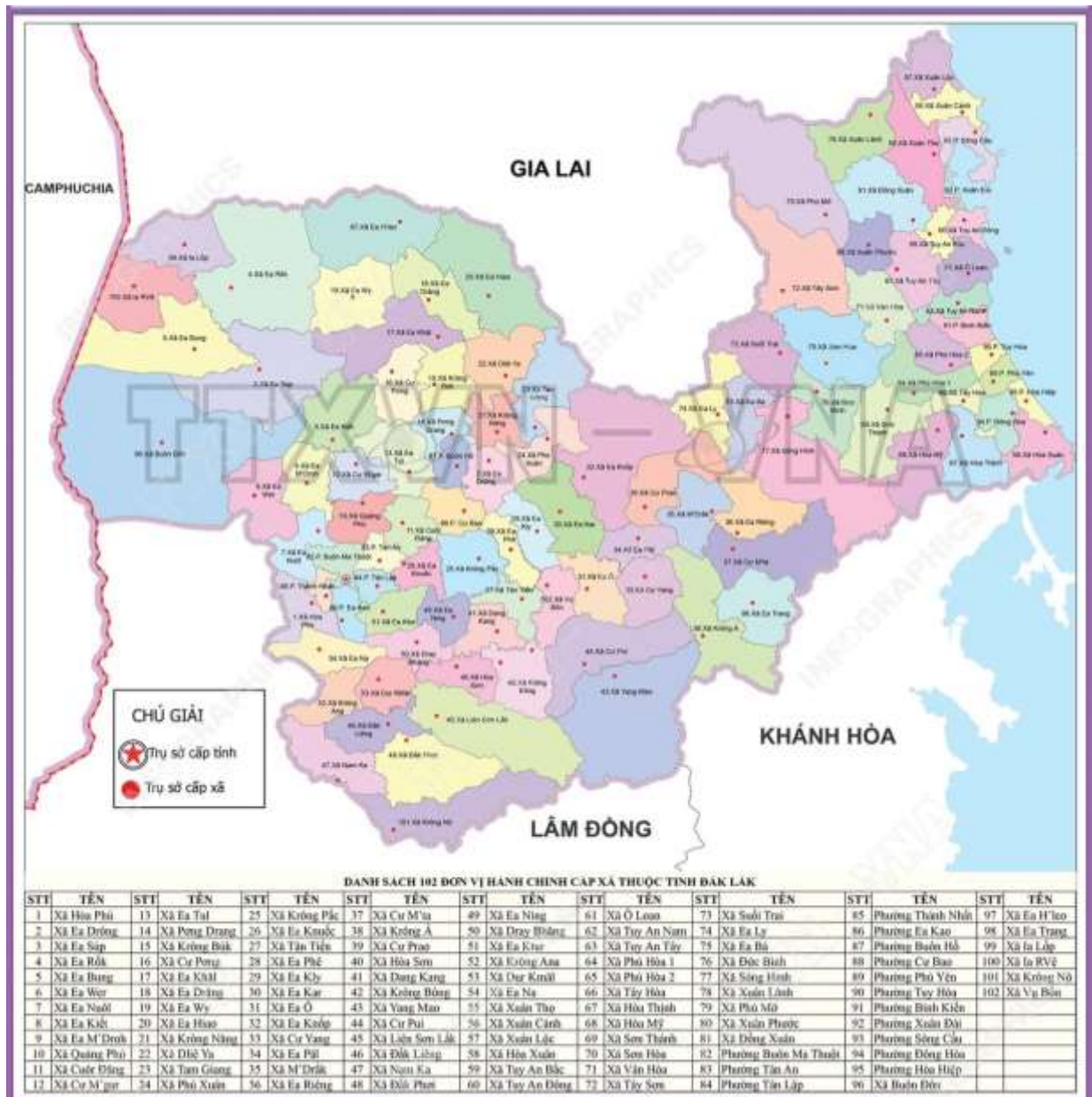
- Mô hình dự án hàng năm cung cấp ra cho thị trường sản phẩm đạt tiêu chuẩn và chất lượng khác biệt ra thị trường.
- Giải quyết công ăn việc làm cho một bộ phận người dân địa phương, nâng cao cuộc sống cho người dân. Góp phần phát triển kinh tế xã hội của người dân trên địa bàn và tỉnh Đắk Lắk nói chung.

CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN

I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN

1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án

1.1.1. Vị trí địa lý



Bản đồ hành chính tỉnh Đắk Lắk

Đắk Lắk là một tỉnh ven biển nằm ở Nam Trung Bộ, miền Trung Việt Nam và là tỉnh có diện tích lớn thứ ba Việt Nam. Trung tâm hành chính của tỉnh là phường Buôn Ma Thuột.

Theo dữ liệu Sáp nhập tỉnh, thành Việt Nam 2025, Đắk Lắk có diện tích: 18.096 km², xếp thứ 3; dân số: 3.346.853 người, xếp thứ 17; GRDP 2024: 198.132.950 triệu VNĐ, xếp thứ 21; thu ngân sách 2024: 14.095.836 triệu VNĐ, xếp thứ 25; thu nhập bình quân: 46,82 triệu VNĐ/năm, xếp thứ 27.

Tỉnh Đắk Lắk nằm ở trung tâm vùng Tây Nguyên, đầu nguồn của hệ thống sông Srêpôk và một phần của sông Ba. Tỉnh Đắk Lắk có vị trí địa lý:

- Phía đông giáp Biên Đông
- Phía tây giáp tỉnh Mondulkiri của Campuchia với đường biên giới dài 193 km
- Phía nam giáp tỉnh Khánh Hòa và tỉnh Lâm Đồng
- Phía bắc giáp tỉnh Gia Lai.

1.1.2. Địa hình:

Đắk Lắk là một cao nguyên lớn, nằm ở phía Tây và cuối dãy Trường Sơn, với địa hình dốc thoải và bằng phẳng xen kẽ các đồng bằng thấp.

Độ cao trung bình của tỉnh là từ 500-800m so với mực nước biển.

1.1.3. Khí hậu:

Khí hậu nhiệt đới gió mùa. Tỉnh có hai mùa rõ rệt: mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 10 và mùa khô từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau.

Khí hậu có sự phân hóa theo địa hình và độ cao. Vùng dưới 300m quanh năm nắng nóng, từ 400-800m nóng ẩm, còn trên 800m thì khí hậu mát mẻ.

1.1.4. Sông, suối, hồ:

Hệ thống sông suối tương đối phong phú, tuy nhiên do địa hình dốc nên khả năng trữ nước kém và một số khe suối có thể cạn nước trong mùa khô.

1.1.5. Tài nguyên đất:

Đất đỏ bazan: Chiếm diện tích lớn, đặc biệt là trên cao nguyên Buôn Ma Thuột, rất phù hợp cho việc trồng các loại cây công nghiệp có giá trị kinh tế cao như cà phê, cao su.

1.1.6. Rừng:

Đắk Lắk có diện tích rừng lớn, là nơi sinh sống của nhiều loại gỗ quý hiếm và động vật hoang dã.

1.1.7. Tài nguyên khoáng sản:

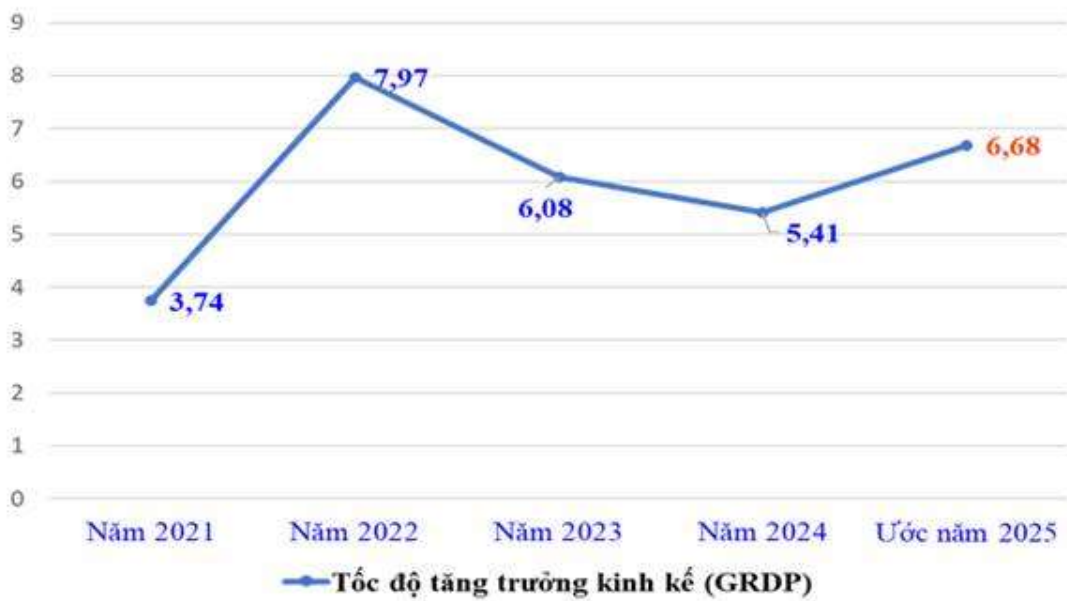
Tỉnh có đa dạng các loại khoáng sản như sét cao lanh, sét gạch ngói, vàng, chì, phot pho, đá quý, đá xây dựng.

1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội vùng dự án

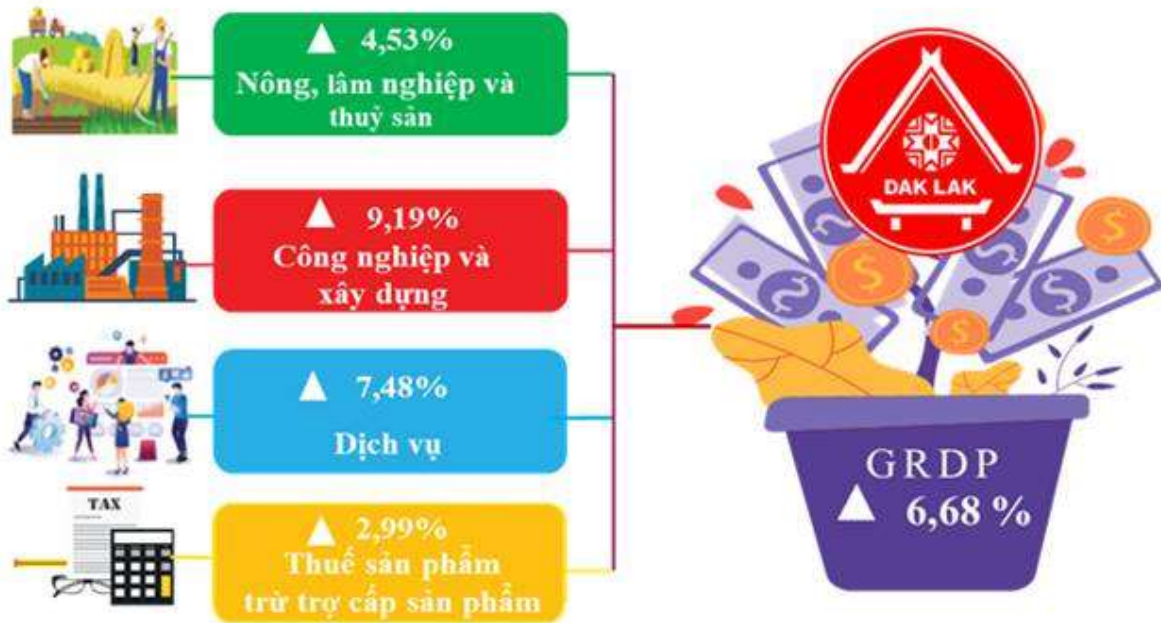
1.2.1. Kinh tế

Theo Báo cáo của Thống kê tỉnh Đắk Lắk, Tổng sản phẩm (GRDP) trên địa bàn toàn tỉnh (giá so sánh 2010) năm 2025 ước đạt 102.036 tỷ đồng, tăng 6,68% so với cùng kỳ, xếp vị thứ 30/34 tỉnh, thành phố. Trong đó, Khu vực Nông, lâm nghiệp và thủy sản đạt 32.799,7 tỷ đồng, tăng 4,53% (KH tăng 5,56%), đóng góp 22,67% vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; Khu vực Công nghiệp – Xây dựng đạt 21.029 tỷ đồng, tăng 9,19% (KH tăng 11,62%), đóng góp 28,21%; Khu vực Dịch vụ đạt 44.291,9 tỷ đồng, tăng 7,48% (KH tăng 8,34%), đóng góp lớn nhất với 49,12% vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế.

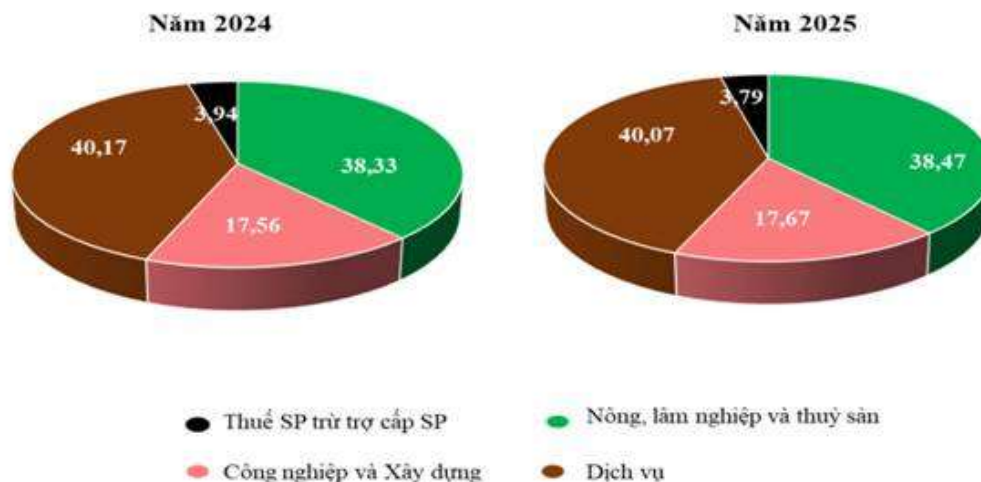
Hình 1. Tốc độ tăng trưởng kinh tế (GRDP) giai đoạn 2021-2025 (%)



Hình 2. Tốc độ tăng trưởng kinh tế năm 2025 (theo giá so sánh)



Hình 3. Cơ cấu kinh tế (theo giá hiện hành) giai đoạn 2024-2025 (%)



Tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) bình quân đầu người (theo giá hiện hành) tăng khá, ước năm 2025 đạt 80,6 triệu đồng/người, tăng 13,25% so cùng kỳ năm trước.

1.2.2. Dân số, lao động, việc làm

Dân số trung bình tỉnh Đắk Lắk năm 2025 sơ bộ 2.849.199 người, tăng 0,63% so với cùng kỳ năm trước, chia ra: dân số nam 1.440.435 người, chiếm 50,56% tổng dân số, tăng 0,74%; dân số nữ 1.408.764 người, chiếm 49,44% tổng dân số, tăng 0,52%. Dân số khu vực thành thị là 778.923 người, chiếm 27,34% tổng dân số, tăng 0,77%; dân số khu vực nông thôn là 2.070.276 người, chiếm 72,66%, tăng 0,58% so với cùng kỳ năm trước.

II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG

2.1. Thị trường nông sản Việt Nam

Theo Bộ Nông nghiệp và Môi trường, kim ngạch xuất khẩu nông lâm thủy sản tháng 2/2026 ước đạt 4,71 tỷ USD, giảm 28,4% so với tháng trước nhưng vẫn tăng 1,9% so với cùng kỳ năm 2025.

Nhờ xuất khẩu tăng trưởng tốt, cán cân thương mại nông lâm thủy sản trong 2 tháng đầu năm 2026 đạt thặng dư khoảng 3,48 tỷ USD, tăng 48,7% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, nhóm hàng nông sản đóng góp thặng dư 1,15 tỷ USD.

2.2. Thị trường gia cầm Việt Nam

Việt Nam nằm trong Top 10 nước có tổng đàn gia cầm lớn nhất thế giới, tuy nhiên từ năm 2020-2024, mỗi năm Việt Nam vẫn phải chi 200-300 triệu USD

để nhập gà đông lạnh. Trong khi đó, liên kết chuỗi giá trị ngành gia cầm còn quá ít.

2.3. Thị trường dê thịt tại Việt Nam

Thị trường dê thịt tại Việt Nam đang có xu hướng tăng trưởng ổn định do nhu cầu tiêu thụ thực phẩm giàu dinh dưỡng, ít cholesterol ngày càng cao. Thịt dê được đánh giá là loại thực phẩm bổ dưỡng, phù hợp với nhiều đối tượng và thường được sử dụng trong các nhà hàng, quán ăn đặc sản, khu du lịch và các cơ sở dịch vụ ăn uống.

Hiện nay, nhu cầu tiêu thụ dê thịt tập trung chủ yếu tại các đô thị lớn và khu du lịch như thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội, Đà Nẵng,... và các tỉnh có hoạt động du lịch phát triển như Ninh Bình – nơi nổi tiếng với các món đặc sản từ dê. Các nhà hàng chuyên về dê, quán lẩu dê và cơ sở chế biến thực phẩm luôn có nhu cầu ổn định đối với nguồn dê thịt chất lượng.

Nguồn cung dê thịt trong nước hiện vẫn chưa đáp ứng đầy đủ nhu cầu thị trường, do phần lớn mô hình chăn nuôi còn nhỏ lẻ, phân tán. Việc phát triển các trang trại chăn nuôi dê quy mô tập trung theo hướng an toàn sinh học, đảm bảo chất lượng và truy xuất nguồn gốc đang được khuyến khích nhằm cung cấp nguồn thực phẩm sạch cho thị trường.

2.4. Thị trường rau, củ, quả Việt Nam

Theo số liệu thống kê của Cục Hải quan Việt Nam, trong nửa đầu tháng 12/2025, kim ngạch xuất khẩu rau quả đạt gần 400 triệu USD, tăng 35,63% so với nửa đầu tháng 12/2024. Lũy kế, tổng kim ngạch xuất khẩu từ đầu năm đến giữa tháng 12/2025 đạt trên 8,16 tỷ USD, tăng 14,24% so với cùng kỳ năm trước.

2.5. Thị trường gia vị Việt Nam

Việt Nam là quốc gia xuất khẩu gia vị hàng đầu thế giới, với kim ngạch khoảng 1,5 tỷ USD mỗi năm. Việt Nam hiện đứng thứ 3 về xuất khẩu gia vị toàn cầu và chiếm lĩnh nhiều thị trường quan trọng. Trong đó, Việt Nam đứng đầu thế giới về sản xuất và xuất khẩu hồ tiêu. Xuất khẩu quế cũng đứng đầu thế giới kể từ năm 2022 và đứng thứ 3 thế giới về xuất khẩu hoa hồi.

III. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN

3.1. Các hạng mục xây dựng của dự án

Diện tích đất của dự án gồm các hạng mục như sau:

Bảng tổng hợp danh mục các công trình xây dựng và thiết bị

Dự án “Khu nông nghiệp xanh kết hợp tham quan, trải nghiệm”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356 - 0936260633

3.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư (ĐVT: 1000 đồng)

Ghi chú: Dự toán sơ bộ tổng mức đầu tư được tính toán theo Quyết định 409/QĐ-BXD của Bộ xây dựng ngày 11 tháng 04 năm 2025 về Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024; Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng và Phụ lục VIII về định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng của thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 08 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng (Sửa đổi, bổ sung bởi thông tư số 09/2024/TT-BXD ngày 30 tháng 8 năm 2024 và thông tư 08/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 05 năm 2025 của Bộ Xây dựng).

IV. ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN VÀ NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

4.1. Địa điểm khu đất thực hiện dự án

Dự án “*Khu nông nghiệp xanh kết hợp tham quan, trải nghiệm*” được thực hiện tại, tỉnh Đắk Lắk.

Sơ đồ vị trí khu đất thực hiện dự án

- Diện tích dự kiến sử dụng: **73.760,0 m² (7,38 ha)**.
- Diện tích đất phù hợp quy hoạch:
Hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án
- Hiện trạng sử dụng đất: Đất nông nghiệp.
- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất: Xem tại Bản đồ hiện trạng sử dụng đất đính kèm theo.

4.2. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất của dự án

Bảng cơ cấu nhu cầu sử dụng đất

4.3. Cơ sở pháp lý xác định quyền sử dụng khu đất

Khu đất thuộc quyền quản lý của Nhà nước, được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

4.4. Hình thức đầu tư

Dự án được đầu tư theo hình thức xây dựng mới.

V. SỰ PHÙ HỢP ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN

Dự án phù hợp với Phương hướng phát triển các ngành, lĩnh vực quan trọng tại Quyết định số: 1746/QĐ-TTg ngày 30 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về Phê duyệt Quy hoạch tỉnh Phú Yên (cũ) thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050:

hóa quy mô lớn gắn với các lợi thế của từng địa phương trong Tỉnh.

CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ

I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Bảng tổng hợp quy mô diện tích xây dựng công trình

+ Mật độ xây dựng: 3,52%

+ Hệ số sử dụng đất: 0,04 lần.

II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ

2.1. Kỹ thuật chăn nuôi gà thả đồi



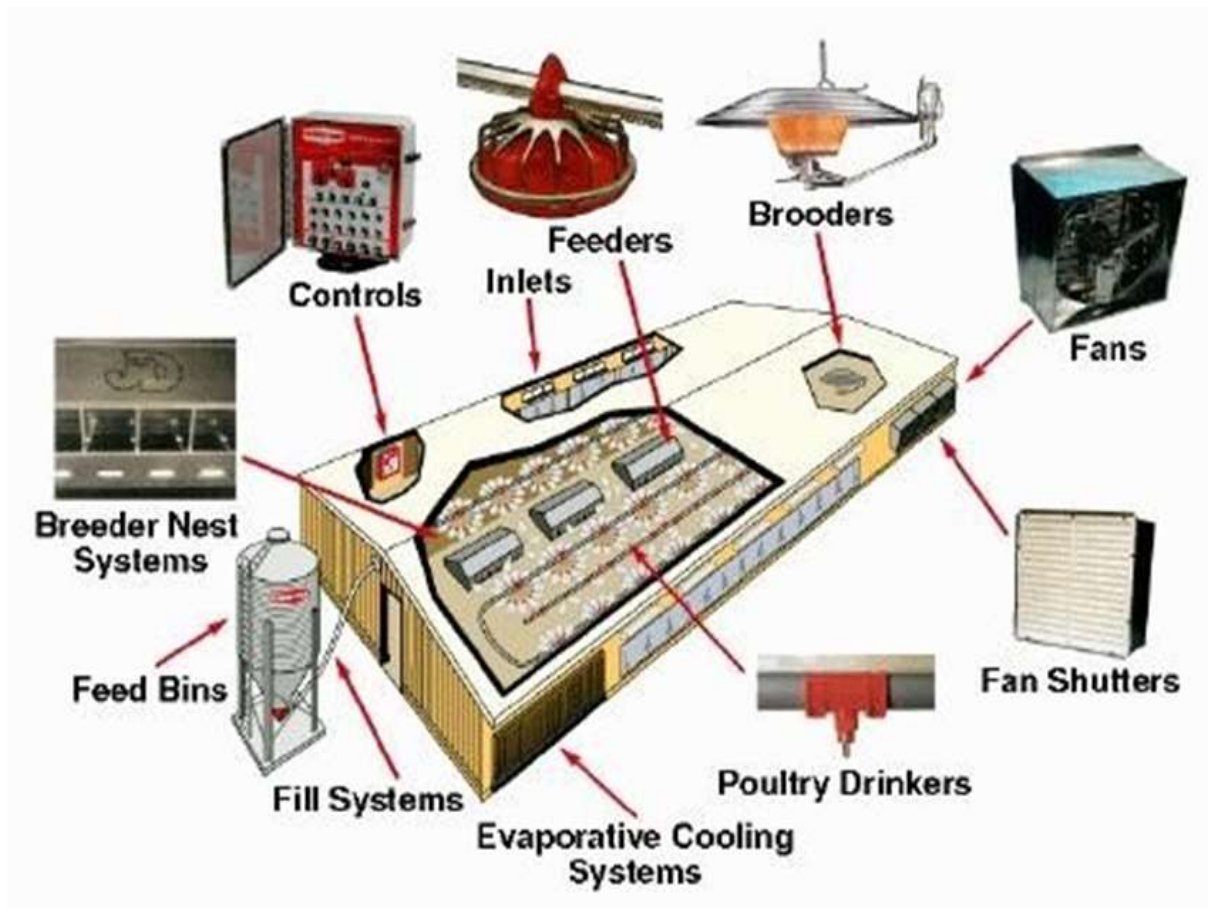
sung; phòng ngừa và điều trị các bệnh thường gặp; thu hoạch và xuất chuồng kịp thời.

2.1.1. Lựa chọn giống phù hợp

Lựa chọn giống phù hợp là một trong những yếu tố quan trọng để đảm bảo hiệu quả kinh tế và bền vững của chăn nuôi gà thả vườn. Cần xem xét các tiêu chí

như khả năng thích nghi, năng suất, chất lượng thịt và trứng, đặc điểm bệnh tật và nhu cầu thị trường để lựa chọn giống ưng ý. Dưới đây là một số giống gà bản địa, đặc sản ở miền Bắc được công nhận theo tiêu chuẩn quốc gia (TCVN):

2.1.2. Khâu chuẩn bị dụng cụ chăn nuôi



Các thiết bị, dụng cụ chăn nuôi gà



1. Xây dựng chuồng chăn nuôi

2. Chuẩn bị máng ăn, máng uống

2.1.3. Chăm sóc và dinh dưỡng cho gà

Giai đoạn gà con

Khi gà được 4 tuần tuổi, có thể cho gà ra ngoài vườn để tìm kiếm thức ăn tự nhiên khi thời tiết tốt. Cần quây lưới xung quanh khu vực chăn thả để tránh gà đi lạc hoặc bị kẻ xấu tấn công.

Giai đoạn gà dò

Tiếp tục tiêm phòng cho gà các bệnh theo lịch và liều lượng theo khuyến cáo của thú y. Cần quan sát thường xuyên tình trạng sức khỏe của gà, nếu phát hiện gà bệnh, cần cách ly và điều trị kịp thời.

Giai đoạn gà xuất chuồng

Đây là giai đoạn gà đã đạt trọng lượng mong muốn, sẵn sàng để thu hoạch.

2.2. Kỹ thuật chăn nuôi dê thịt

2.2.1. Kỹ thuật chuồng trại

Nhìn chung, làm chuồng nuôi dê thịt hay dê sinh sản đều có đặc điểm chung về hướng chuồng, nền và sàn chuồng.



Hình minh họa chuồng nuôi dê

Về mật độ thả dê, lưu ý với dê con nên để mật độ 0,5m²/con. Đối với dê trưởng thành thả 2,5 - 3m²/con. Lắp đặt dụng cụ cho dê ăn uống, đảm bảo thức ăn thừa không bị rơi vãi ra mặt sàn dẫn đến ẩm mốc và bệnh tật phát sinh.

2.2.2. Cách làm đệm lót sinh học cho dê

Chuẩn bị:

Làm đệm lót sinh học:



Dê boer nuôi trên đệm lót sinh học

2.2.3. Kỹ thuật chọn giống



Dê boer đực giống

Chọn giống

Để có một đàn dê khỏe mạnh, sinh trưởng và phát triển đàn nhanh thì việc lựa chọn dê giống khá quan trọng.

2.2.4. Kỹ thuật chăn nuôi dê thịt

Thức ăn



– Nhóm thức ăn thô:

Nước uống

Lượng nước uống cho dê mỗi giai đoạn sẽ cần lượng nước khác nhau. Đối với dê con, từ lúc mới sinh đến 2 tháng tuổi cần 0,5 lít/ngày. Còn với dê trưởng thành có thể cần đến 5 lít nước/ngày.

2.2.5. Lịch phòng vacxin

2.2.6. Phòng bệnh bằng thuốc

**** Phòng và trị bệnh kí sinh trùng đường máu cho dê***

**** Phòng trị bệnh giun tròn cho dê***

Có thể dùng một trong các thuốc sau:

**** Phòng trị bệnh sán lá gan, sán lá dạ cỏ cho dê***

Có thể dùng một trong các thuốc sau:

**** Phòng trị bệnh sán dây cho dê***

- Thuốc Niclosamid: liều 20 mg/kg TT, cho uống.

**** Phòng trị bệnh ngoại kí sinh trùng (ve, rận)***

Phun định kì 2 tuần/lần cho dê bằng một trong các thuốc: Abuitox, Amitaz, Hantox 200....

2.3. Hệ thống vườn ươm



Kết cấu khung vườn ươm Khay trồng trong vườn ươm Hệ thống tưới nước

Nhà kho:

- Nền nhà xây gạch, bằng phẳng
- Nhà kiên cố (mái bằng, bê tông) cao 2 - 2,5m. Có điều hoà không khí bằng nước
- Vườn ươm từ hạt, từ hom, nhỏ, tạm thời

Nhà đóng bầu:

- Nền nhà bằng đất nện
- Khung nhà bằng thép, chiều cao 2-3m (từ nền đến xà)
- Vườn ươm từ hạt, từ hom, nhỏ, tạm thời.

Khu vực Luống cây:



Kỹ thuật các loại luống và giàn che gieo ươm cây

Chỉ tiêu	Nền thấm nước (nền mềm)		Nền không thấm nước (nền cứng)
	Luống đất	Luống bầu	Bể nuôi cây
Chiều rộng lối đi giữa các luống (cm)	30 - 40 nền đất	30 - 40 nền đất	30 - 40 xây gạch hoặc gạch đá vữa xi măng

Hệ thống đường đi trong vườn ươm

Hệ thống đường đi trong vườn ươm

Giàn che nắng:

Quy cách vườn ươm

Chú ý: Khi giâm cây cần chú ý trồng nông, rạch hàng sâu 15cm (ở vườn mạ) hoặc khoét một lỗ nhỏ trên lớp đất mặt túi bầu, đặt cây con vào và phủ giá thể hoặc đất kín hết rễ.

2.4. Khu trồng rau sạch ngoài trời

Hiện nay các mô hình trồng rau theo hướng hữu cơ ngày càng phát triển mạnh. Rau hữu cơ không những đảm bảo sức khỏe cho người trồng mà còn đảm bảo sức khỏe, an toàn vệ sinh thực phẩm cho người sử dụng.





a. Thời vụ trồng

Có thể trồng được quanh năm, nhưng thích hợp nhất trồng vụ Đông Xuân. Nếu có điều kiện nên trồng rau trong nhà lưới hoặc có mái che để tránh nắng nóng và mưa to.

b. Chọn đất và làm đất

c. Giống và xử lý hạt giống

- Hiện nay, trên thị trường có rất nhiều giống cải xanh, cải ngọt, xà lách. Nên mua các giống rau cải có nguồn gốc rõ ràng, tại các cửa hàng, đại lý kinh doanh hợp pháp.

d. Gieo và chuẩn bị cây con

e. Phân bón

- Lượng phân bón khuyến cáo cho 500 m²: Phân chuồng hoai mục: 500 - 1.000 kg hoặc phân vi sinh 50 - 100kg;

- Cách bón:

f. Mật độ trồng

- Cải xanh, cải ngọt: Lượng hạt giống gieo cho 1 sào (500m²) là 20 - 40g.

*/ Khoảng cách cây và hàng:

g. Chăm sóc



- Tưới nước: Sau khi gieo, đất trong vườn ươm cần phải được giữ ẩm thường xuyên. Nếu đất khô nhanh thì ngày tưới 2 lần vào lúc sáng sớm và chiều mát.

- Đối với những ngày nắng nóng thì ta có thể dùng lưới để che nắng cho cây mới trồng, để hạn chế việc chết heo cây.

- Nhổ cỏ: Phải làm thường xuyên vì ruộng ẩm, đất tốt, cỏ mọc nhanh, nhổ cỏ lúc còn nhỏ.

- Tỉa cây: Khi mật độ mọc quá dày thì tiến hành tỉa bớt cây để cho cây thoáng tạo điều kiện cho cây phát triển tốt.

h. Thu hoạch

Sau khi trồng 25 - 35 ngày thì ta tiến hành thu hoạch.

- Cần thu hoạch đúng lúc để đảm bảo năng suất, chất lượng và thẩm mỹ hình thái và màu sắc rau.

- Sau khi thu hoạch xong tiến hành rửa rau và cho vào bao bì trước khi vận chuyển đến nơi tiêu thụ.



i. Quản lý dịch hại tổng hợp

trùng *Beauveria*, *Metarhizium anisopliae* và nấm đối kháng *Trichoderma harianum*...

2.5. Kỹ thuật trồng ớt theo tiêu chuẩn VietGAP

VietGAP là cụm từ viết tắt các chữ đầu của tiếng Anh: “Vietnamese Good Agricultural Practices”, nghĩa là “Thực hành sản xuất nông nghiệp tốt ở Việt Nam”.

2.5.1. Tiêu chí của VietGAP

- Thực hiện đúng quy trình kỹ thuật sản xuất.
- An toàn thực phẩm: Thực hiện các biện pháp đảm bảo dư lượng hóa chất, thuốc bảo vệ thực vật và mức độ nhiễm khuẩn không quá giới hạn cho phép.

- Môi trường làm việc của nông dân được đảm bảo.
- Truy tìm nguồn gốc sản phẩm được dễ dàng.

2.5.2. Nội dung của VietGAP quy định

Đất trồng:

Đất để sản xuất không chịu ảnh hưởng xấu của các chất thải công nghiệp, bệnh viện, nghĩa trang, không nhiễm các hóa chất độc hại cho người và môi trường.

Phân bón:

Chỉ dùng phân hữu cơ như phân xanh, phân chuồng đã ủ hoai mục, tuyệt đối không dùng phân hữu cơ còn tươi. Phân hóa học dùng ở mức độ cần thiết, tối thiểu. Đối với rau ăn lá, phải kết thúc bón trước khi thu hoạch từ 10- 15 ngày. Hạn chế tối đa sử dụng các chất kích thích và điều hòa sinh trưởng cây trồng.

Nước tưới:

Chỉ dùng nước giếng khoan, nước từ sông suối, ao hồ lớn... không bị ô nhiễm các chất độc hại. Tuyệt đối không dùng trực tiếp nước thải từ khu công nghiệp, thành phố, bệnh viện, khu dân cư, nước ao, mương tù đọng...

Phòng trừ sâu bệnh:

Phải áp dụng phương pháp quản lý dịch hại tổng hợp, chỉ dùng thuốc khi thật cần thiết. Triệt để sử dụng các loại thuốc sinh học, thuốc thảo mộc, thuốc có độc thấp (thuộc nhóm độc III), thuốc chóng phân hủy, ít ảnh hưởng đến các loại sinh vật có ích trên đồng ruộng.

2.5.3. Kỹ thuật trồng ớt

1. Yêu cầu sinh thái

Ớt là cây ưa nhiệt, nhiệt độ thích hợp cho cây sinh trưởng và phát triển là 25- 28 độ C ban ngày và từ 18- 22 độ C ban đêm. Ở nhiệt độ 15 độ C hạt nảy mầm sau 10- 12 ngày, còn cây thì phát triển rất chậm. Ở nhiệt độ trên 32 độ, cây sinh trưởng kém, hoa rụng nhiều, tỷ lệ đậu quả thấp. Ớt cần nhiều ánh sáng, nếu thiếu ánh sáng vào thời kỳ ra hoa, sẽ làm giảm tỷ lệ đậu quả.

Ớt chịu được hạn, tuy nhiên ở thời kỳ ra hoa và đậu quả, độ ẩm (đất và không khí) đóng vai trò quan trọng trong việc hình thành khối lượng và chất lượng quả. Độ ẩm đất thấp (dưới 70%) quả hay bị cong và vỏ không mịn. Ớt không chịu được úng, nếu độ ẩm quá cao (trên 80%) sẽ làm bộ rễ kém phát triển, cây còi cọc.

2. Kỹ thuật trồng ớt chỉ thiên



a) Chọn đất và làm đất

Chọn đất bằng phẳng, không ngập lụt, độ pH của đất khoảng 6,0- 6,5, gần nguồn nước sạch, xa vùng có nguồn ô nhiễm như nhà máy, bệnh viện, nghĩa trang, bãi rác. Đất cần được dọn sạch cỏ dại, làm tươi xốp và phơi nắng từ 7- 14 ngày trước khi trồng.

Không trồng liên tục nhiều vụ ớt trên cùng một chân đất và không được trồng trên đất đã trồng các loại cây họ Cà như: Cà chua, cà tím, cây thuốc lá.

TT	Nguyên tố	Mức giới hạn tối đa cho phép (mg/kg đất khô)
1	Arsen (As)	12
2	Cadimi (cd)	2
3	Chì (Pb)	70
4	Đồng (Cu)	50
5	Kẽm (Zn)	200

b) Thời vụ trồng

Có thể gieo quanh năm, nhưng nếu trồng xuất khẩu thì gieo vào tháng 9 và thu hoạch từ tháng 11 đến tháng 6 năm sau. Nhiệt độ tối ưu để gieo hạt từ 21- 32 độ C, có ánh sáng mặt trời.

c) Chọn giống và gieo ươm cây con



- Một số giống ớt chỉ thiên: Ớt chỉ thiên lai F1, ớt chỉ thiên Đài Loan, ớt chỉ thiên Hàn Quốc, ớt chỉ thiên siêu cay,..

- Phải biết rõ nơi sản xuất hạt giống, hạt không có mầm bệnh, độ sạch bằng hoặc lớn hơn 99%, hạt khác giống nhỏ hơn hoặc bằng 0,2%, độ ẩm nhỏ hơn hoặc bằng 7- 8%. Tỷ lệ nảy mầm từ 90- 95%.

- Đất để ươm cây giống là đất trộn phân tỷ lệ 1: 1, cây ươm trong các túi nhựa, hay trên các khay xốp 98- 130 lỗ với lượng 15- 20g/1.000m².

Trộn hạt giống với Iprodione 50% WP 60g cho 1kg hạt giống để phòng ngừa bệnh. Cây giống phải được che bằng giàn có khung đỡ, tránh ánh sáng trực xạ. Khung đỡ rộng từ 1- 2m và cao 40- 50cm, được phủ bằng rơm rạ, hay vật liệu che đậy. Cây cần được tưới nước hàng ngày, hoặc khi cần thiết. Khi cây được từ 15- 30 ngày, có thể đem trồng ra ruộng.



d) Lên luống và phủ bạt

- Trồng hàng đơn: Luống rộng 1,0- 1,2m; cao 15- 30cm; cây cách cây 50cm.
- Trồng hàng đôi: Luống rộng 1,5- 1,6m; cây cách cây 50cm.
- Mùa mưa nên làm mương sâu quanh ruộng, lên liếp cao để thoát nước dễ dàng.

Phủ bạt: Lên luống xong, phủ bạt bằng plastic có màu ánh bạc ở mặt trên và màu đen ở mặt dưới.



e) Mật độ trồng

- Mùa khô: Khoảng 1.000 cây/sào Trung Bộ (20.000 cây/ha).
- Mùa mưa: Khoảng 900 cây/sào Trung Bộ (18.000 cây/ha).

g) Phân bón

Lượng phân bón cho 1ha ớt như sau:

Lưu ý: Bón thúc đợt 1, khi cây hồi xanh; đợt 2, khi cây ra nụ; đợt 3, khi cây ra quả rõ; đợt 4, sau khi thu hoạch đợt 1.

Với vườn trồng có che phủ nilong, khi bón cần đục lỗ nhỏ để bón, với vườn không che phủ khi bón cần rạch hàng để bón phân.

h) Tưới nước

Nguồn nước phải sạch, tưới ngay sau khi trồng và sau khi bón phân.

Tưới định kỳ, không để thiếu nước trong giai đoạn cây ra hoa và cho quả.

Mức giới hạn tối đa cho phép của một số kim loại nặng trong nước tưới:

TT	Nguyên tố	Mức giới hạn tối đa cho phép (mg/lít)
1	Thủy ngân (Hg)	0,001
2	Cadimi (Cd)	0,01
3	Arsen (As)	0,1
4	Chì (Pb)	0,1

i) Chăm sóc

- Tỉa bỏ toàn bộ chồi ở nách lá bên dưới điểm phân cành đầu tiên khi chồi còn nhỏ. Tỉa bỏ cây bị nhiễm và đốt, nên tỉa vào lúc trời nắng ráo.

- Nếu ớt ra hoa kết quả gần gốc, hái bỏ hết quả non, chỉ để quả từ tầng lá thứ tư trở lên khi tán đã xòe rộng.

- Đối với các giống ớt mang nhiều quả nặng, cần cắm cọc (cao 60- 70cm) hoặc chằng dây để giữ cho cây không bị đổ.

k) Phòng trừ sâu bệnh

l) Thu hoạch





2.6. Kỹ thuật trồng sả

2.6.1. Đặc tính thực vật

Cây sả thuộc cây thân thảo cao khoảng 1,0 – 1,5m, là loại cây sống lâu năm, mọc thành bụi, phân nhiều nhánh. Bẹ sả sát nhau và dính vào nhau, lá hẹp, dài hơi giống lá lúa. Rễ phát triển rất khỏe và nhiều thành từng chùm.

Từ một cây sinh ra nhiều cây vệ tinh khác, các cây xung quanh là cây non, còn ở giữa bụi là các cây già. Nhờ thân rễ và chùm rễ phát triển mạnh nên cây sả có khả năng chịu hạn rất tốt, trong suốt mùa khô dài 4 - 5 tháng dù không tưới nước bụi sả vẫn sống rất tốt.

2.6.2. Kỹ thuật trồng sả



+ Khoảng 20 - 25 ngày trồng sả, cây bắt đầu sinh trưởng mạnh thì bón phân thúc khoảng 100 – 150kg phân đạm cho 1ha, kết hợp xới đất và vun gốc lên. Một tháng sau bón thúc lần 2 như vậy và tiếp tục vun gốc.

Chăm sóc: Nhỏ cỏ định kỳ thường xuyên, trường hợp đất quá khô cần tưới nước cho đủ ướ́t.

2.6.3. Thu hoạch



2.7. Hệ thống tưới tiêu

Hệ thống tưới nhỏ giọt công nghệ Israel



Hệ thống tưới nhỏ giọt công nghệ Israel

Hệ thống tưới phun

Cấu tạo của hệ thống tưới phun:

- Máy bơm để tạo áp
- Động cơ: Có thể dùng động cơ điện hoặc động cơ Đêzen

+ *Vòi phun li tâm:*



+ *Vòi phun tia:*



Dự án “Khu nông nghiệp xanh kết hợp tham quan, trải nghiệm”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356 - 0936260633

2.8. Khu nông trại trải nghiệm trồng trọt



Là địa điểm tham quan lý tưởng cho việc trải nghiệm

Dự án “Khu nông nghiệp xanh kết hợp tham quan, trải nghiệm”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356 - 0936260633



Tổ chức các buổi tham quan trải nghiệm

CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN

I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG

1.1. Chuẩn bị mặt bằng

Nhà đầu tư sẽ phối hợp với các cơ quan liên quan để thực hiện đầy đủ các thủ tục về đất đai theo quy định hiện hành. Ngoài ra, dự án cam kết thực hiện đúng theo tinh thần chỉ đạo của các cơ quan ban ngành và luật định.

1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư:

Dự án thực hiện tái định cư theo quy định hiện hành.

1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật

Dự án chỉ đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng liên quan đến dự án như đường giao thông đối ngoại và hệ thống giao thông nội bộ trong khu vực.

II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

2.1. Các phương án xây dựng công trình

Các danh mục xây dựng công trình phải đáp ứng các tiêu chuẩn, quy chuẩn và quy định về thiết kế xây dựng. Chi tiết được thể hiện trong giai đoạn thiết kế cơ sở xin phép xây dựng.

2.2. Các phương án kiến trúc

Căn cứ vào nhiệm vụ các hạng mục xây dựng và yêu cầu thực tế để thiết kế kiến trúc đối với các hạng mục xây dựng. Chi tiết sẽ được thể hiện trong giai đoạn lập dự án khả thi và Bản vẽ thiết kế cơ sở của dự án. Cụ thể các nội dung như:

1. Phương án tổ chức tổng mặt bằng.
2. Phương án kiến trúc đối với các hạng mục xây dựng.
3. Thiết kế các hạng mục hạ tầng.

Trên cơ sở hiện trạng khu vực dự án, thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với các thông số như sau:

- ✓ *Hệ thống giao thông*

Xác định cấp đường, cấp tải trọng, điểm đầu nối để vạch tuyến và phương án kết cấu nền và mặt đường.

✓ Hệ thống cấp nước

Xác định nhu cầu dùng nước của dự án, xác định nguồn cấp nước sạch (hoặc trạm xử lý nước), chọn loại vật liệu, xác định các vị trí cấp nước để vạch tuyến cấp nước bên ngoài nhà, xác định phương án đi ống và kết cấu kèm theo.

✓ Hệ thống thoát nước

Tính toán lưu lượng thoát nước mặt của từng khu vực dự án, chọn tuyến thoát nước mặt của khu vực, xác định điểm đầu nối. Thiết kế tuyến thu và thoát nước mặt, chọn vật liệu và các thông số hình học của tuyến.

✓ Hệ thống xử lý nước thải

Xây dựng hệ thống xử lý nước thải bằng công nghệ xử lý hiện đại, tiết kiệm diện tích, đạt chuẩn trước khi đầu nối vào hệ thống tiếp nhận.

✓ Hệ thống cấp điện

Tính toán nhu cầu sử dụng điện của dự án. Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của từng tiểu khu để lựa chọn giải pháp thiết kế tuyến điện trung thế, điểm đặt trạm hạ thế. Chọn vật liệu sử dụng và phương án tuyến cấp điện hạ thế ngoài nhà. Ngoài ra dự án còn đầu tư thêm máy phát điện dự phòng.

III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Dự án được Nhà đầu tư trực tiếp tổ chức triển khai, tiến hành xây dựng và khai thác khi đi vào hoạt động.

Nguồn lao động: Công ty ưu tiên tuyển dụng, giải quyết việc làm cho lao động tại địa phương, trong quá trình hoạt động sẽ tiếp tục đào tạo nâng cao tay nghề, kỹ thuật sản xuất, đào tạo an toàn vệ sinh lao động cho nhân viên.

Đối với lao động chuyên môn nghiệp vụ, Nhà đầu tư sẽ tuyển dụng thêm và lên kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ cho con em trong vùng để từ đó về phục vụ trong quá trình hoạt động sau này.

Bảng tổng hợp Phương án nhân sự dự kiến (ĐVT: 1000 đồng)

Dự án “Khu nông nghiệp xanh kết hợp tham quan, trải nghiệm”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356 - 0936260633

1	Quản lý trang trại	1	15.000	180.000	38.700	218.700
2	Nhân viên văn phòng	1	9.000	108.000	23.220	131.220
3	Công nhân sản xuất	5	7.000	420.000	90.300	510.300
4	Lao động thời vụ	8	2.000	192.000	41.280	233.280
	Cộng	15	75.000	900.000	193.500	1.093.500

- Số lượng lao động trong nước: 15 lao động

- Số lượng lao động là người nước ngoài: 0 lao động.

IV. THỜI GIAN HOẠT ĐỘNG VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN

4.1. Thời gian hoạt động của dự án

Thời gian hoạt động dự án: 50 năm kể từ ngày các cơ quan có thẩm quyền cấp phép đầu tư dự án và thời hạn này có thể được kéo dài thêm một khoảng thời gian nhất định theo yêu cầu của Nhà đầu tư và được sự phê duyệt của các cơ quan có thẩm quyền.

4.2. Tiến độ thực hiện của dự án

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

- Tiến độ dự kiến góp vốn:

- Tiến độ huy động các nguồn vốn:

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

Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động của dự án là 12 tháng kể từ ngày cấp phép đầu tư dự án, trong đó các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư như sau:

+ Thời gian chuẩn bị đầu tư, hoàn thiện các thủ tục về pháp lý:

+ Thời gian xây dựng và hoàn thành dự án.

+ Thời gian đưa dự án đi vào khai thác, vận hành:

CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

I. GIỚI THIỆU CHUNG

Mục đích của công tác đánh giá tác động môi trường của dự án “*Khu nông nghiệp xanh kết hợp tham quan, trải nghiệm*” là xem xét đánh giá những yếu tố tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến khu vực thực hiện dự án và khu vực lân cận, để từ đó đưa ra các giải pháp khắc phục, giảm thiểu ô nhiễm để nâng cao chất lượng môi trường hạn chế những tác động rủi ro cho môi trường và cho chính dự án khi đi vào hoạt động, đáp ứng được các yêu cầu về tiêu chuẩn môi trường.

II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.

- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/11/2020;

- Luật Tài nguyên nước số 28/2023/QH15 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 27 tháng 11 năm 2023;

- Luật Phòng cháy số 55/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội;

- Luật số 70/2025/QH15 ngày 14 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội ban hành sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật số 68/2006/QH11 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 35/2018/QH14;

- Bộ Luật lao động số 45/2019/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 20/11/2019;

- Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và Cứu nạn, cứu hộ.

- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường;

- Nghị định số 05/2025/NĐ-CP của Chính phủ ngày 06 tháng 01 năm 2025 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng

01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

- Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của BTNMT Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật bảo vệ môi trường;

Các tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:

- TCVN 13606:2023 - Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình Yêu cầu thiết kế;

- QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- TCVN 7957:2023 - Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài;

- QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn;

- QCVN 05:2023/BTNMT - Chất lượng không khí;

- QCVN 40:2011/BTNMT- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp;

- QCVN 24/2016/BYT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn - Mức tiếp xúc cho phép tiếng ồn tại nơi làm việc;

- QCVN 26:2016/BYT - Quy chuẩn giá trị cho phép vi khí hậu nơi làm việc;

- QCVN 27/2016/BYT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về rung - Giá trị cho phép tại nơi làm việc;

- QCVN 02:2019/BYT được ban hành kèm Thông tư số 02/2019/TT-BYT quy định về bụi – giá trị giới hạn tiếp xúc cho phép 05 yếu tố bụi tại nơi làm việc;

- QCVN 03:2019/BYT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Giá trị giới hạn tiếp xúc cho phép của 50 yếu tố hóa học tại nơi làm việc.

- Tiêu chuẩn vệ sinh lao động theo Quyết định số 3733/2002/QĐ-BYT ngày 10/10/2002 của Bộ Y tế về việc ban hành 21 tiêu chuẩn vệ sinh lao động, 05 nguyên tắc và 07 thông số vệ sinh lao động.

- TCVN 13606:2023 - Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình Yêu cầu thiết kế;

- QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- Thông tư 103/2025/TT-BCA ban hành QCVN 10:2025/BCA về trang bị, bố trí phương tiện phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ cho nhà và công trình.

-

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 30:2016/BYT về Bức xạ tia X - Giới hạn liều tiếp xúc bức xạ tia x tại nơi làm việc.

III. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG

3.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình

 **Tác động đến môi trường không khí:**

 **Tác động của nước thải:**

 **Tác động của chất thải rắn:**

 **Tác động đến hệ sinh thái, cảnh quan khu vực:**

Quá trình thi công cần đào đắp, san lấp mặt bằng, bóc hữu cơ và chặt bỏ lớp thảm thực vật trong phạm vi quy hoạch nên tác động đến hệ sinh thái và cảnh quan khu vực dự án, cảnh quan tự nhiên được thay thế bằng cảnh quan nhân tạo.

 **Tác động đến sức khỏe cộng đồng:**

3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng

 **Tác động do bụi và khí thải:**

Đối với dự án, bụi và khí thải sẽ phát sinh do các nguồn chính:

Từ hoạt động giao thông (các phương tiện vận chuyển ra vào dự án);

✚ Tác động do nước thải

Nước thải phát sinh tại dự án bao gồm:

+ Nước thải sinh hoạt

ất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt

TT	Chất ô nhiễm	Đơn vị	Giá trị
1	BOD ₅	g/người/ngày	45 – 54
2	COD	g/người/ngày	72 – 102
3	SS	g/người/ngày	70 – 145
4	Tổng N	g/người/ngày	6 – 12
5	Tổng P	g/người/ngày	0,8 – 4,0
6	Amoni	g/người/ngày	2,4 – 4,8
7	Dầu mỡ động thực vật	g/người/ngày	10 – 30
8	Tổng Coliform*	MPN/100ml	106 – 109

Nguồn: Tổ chức Y tế Thế giới (WHO), năm 1993

**: Nguyễn Xuân Nguyên, Nước thải và công nghệ xử lý nước thải, năm 2003*

Nếu nước thải sinh hoạt không được thu gom và xử lý thích hợp thì chúng sẽ gây ô nhiễm môi trường nước mặt, đất, nước ngầm và là nguy cơ lan truyền bệnh cho con người và gia súc.

+ Nước mưa chảy tràn

Vào những hôm trời mưa, nước mưa chảy tràn qua khu vực của dự án sẽ cuốn theo đất, cát, chất cặn bã, dầu mỡ rơi rớt xuống kênh mương của khu vực. Nếu lượng nước này không được quản lý tốt cũng sẽ gây tác động tiêu cực lớn đến nguồn nước mặt, nước ngầm và đời sống thủy sinh trong khu vực. Theo số liệu thống kê của Tổ chức Y tế Thế giới (WHO) thì nồng độ các chất ô nhiễm được dự báo như ở bảng sau:

Nồng độ một số chất ô nhiễm trong nước mưa

TT	Thông số	Đơn vị	Nồng độ
1	COD	Mg/l	10-20
2	Chất rắn lơ lửng	Mg/l	10-20
3	Tổng Nitơ	Mg/l	0,5-1,5
4	Tổng photpho	Mg/l	0,004 - 0,03

Nguồn: WHO, 1993

✚ Tác động do chất thải rắn

Các loại chất thải phát sinh tại dự án bao gồm:

IV. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG

4.1. Giai đoạn xây dựng dự án

a. Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí

b. Biện pháp giảm thiểu tác động của nước thải

✚ Giảm thiểu tác động nước thải sinh hoạt:

✚ Giảm thiểu tác động của nước thải thi công xây dựng

– Xây dựng hệ thống rãnh thu, thoát nước tạm, hố lắng tạm thời khu vực thi công để thu và thoát nước thải thi công.

– Nước thải thi công xây dựng (nước thải vệ sinh thiết bị, dụng cụ lao động) chứa thành phần chính là chất rắn lơ lửng, đất cát được dẫn vào các hố lắng để lắng cặn, sau đó thoát ra nguồn tiếp nhận là hệ thống thoát nước chung của khu vực.

– Thường xuyên tiến hành nạo vét, khơi thông hệ thống rãnh thu, hố lắng đảm bảo thoát nước trong quá trình thi công, định kỳ 1 tuần/lần. Lượng bùn nạo vét sẽ thuê đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và đổ thải theo quy định.

– Không thi công vào ngày có mưa to, bão lũ.

– Dọn sạch mặt bằng thi công vào cuối ngày làm việc.

– Các bãi chứa nguyên vật liệu và phế thải xây dựng phải được che chắn cẩn thận.

c. Chất thải rắn

✚ Chất thải rắn sinh hoạt

– Phân loại chất thải sinh hoạt thành 2 loại: chất thải hữu cơ và chất thải vô cơ.

- Bố trí 02 thùng rác dung tích khoảng 200 lít trong khu vực lán trại của công nhân.
- Tuyển dụng công nhân địa phương để giảm bớt nhu cầu lán trại tạm ngoài công trường.
- Lập các nội quy về trật tự, vệ sinh và bảo vệ môi trường trong tập thể công nhân và lán trại, trong đó có chế độ thưởng phạt.
- Tập huấn, tuyên truyền cho công nhân các quy định về bảo vệ môi trường.
- + *Chất thải rắn thông thường*
- + *Chất thải nguy hại*

d. Các biện pháp giảm thiểu tác động do tiếng ồn và độ rung

e. Biện pháp giảm thiểu tác động do nhiệt

f. Giảm thiểu tác động nước mưa chảy tràn

g. Giảm thiểu tác động đến hệ sinh thái thực vật

- Không chặt phá cây xanh nằm trên các khu đất ngoài phạm vi dự án;
- Người, thiết bị và xe thi công được hạn chế trong các khu vực công trường được xác định bằng hàng rào dựng lên tại ranh giới công trường.
- Không đốt cây cối sau khi phát quang
- Tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường, thực hiện các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong quá trình thi công xây dựng.
- Bảo vệ tất cả các cây xanh ở bên trong ranh giới công trường nếu chúng không ảnh hưởng tới việc thi công hoặc các hoạt động của dự án.
- Xây dựng phương án, kế hoạch Phòng chống, ứng phó sự cố cháy nổ.

4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng

a. Giảm thiểu ô nhiễm không khí

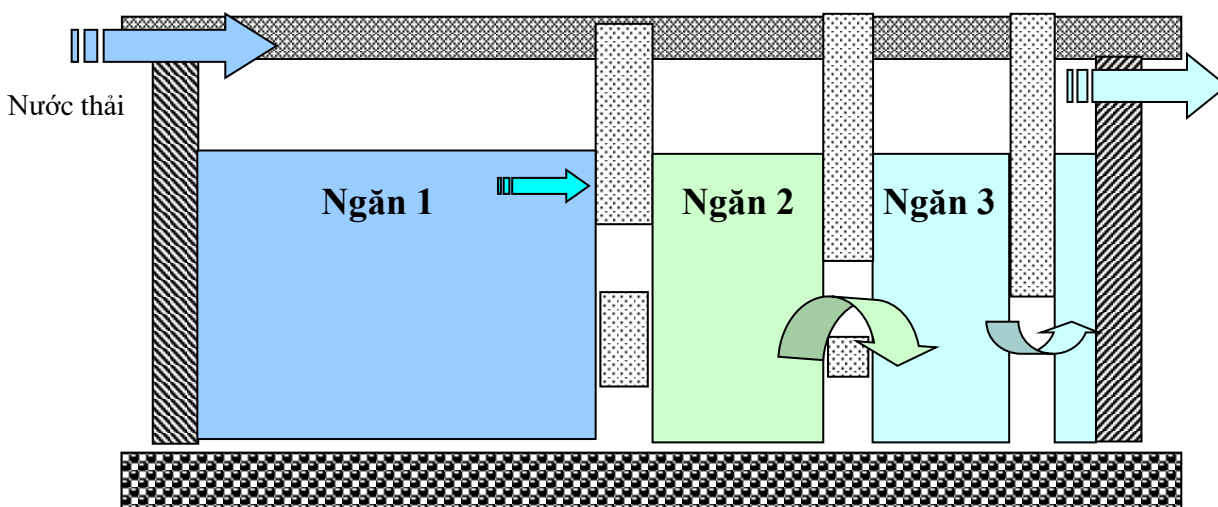
Các biện pháp giảm thiểu bụi, khí thải từ phương tiện vận chuyển ra vào dự án gồm:

- Thường xuyên kiểm tra và bảo trì phương tiện vận chuyển, đảm bảo tình trạng kỹ thuật tốt.
- Quy định tốc độ của xe chạy trong khu vực đường giao thông nội bộ từ 10-15km/h.
- Tắt máy phương tiện khi không tiến hành di chuyển.
- Quy định nghiêm ngặt về thời gian đỗ, số lượng xe và các xe vận chuyển phải đảm bảo tiêu chuẩn môi trường.

b. Giảm thiểu tác động nước thải

🚰 Nước thải sinh hoạt:

Nước thải từ nhà vệ sinh được xử lý bằng bể tự hoại 3 ngăn. Bể tự hoại là công trình đồng thời làm 2 chức năng gồm: lắng và phân huỷ cặn lắng. Cặn lắng được giữ lại trong bể từ 2-3 năm, dưới ảnh hưởng của các sinh vật kỵ khí, các chất hữu cơ sẽ bị phân huỷ từ từ. Hiệu quả xử lý nước thải sinh hoạt bằng bể tự hoại đạt 60 - 65% cặn lơ lửng SS và 20 - 40% BOD.



Cấu tạo của bể tự hoại

Nước thải được đưa vào ngăn thứ nhất của bể, có vai trò lắng, lên men kỵ khí. Ở những ngăn tiếp theo, nước thải chuyển động theo chiều từ dưới lên trên, tiếp xúc với các vi sinh vật kỵ khí trong lớp bùn hình thành ở đáy bể trong điều kiện động. Các chất hữu cơ được các vi sinh vật hấp thụ và phân hủy, nước thải sau đó được dẫn ra hệ tiếp nhận.

 Giảm thiểu tác động nước mưa chảy tràn:

- Thiết kế xây dựng và vận hành hệ thống thoát nước mưa tách biệt hoàn toàn với hệ thống thu gom nước thải;
- Định kỳ nạo vét các hố ga và khai thông cống thoát nước mưa;
- Quản lý tốt chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn sản xuất và chất thải nguy hại, tránh các loại chất thải này rơi vãi hoặc bị cuốn vào hệ thống thoát nước mưa.

c. Giảm thiểu ô nhiễm chất thải rắn

Nhà đầu tư cam kết sẽ tuân thủ đúng pháp luật hiện hành trong công tác thu gom, lưu trữ và xử lý các chất thải rắn, cụ thể là tuân thủ theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường và Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của BTNMT Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật bảo vệ môi trường.

V. KẾT LUẬN

Các tác động từ hoạt động của dự án tới môi trường là không lớn và hoàn toàn có thể kiểm soát được. Đồng thời, các sản phẩm mà dự án tạo ra đóng vai trò rất quan trọng trong việc đáp ứng nhu cầu của thị trường. Hoạt động của dự án mang lại lợi ích đáng giá và đặc biệt có hiệu quả về mặt xã hội lớn lao, tạo điều kiện công việc làm cho người lao động tại địa phương.

Trong quá trình hoạt động của dự án, các yếu tố ô nhiễm môi trường phát sinh không thể tránh khỏi. Nhận thức được tầm quan trọng của công tác bảo vệ môi trường, mối quan hệ giữa phát triển sản xuất và giữ gìn trong sạch môi trường

Dự án “Khu nông nghiệp xanh kết hợp tham quan, trải nghiệm”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356 - 0936260633

sống, Nhà đầu tư sẽ thực hiện các bước yêu cầu của công tác bảo vệ môi trường. Bên cạnh đó, vấn đề an toàn lao động trong sản xuất cũng được chú trọng.

CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN

I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.

Nguồn vốn: vốn chủ sở hữu 20%, vốn vay 80%. Nhà đầu tư sẽ làm việc với các ngân hàng thương mại để vay dài hạn. Lãi suất cho vay các ngân hàng thương mại theo lãi suất hiện hành.

Tổng mức đầu tư xây dựng công trình được lập dựa theo quyết định về Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình của Bộ Xây dựng; giá thiết bị dựa trên cơ sở tham khảo các bản chào giá của các nhà cung cấp vật tư thiết bị.

Nội dung tổng mức đầu tư

Mục đích của tổng mức đầu tư là tính toán toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng dự án “*Khu nông nghiệp xanh kết hợp tham quan, trải nghiệm*” làm cơ sở để lập kế hoạch và quản lý vốn đầu tư, xác định hiệu quả đầu tư của dự án.

Tổng mức đầu tư bao gồm: Chi phí xây dựng và lắp đặt, Chi phí vật tư thiết bị; Chi phí tư vấn, Chi phí quản lý dự án & chi phí khác, dự phòng phí.

Chi phí xây dựng và lắp đặt

Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình; Chi phí xây dựng công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công; chi phí nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công.

Chi phí thiết bị

Chi phí mua sắm thiết bị công nghệ; chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ; chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh; chi phí vận chuyển, bảo hiểm thiết bị; thuế và các loại phí có liên quan.

Các thiết bị chính, để giảm chi phí đầu tư mua sắm thiết bị và tiết kiệm chi phí lãi vay, các phương tiện vận tải có thể chọn phương án thuê khi cần thiết. Với phương án này không những giảm chi phí đầu tư mà còn giảm chi phí điều hành hệ thống vận chuyển như chi phí quản lý và lương lái xe, chi phí bảo trì bảo dưỡng và sửa chữa...

Chi phí quản lý dự án

Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng

Chi phí khác bao gồm các chi phí cần thiết không thuộc chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý dự án và chi phí tư vấn đầu tư xây dựng nói trên:

- Chi phí thẩm tra tổng mức đầu tư; Chi phí bảo hiểm công trình;
- Chi phí kiểm toán, thẩm tra, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư;
- Chi phí vốn lưu động ban đầu đối với các dự án đầu tư xây dựng nhằm mục đích kinh doanh, lãi vay trong thời gian xây dựng; chi phí cho quá trình tiền chạy thử và chạy thử.

Dự phòng phí

- Dự phòng phí bằng 5% chi phí xây lắp, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác.

II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.

2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.

Tổng mức đầu tư của dự án: **10.000.000.000 đồng** (Mười tỷ đồng).

Trong đó:

- + Vốn tự có (20%)
- + Vốn vay - huy động (80%) Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án:
 - Công suất thiết kế:
 - + Quy mô chăn nuôi gà: 3.000 con/lứa (1 năm 2 lứa)
 - + Quy mô chăn nuôi dê: 500 con/lứa (1 năm 2 lứa)
 - + Diện tích trồng rau, củ, quả ngắn ngày: 20.000,00 m²
 - + Diện tích trồng cây gia vị ngắn ngày (ớt, sả,...): 33.000,00 m²
 - Sản phẩm/dịch vụ cung cấp:
 - + Gà thịt thương phẩm: 6.000 con/năm

Dự án “**Khu nông nghiệp xanh kết hợp tham quan, trải nghiệm**”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356 - 0936260633

- + Dê thịt thương phẩm: 1.000 con/năm
- + Sản lượng rau, củ, quả: 240,0 tấn/năm
- + Sản lượng cây gia vị: 132 tấn/năm

Nội dung chi tiết được trình bày ở Phần phụ lục dự án kèm theo.

2.2. Các chi phí đầu vào của dự án:

Chi phí đầu vào của dự án		%	Khoản mục
1	Chi phí marketing, bán hàng	3%	Tổng doanh thu
2	Chi phí khấu hao TSCĐ	""	Khấu hao
3	Chi phí bảo trì thiết bị	5%	Tổng mức đầu tư thiết bị
4	Chi phí vật tư, giống chăn nuôi	50%	Doanh thu từ chăn nuôi
5	Chi phí vật tư, giống trồng trọt	45%	Doanh thu từ trồng trọt
6	Chi phí quản lý vận hành	6%	Tổng doanh thu
7	Chi phí lãi vay	""	Kế hoạch trả nợ
8	Chi phí lương	""	Bảng lương

Chế độ thuế		%
1	Thuế TNDN	20

2.3. Phương án vay.

- Số tiền : **8.000.000.000 đồng.**
- Thời hạn : 5 năm (60 tháng).
- Ân hạn : 0 năm.
- Lãi suất, phí : Tạm tính lãi suất 10%/năm (tùy từng thời điểm theo lãi suất ngân hàng).
- Tài sản bảo đảm tín dụng: thế chấp toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay.

Lãi vay, hình thức trả nợ gốc			
1	Thời hạn trả nợ vay	5	năm
2	Lãi suất vay cố định	10%	/năm
3	Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu (tạm tính)	15%	/năm
4	Chi phí sử dụng vốn bình quân WACC	9,4%	/năm
5	Hình thức trả nợ	1	

(1: trả gốc đều; 2: trả gốc và lãi đều; 3: theo năng lực của dự án)	
---	--

Chi phí sử dụng vốn bình quân được tính trên cơ sở tỷ trọng vốn vay là 80%; tỷ trọng vốn chủ sở hữu là 20%; lãi suất vay dài hạn 10%/năm; chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu (tạm tính) là 15%/năm.

2.4. Các thông số tài chính của dự án

2.4.1. Kế hoạch hoàn trả vốn vay.

Kết thúc năm đầu tiên phải tiến hành trả lãi vay và trả nợ gốc thời gian trả nợ trong vòng 5 năm của dự án, trung bình mỗi năm trả **2,1 tỷ đồng**. Theo phân tích khả năng trả nợ của dự án (phụ lục tính toán kèm theo) cho thấy, khả năng trả được nợ là rất cao, trung bình dự án có khả năng trả được nợ, trung bình khoảng trên 157% trả được nợ.

2.4.2. Khả năng hoàn vốn và thời gian hoàn vốn giản đơn.

Khả năng hoàn vốn giản đơn: Dự án sẽ sử dụng nguồn thu nhập sau thuế và khấu hao cơ bản của dự án để hoàn trả vốn vay.

$$\text{KN hoàn vốn} = (\text{LN sau thuế} + \text{khấu hao} + \text{lãi vay}) / \text{Vốn đầu tư.}$$

Theo phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn của dự án (phần phụ lục) thì chỉ số hoàn vốn của dự án là 17,34 lần, chứng tỏ rằng cứ 1 đồng vốn bỏ ra sẽ được đảm bảo bằng 17,34 đồng thu nhập. Dự án có đủ khả năng tạo vốn cao để thực hiện việc hoàn vốn.

Thời gian hoàn vốn giản đơn (T): Theo (Bảng phụ lục tính toán) ta nhận thấy đến năm thứ 5 đã thu hồi được vốn và có dư, do đó cần xác định số tháng của năm thứ 4 để xác định được thời gian hoàn vốn chính xác.

$$\text{Số tháng} = \text{Số vốn đầu tư còn phải thu hồi} / \text{thu nhập bình quân năm có dư.}$$

Như vậy thời gian hoàn vốn giản đơn của dự án là **4 năm 2 tháng** kể từ ngày hoạt động.

2.4.3. Khả năng hoàn vốn và thời gian hoàn vốn có chiết khấu.

$$PIp = \frac{\sum_{t=1}^{t=n} CFt(P/F, i\%, t)}{P}$$

Khả năng hoàn vốn và thời điểm hoàn vốn được phân tích cụ thể ở bảng phụ lục tính toán của dự án. Như vậy $PIp = 3,14$ cho ta thấy, cứ 1 đồng vốn bỏ ra đầu tư sẽ được đảm bảo bằng 3,14 đồng thu nhập cùng quy về hiện giá, chứng tỏ dự án có đủ khả năng tạo vốn để hoàn trả vốn.

Thời gian hoàn vốn có chiết khấu (Tp) (hệ số chiết khấu 9,4%).

$$O = -P + \sum_{t=1}^{t=Tp} CFt(P/F, i\%, Tp)$$

Theo bảng phân tích cho thấy đến năm thứ 6 đã hoàn được vốn và có dư. Do đó ta cần xác định số tháng cần thiết của năm thứ 5.

Như vậy thời gian hoàn vốn có chiết khấu của dự án là **5 năm 4 tháng** kể từ ngày hoạt động.

2.4.4. Phân tích theo phương pháp hiện giá thuần (NPV).

$$NPV = -P + \sum_{t=1}^{t=n} CFt(P/F, i\%, t)$$

Trong đó:

- P: Giá trị đầu tư của dự án tại thời điểm đầu năm sản xuất.

- CFt : Thu nhập của dự án = lợi nhuận sau thuế + khấu hao.

Hệ số chiết khấu mong muốn 9,4%/năm.

Theo bảng phụ lục tính toán **NPV = 21.365.435.000 đồng**. Như vậy chỉ trong vòng 50 năm của thời kỳ phân tích dự án, thu nhập đạt được sau khi trừ giá trị đầu tư quy về hiện giá thuần **21.365.435.000 đồng > 0** chứng tỏ dự án có hiệu quả cao.

2.4.5. Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).

Tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR) là tỷ suất chiết khấu mà tại đó hiện giá ròng NPV bằng 0. Hay nói cách khác, IRR là suất chiết khấu mà khi dùng nó để quy

đổi dòng tiền tệ thì giá trị hiện tại của dòng thu nhập cân bằng với giá trị hiện tại của chi phí.

$$0 = NPV = \sum_{t=0}^n \frac{C_t}{(1 + r^*)^t} - C_0 \rightarrow r^* = IRR$$

Trong đó:

- C_0 : là tổng chi phí đầu tư ban đầu (năm 0)
- C_t : là dòng tiền thuần tại năm t
- n: thời gian thực hiện dự án.
- NPV: hiện giá thuần.

Theo phân tích được thể hiện trong bảng phân tích của phụ lục tính toán cho thấy **IRR = 26,24% > 9,4%** như vậy đây là chỉ số lý tưởng, chứng tỏ dự án có khả năng sinh lời.

KẾT LUẬN

.....

I. KẾT LUẬN.

Với kết quả phân tích như trên, cho thấy hiệu quả tương đối cao của dự án mang lại, đồng thời giải quyết việc làm cho người dân trong vùng. Cụ thể như sau:

- + Các chỉ tiêu tài chính của dự án cho thấy dự án có hiệu quả về mặt kinh tế.
- + Hàng năm đóng góp vào ngân sách địa phương trung bình khoảng **532,7 triệu đồng** thông qua nguồn thuế thu nhập từ hoạt động của dự án.
- + Hàng năm giải quyết việc làm cho nhiều lao động của địa phương.

Góp phần phát huy tiềm năng, thế mạnh của địa phương; đẩy nhanh tốc độ phát triển kinh tế.

II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.

Với tính khả thi của dự án, rất mong các cơ quan, ban ngành xem xét và hỗ trợ chúng tôi để chúng tôi có thể triển khai thực hiện các bước của dự án “*Khu nông nghiệp xanh kết hợp tham quan, trải nghiệm*” tại tỉnh Đắk Lắk theo đúng tiến độ và quy định, sớm đưa dự án đi vào hoạt động.

Dự án “Khu nông nghiệp xanh kết hợp tham quan, trải nghiệm”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356 - 0936260633

PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH

(KHÁCH HÀNG SẼ NHẬN ĐƯỢC SAU KHI THANH TOÁN CHI PHÍ THEO HỢP ĐỒNG. XIN CẢM ƠN)

ĐVT: 1000 VNĐ

Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án

Dự án “Khu nông nghiệp xanh kết hợp tham quan, trải nghiệm”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356 - 0936260633

Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.

Dự án “Khu nông nghiệp xanh kết hợp tham quan, trải nghiệm”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356 - 0936260633

Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.

Dự án “Khu nông nghiệp xanh kết hợp tham quan, trải nghiệm”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356 - 0936260633

Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.

Dự án “Khu nông nghiệp xanh kết hợp tham quan, trải nghiệm”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356 - 0936260633

Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.

Dự án “Khu nông nghiệp xanh kết hợp tham quan, trải nghiệm”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356 - 0936260633

Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.

Dự án “Khu nông nghiệp xanh kết hợp tham quan, trải nghiệm”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356 - 0936260633

Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.

Dự án “Khu nông nghiệp xanh kết hợp tham quan, trải nghiệm”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356 - 0936260633

Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).

Dự án “Khu nông nghiệp xanh kết hợp tham quan, trải nghiệm”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356 - 0936260633

Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).