

**CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN**

**THUYẾT MINH DỰ ÁN**



**KHU SINH THÁI NGHỈ DƯỠNG**

**Địa điểm:**  
Tỉnh Sơn La

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN



DỰ ÁN

KHU SINH THÁI NGHỈ DƯỠNG

*Địa điểm: Tỉnh Sơn La*

## MỤC LỤC

MỤC LỤC.....	2
CHƯƠNG I. GIỚI THIỆU CHUNG .....	6
I. NHÀ ĐẦU TƯ/HÌNH THỨC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ .....	6
II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN .....	6
III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ .....	6
IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	7
V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN .....	7
5.1. Mục tiêu chung.....	7
5.2. Mục tiêu cụ thể.....	7
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	8
I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN .....	8
1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.....	8
1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội vùng thực hiện dự án.....	10
II. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN.....	11
2.1. Các hạng mục xây dựng của dự án .....	11
2.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư .....	12
III. ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN VÀ NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG .....	13
3.1. Địa điểm khu đất thực hiện dự án .....	13
3.2. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất của dự án .....	13
3.3. Hình thức đầu tư.....	13
IV. NHU CẦU CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO .....	13
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ .....	14
I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH .....	14

II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ .....	14
2.1. Khối khách sạn, trung tâm hội nghị .....	14
2.2. Khu dịch vụ nhà hàng khách sạn.....	22
2.3. Khối biệt thự, resort, nhà nghỉ dưỡng .....	22
2.4. Khu thể thao .....	24
2.5. Khu hồ bơi.....	25
2.6. Tầng hầm giữ xe khách sạn.....	26
2.7. Khu nghỉ dưỡng Bungalow .....	28
2.8. Hạng mục nhà kính công nghệ cao .....	32
2.9. Khu trồng rau sạch, sản xuất nông nghiệp hữu cơ (Organic) .....	39
2.10. Hệ thống tưới công nghệ Israel .....	41
2.11. Phương án kỹ thuật trồng Lan.....	43
2.12. Khu chăn nuôi ngựa .....	52
2.13. Khu trưng bày sản phẩm nông sản.....	53
2.14. Khu nông nghiệp trải nghiệm.....	54
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	56
I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG .....	56
1.1. Chuẩn bị mặt bằng.....	56
1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư: .....	56
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.....	56
II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH .....	57
2.1. Các phương án xây dựng công trình .....	57
2.2. Các phương án kiến trúc .....	57
III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	58
IV. THỜI GIAN HOẠT ĐỘNG VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	59
4.1. Thời gian hoạt động của dự án.....	59

4.2. Tiến độ thực hiện của dự án.....	59
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG .....	60
I. GIỚI THIỆU CHUNG.....	60
II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.....	60
III. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG .....	60
3.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình.....	60
3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng .....	61
IV. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG .....	63
4.1. Giai đoạn xây dựng dự án .....	63
4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng .....	64
V. KẾT LUẬN .....	65
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN .....	66
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN. ....	66
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.....	66
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án. ....	66
2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án: .....	67
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án: .....	67
2.4. Các thông số tài chính của dự án .....	67
KẾT LUẬN .....	70
I. KẾT LUẬN.....	70
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ. ....	70
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.....	71
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án .....	71
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.....	72
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm. ....	73

*Dự án “Khu sinh thái nghỉ dưỡng”*

*ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633*

---

Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.....	74
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.....	75
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.....	76
Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.....	77
Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).....	78
Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).....	79

## CHƯƠNG I. GIỚI THIỆU CHUNG

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

Tên doanh nghiệp/tổ chức: **CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN**

*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: MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN

Tên dự án:

**“*Khu sinh thái nghỉ dưỡng*”**

Địa điểm thực hiện dự án: **Huyện Mộc Châu, Tỉnh Sơn La.**

Diện tích đất, mặt nước, mặt bằng dự kiến sử dụng: **131.620,0 m<sup>2</sup> (13,16ha).**

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

Tổng mức đầu tư của dự án: **168.944.219.000 đồng.**

*(Một trăm sáu mươi tám tỷ, chín trăm bốn mươi bốn triệu, hai trăm mười chín nghìn đồng)*

Trong đó, vốn tự có (100%) : 168.944.219.000 đồng.

### II. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

hành và khí hậu trong lành, mát mẻ, vùng núi và cao nguyên hùng vĩ; có 12 dân tộc giàu bản sắc văn hóa với 17 di sản văn hóa phi vật thể quốc gia (trong đó nghệ thuật xòe Thái đã được UNESCO ghi danh là Di sản văn hóa phi vật thể đại diện của nhân loại), 64 di tích lịch sử văn hóa – danh lam thắng cảnh được xếp hạng (trong đó: có 02 di tích quốc gia đặc biệt, 16 di tích quốc gia và 46 di tích cấp tỉnh). Mộc Châu là khu du lịch quốc gia thứ 8 trong toàn quốc được công nhận theo quy định của Luật Du lịch và được tổ chức Giải thưởng du lịch thế giới (World Travel Awards) bình chọn là “Điểm đến thiên nhiên khu vực hàng đầu thế giới”; Vùng lòng hồ thủy điện Sơn La được đưa vào quy hoạch hệ thống du lịch quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045...

Với tiềm năng, lợi thế về tài nguyên thiên nhiên, văn hóa đa dạng, độc đáo và hấp dẫn, Sơn La hiện có khoảng 30 điểm khai thác các hoạt động du lịch nông

nghiệp, nông thôn, trong đó phần lớn đang được khai thác theo mô hình du lịch cộng đồng, mô hình trải nghiệm du lịch vườn sinh thái.

Từ những thực tế trên, chúng tôi đã lên kế hoạch thực hiện dự án “*Khu sinh thái nghỉ dưỡng Cao Nguyên Bó Bun*” tại

#### CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ

- 15 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;

### III. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN

#### 3.1. Mục tiêu chung

- Phát triển dự án “*Khu sinh thái nghỉ dưỡng*” theo hướng chuyên nghiệp, hiện đại, cung cấp sản phẩm, dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng chất lượng, có năng suất, hiệu quả kinh tế cao nhằm nâng cao chuỗi giá trị sản phẩm ngành du lịch, phục vụ nhu cầu trong và ngoài nước, đáp ứng nhu cầu thị trường góp phần tăng hiệu quả kinh tế địa phương cũng như của cả nước.

#### 3.2. Mục tiêu cụ thể

- Dự án thiết kế với quy mô, công suất như sau:

<i>Dịch vụ lưu trú bungalow, biệt thự, phòng khách sạn</i>	94.700,0	<i>lượt khách/năm</i>
<i>Dịch vụ nhà hàng ăn uống, thương mại dịch vụ</i>	142.050,0	<i>lượt khách/năm</i>
<i>Kinh doanh sản phẩm, đặc sản địa phương</i>	42.615,0	<i>lượt khách/năm</i>
<i>Trồng rau củ hoa nhà màng, dược liệu hữu cơ</i>	137,2	<i>tấn/năm</i>



Dân số toàn thị xã có 29.858 hộ, 120.125 người với 10 dân tộc cùng chung sống. Trong đó dân tộc Kinh chiếm 39,68%; Thái chiếm 29,18%; Mông chiếm 12,62%; Mường chiếm 11,5%; Dao chiếm 5,8%; Sinh Mun chiếm 0,5%; Khơ Mú chiếm 0,29%; Tày chiếm 0,19%; La Ha chiếm 0,2%; dân tộc khác chiếm 0,04%.

Mộc Châu là một cao nguyên rộng lớn và xinh đẹp thuộc tỉnh Sơn La và nằm ở phía Tây Bắc của Việt Nam. Cao nguyên Mộc Châu vẫn thường được mọi người ưu ái gọi bằng một cái tên thân thuộc “Đà Lạt Tây Bắc” bởi sự tương đồng về khí hậu cùng những cảnh sắc đặc trưng.

## **2. Đặc điểm địa hình, phân vùng**

Mộc Châu có đặc điểm đặc trưng địa hình vùng miền núi Tây Bắc, chia cắt phức tạp, nằm trên hệ thống núi đá vôi, có cao nguyên Mộc Châu với địa hình tương đối bằng phẳng, đất đai màu mỡ, khí hậu mát mẻ, độ cao trung bình khoảng 1.050 m so với mặt nước biển.

## **3. Khí hậu, thủy văn**

Mộc Châu có cả bốn mùa rõ rệt, với đặc điểm nổi bật là vùng khí hậu cao nguyên ôn hòa, mát mẻ quanh năm. Nhiệt độ trung bình/năm khoảng 18-20°C, lượng mưa trung bình/năm khoảng 1.500 - 1.600 mm và độ ẩm không khí trung bình 85%.

## **4. Tài nguyên du lịch**

Cao nguyên Mộc Châu có diện tích rộng lớn với điều kiện khí hậu mát mẻ, có vị trí thuận lợi cách Hà Nội 180 km, cách Sơn La 120 km, đủ gần để khách đến, đủ xa để khách ở lại; Hệ sinh thái đa dạng, trong đó đặc biệt là vùng thảo nguyên cảnh quan đẹp (đồng cỏ, vườn hoa), khí hậu ôn hòa, với các điểm danh thắng Ngũ Động bản Ôn, thác Dải Yếm, đỉnh Pha Luông, khu hồ sinh thái rừng thông bản Áng, đồi chè, vườn đào, vườn mận, trang trại chăn nuôi bò sữa...

Phong tục tập quán với lễ hội của người Mông, nét văn hóa người Mường và nếp sống của đồng bào Thái rất hấp dẫn du khách, nhất là ngày Hội văn hóa

các dân tộc được tổ chức từ ngày 30/8 đến ngày 02/9 hàng năm, lễ hội Hết Chá, Cầu Mưa được tổ chức vào tháng 3 hàng năm; Ngày hội hái quả tổ chức vào tháng 5 hàng năm...

Có các di tích lịch sử văn hoá: Chùa Vật Hồng; Văn bia trung đoàn Tây Tiến; Di tích lịch sử Bác Hồ nói chuyện với nhân dân Mộc Châu; di tích lịch sử văn hóa nơi Bác Hồ nói chuyện với cán bộ, chiến sĩ công nhân Nông Trường Mộc Châu; di tích lịch sử Văn bia Trung đoàn 83 quân tình nguyện Việt Nam - Lào; Di tích lịch sử bia căm thù Khu 64; Di tích lịch sử bia căm thù Km 70; Di tích lịch sử đồn Mộc Ly...

Với tài nguyên du lịch phong phú, cao nguyên Mộc Châu không chỉ thu hút nhiều khách du lịch đến tham quan và trải nghiệm mà còn tạo ra tiềm năng, lợi thế thu hút nhiều nhà đầu tư với nhiều dự án trị giá hàng nghìn tỷ đồng.

## **1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội vùng thực hiện dự án**

### ***Kinh tế***

Theo ước tính, chỉ số sản xuất toàn ngành công nghiệp năm 2024 của Sơn La tăng 28,3%, trong đó, ngành công nghiệp khai khoáng tăng 3,2%; ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tăng 5,6%; ngành sản xuất và phân phối điện, khí đốt, nước nóng, hơi nước và điều hòa không khí tăng 35,6%; ngành cung cấp nước, hoạt động quản lý và xử lý rác thải, nước thải tăng 7%.

Năm 2024, một số sản phẩm công nghiệp sản xuất của tỉnh Sơn La tăng so với cùng kỳ năm 2023 như: Đá xây dựng tăng 3,12%; sữa tươi tiệt trùng tăng 5,71%; tinh bột sắn tăng 20,25%; chè sơ chế tăng 5,36%; nước máy thương phẩm tăng 9,46%; điện sản xuất tăng 35,66%. Riêng xi măng giảm 2,08%; đường kính giảm 7,4%.

Năm 2024, thương mại tiếp tục là điểm sáng trong bức tranh kinh tế của tỉnh Sơn La. Theo đó tổng mức bán lẻ hàng hóa cả năm ước đạt khoảng 35.800 tỷ đồng, tăng 14,3% so với năm 2023 và vượt 5,9% so với kế hoạch năm 2024.

Đặc biệt, giá trị hàng hóa tham gia xuất khẩu năm 2024 ước đạt 198 triệu USD, tăng 6,1% so với cùng kỳ năm trước và vượt 0,97% so với kế hoạch đề ra.

### ***Dân số***

Theo cuộc điều tra dân số ngày 1 tháng 4 năm 2019, tỉnh Sơn La có 1.248.416 người, đồng thời là tỉnh đông dân nhất vùng Tây Bắc Bộ. 13,8% dân số sống ở đô thị và 86,2% dân số sống ở nông thôn.

Nam. Các huyện Sốp Cộp, Vân Hồ, Bắc Yên, là những huyện nghèo của Sơn La, hộ nghèo chiếm từ 40-52% tổng dân số từng huyện, nằm trong danh sách 54 huyện nghèo của cả nước.

## **II. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN**

### **2.1. 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*

## 2.2. 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 816/QĐ-BXD của Bộ xây dựng ngày 22 tháng 08 năm 2024 về Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023; 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 của Bộ Xây dựng).*

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

#### **3.1. Địa điểm khu đất thực hiện dự án**

Dự án “*Khu sinh thái nghỉ dưỡng*” được thực hiện tại Tỉnh Sơn La.

*Vị trí thực hiện dự án*

#### **3.2. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất của dự án**

*Bảng cơ cấu nhu cầu sử dụng đất*

Vị trí thực hiện dự án

#### **3.3. Hình thức đầu tư**

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

### **IV. NHU CẦU CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO**

#### ***Phân tích đánh giá các yếu tố đầu vào đáp ứng nhu cầu của dự án***

Các yếu tố đầu vào như nguyên vật liệu, vật tư xây dựng đều có bán tại địa phương và trong nước nên các yếu tố đầu vào phục vụ cho quá trình thực hiện là tương đối thuận lợi và đáp ứng kịp thời.

Đối với nguồn lao động phục vụ quá trình hoạt động sau này, dự kiến sử dụng nguồn lao động của gia đình và tại địa phương. Nên cơ bản thuận lợi cho quá trình thực hiện.

## **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: 10,28%

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

*Thiết kế tổng thể khu nghỉ dưỡng*

#### **2.1. Khối khách sạn, trung tâm hội nghị**

*Phối cảnh minh họa tòa nhà khách sạn*

Đầu tư xây dựng khách sạn với các hạng mục sau:

##### **2.1.1. Khu sảnh đón tiếp**

- Có quầy lễ tân
- Wifi
- Điện thoại
- Máy vi tính
- Bàn ghế tiếp khách
- Bảng/ màn hình niêm yết giá dịch vụ và phương thức thanh toán
- Bảng/ màn hình niêm yết tỷ giá ngoại tệ
- Thiết bị phục vụ thanh toán bằng thẻ tín dụng
- Cửa ra vào được bố trí thuận tiện
- Có nơi giữ đồ và tài sản giá trị của khách
- Xe đẩy cho người khuyết tật.
- Giá để báo, tạp chí hoặc hệ thống đọc báo trực tuyến (Press Reader)
- Quầy thông tin, quan hệ khách hàng và hỗ trợ đón tiếp (trực cửa, chuyển hành lý, văn thư, xe đưa đón khách)



Khu vực sảnh đón tiếp khách sạn đầy đủ các trang thiết bị phục vụ khách

### ***2.1.2. Khu khách sạn***

Việc thiết kế cảnh quan Sân vườn xanh, thoáng mát sẽ giúp du khách có nơi thư giãn thoải mái, dễ chịu. Vì vậy, tiêu chuẩn thiết kế khách sạn 4 sao sang trọng sẽ trở nên đẹp hơn khi được thiết kế đồng bộ, thống nhất với không gian khách sạn.

***Các loại phòng trong khách sạn bao gồm:***



Tất cả các phòng và suite của khách sạn đều được trang trí sang trọng, lấy cảm hứng từ vẻ đẹp của một thời đã qua đầy giá trị. Mỗi phòng được bày trí tinh tươm, sạch sẽ với đường cong hiện đại, trần nhà cao và những khoảng không gian riêng tư rộng rãi. Tông màu nâu trầm và gỗ tự nhiên mang đến cảm hứng tĩnh tại, êm dịu, bên cạnh nội thất gỗ trang nhã được dùng như điểm nhấn.

Phòng Deluxe ấm cúng được bày trí phong cách, với sự lựa chọn 2 giường đơn hoặc 1 giường đôi cỡ King.

Phòng được trang bị nhiều trang thiết bị tiện nghi, có view đẹp.

Phòng được xây dựng theo tiêu chuẩn đơn giản nhất trong khách sạn. Phòng có diện tích nhỏ, đặt ở tầng thấp.

### ***Buồng ngủ***

---

*Dự án “Khu sinh thái nghỉ dưỡng”*

*ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633*

---



*Phòng vệ sinh trong buồng ngủ*



***2.1.3. Khu phòng họp, hội nghị, hội thảo***

***Thiết kế phòng hội nghị khách sạn sang trọng, đẳng cấp***

***Phân bố và tối ưu không gian hiệu quả:***



*Hệ thống âm thanh ánh sáng đạt chuẩn*

### ***Nội thất trong phòng hội nghị khách sạn***

Phòng hội nghị khách sạn phải có hệ thống nội thất đẹp, sang trọng, phù hợp với quy mô. Các bàn đều phải có khăn trải bàn, các loại đèn chùm có ánh sáng phù hợp. Cách sắp xếp bàn, ghế, lối đi lại... cần được đảm bảo, thuận tiện cho người đi lại. Ghế trong phòng hội nghị nên bọc nỉ trắng thì không gian sẽ sang trọng hơn.

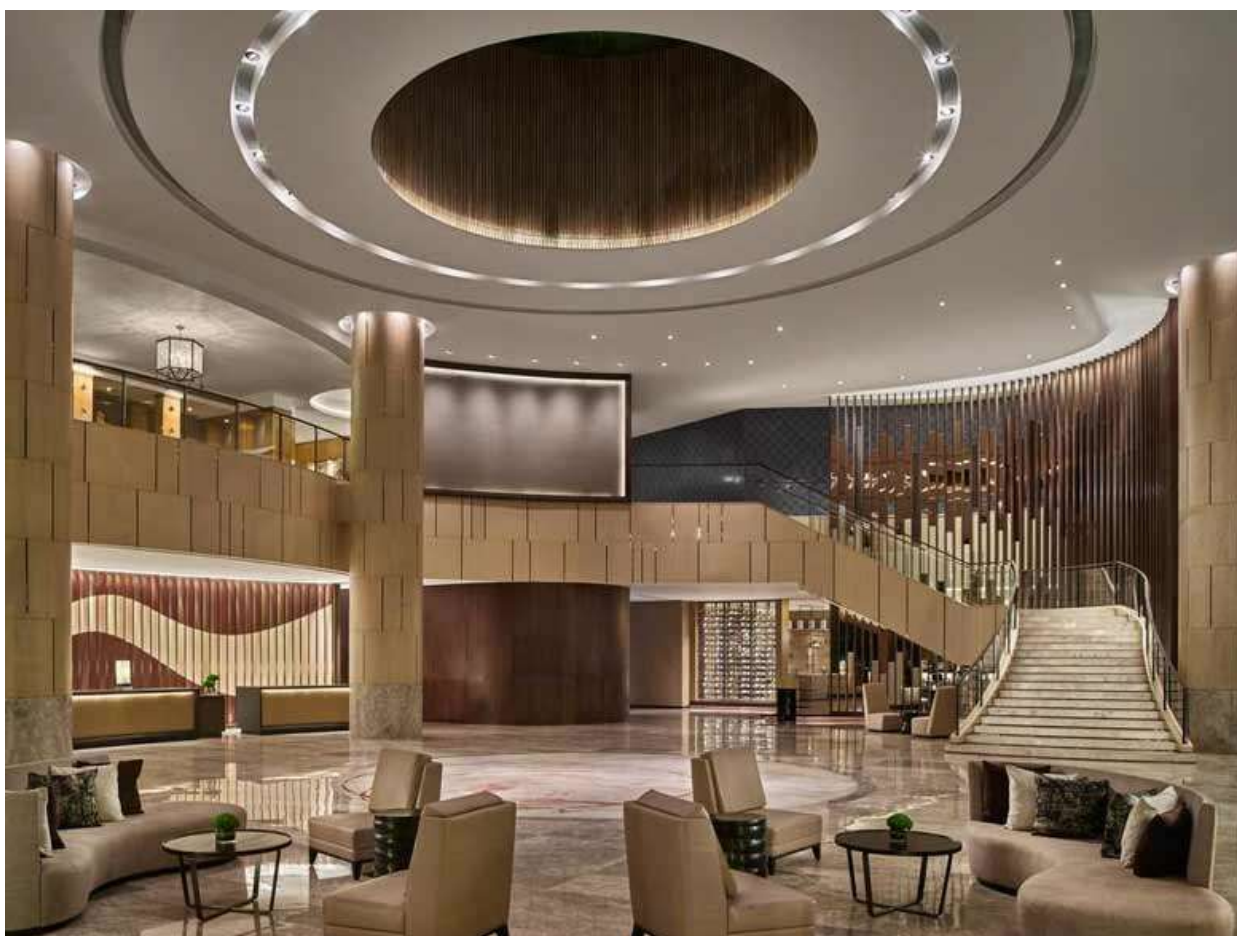
### ***Thiết kế bên ngoài sảnh hội nghị khách sạn***

Bên ngoài sảnh phòng hội nghị thì thường đặt các bàn tròn nhỏ, để nước uống hoặc hoa quả... Bên ngoài sảnh phòng hội nghị thì nên có ánh sáng tự nhiên, không gian thông thoáng, đáp ứng nhu cầu của quan khách tham dự hội nghị.



*Sảnh của phòng hội nghị khách sạn*

- *Thảm trải phòng*



#### ***2.1.4. Khu vực bếp khách sạn***



+ Sàn bếp phẳng, được lát bằng vật liệu chống trơn, dễ cọ rửa.

## **2.2. Khu dịch vụ nhà hàng khách sạn**



Khu hội nghị rộng được trang bị hệ thống điều hòa nhiệt độ, hệ thống cách âm, phòng kỹ thuật, sân khấu, hệ thống âm thanh và các thiết bị hiện đại như: micro không dây, màn hình 300 inch, máy chiếu, LCD, Flip Chart, bảng trắng..., có thể bố trí phòng họp theo kiểu chữ U, lớp học, rạp hát...

## **2.3. Khối biệt thự, resort, nhà nghỉ dưỡng**



*Không gian sang trọng, đẳng cấp*

*Dự án “Khu sinh thái nghỉ dưỡng”*

*ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633*

---

Phong cách kiến trúc hiện đại là kiểu công trình phong cách trẻ trung, sang trọng,



*Nội thất hiện đại, đa năng*

Đồ nội thất trong biệt thự đều được lựa chọn kỹ càng. Thông thường, nội thất hiện đại có kiểu dáng đơn giản, gọn nhẹ nhưng lại có tính đa năng.



## **2.4. Khu thể thao**

### ***Phòng gym***



*Phòng gym, phòng tập thể dục*



## 2.5. Khu hồ bơi



mẻ, trong lành và dễ chịu, tạo nên cảm giác tĩnh lặng, giảm bớt căng thẳng sau những giờ làm việc học tập mệt mỏi.

Ngoài ra, Hồ bơi còn đem lại một giá trị tinh thần to lớn khác. Việc thiết kế hồ bơi tại Resort là một ý tưởng rất tuyệt vời. Nó không chỉ làm đẹp cho không gian của khu nghỉ dưỡng mà còn mang lại nhiều giá trị tinh thần cho khách hàng có những trải nghiệm thú vị và đẳng cấp.

***Kỹ thuật thi công:***

Tùy điều kiện, địa chất, đặc điểm của từng loại hồ cảnh quan mà chúng ta thiết kế và có biện pháp thi công cho phù hợp. Tuy nhiên sẽ tuân thủ qua các bước công việc như sau:

Bước 1:

Bước 2:

Bước 3:

Bước 4: Tầng hầm giữ xe khách sạn

Hầm giữ xe sẽ được thiết kế theo kiểu hầm giữ xe thông minh. Hệ thống quản lý gồm: camera giám sát, tủ chốt bảo vệ, hệ thống barrier tự động, cảm biến an toàn, bảng led điều khiển xe, thẻ từ và đầu đọc thẻ từ để nhận diện và quản lý bãi xe,...



Các phương tiện giao thông khi vào bãi giữ xe sẽ được cấp phát 1 thẻ từ (hay còn gọi RFID) đã được đăng ký trong hệ thống. Khi quét thẻ Barie sẽ mở, camera chụp biển số xe và phân tích thành số. Số thẻ và biển số xe sẽ được lưu trữ đồng thời với hình ảnh của lái xe do camera thứ 2 chụp để truy vấn khi cần thiết. Thời gian xe vào bắt đầu được tính khi quét thẻ và là cơ sở tính toán thời gian đỗ xe.

Lối vào:

Lối ra:

### ***Tủ hệ thống, chốt bảo vệ***

– Với giải pháp quản lý bãi xe thông minh bằng thẻ từ, mã vạch thì thiết bị đầu tiên cần quan tâm đó là tủ đựng thiết bị (hay còn gọi cabin, chốt bảo vệ). Tủ được thiết kế có nhiều dạng khác nhau phù với từng vị trí bãi đỗ xe.

– Chức năng chính: chứa máy tính và hệ thống phần mềm quản lý bãi đỗ xe. Không có máy tính và hệ thống thì giải pháp không hoạt động được.

– Hệ thống máy tính và máy chủ sẽ được bộ phận lắp đặt tư vấn và thực hiện cho phù hợp với từng mô hình của bãi đỗ xe.

## *Camera quan sát bãi giữ xe*

### **2.6. Khu nghỉ dưỡng Bungalow**



Từ các bungalow, du khách có thể ngắm nhìn toàn cảnh mặt hồ phẳng lặng vào buổi sáng sớm hay hoàng hôn dịu dàng, tạo nên một bầu không khí bình yên và nhẹ nhàng. Đây là nơi lý tưởng cho những ai đang tìm kiếm sự kết nối với thiên nhiên, một không gian lý tưởng để nghỉ ngơi, tận hưởng không khí trong lành và quên đi những áp lực thường ngày..

*Dự án “Khu sinh thái nghỉ dưỡng”*

*ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633*

---



*Khu nhà bungalow*

*Dự án “Khu sinh thái nghỉ dưỡng”*

*ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633*

---



*Nội thất sang trọng*

Đi kèm với dịch vụ nghỉ dưỡng, dự án còn cung cấp cho du khách các dịch vụ đi kèm giúp du khách có thể có 1 không gian nghỉ tiện nghi và đầy đủ nhất. Với lợi thế là không gian, cảnh quan môi trường trong lành là cơ sở để phát triển khu

*Dự án “Khu sinh thái nghỉ dưỡng”*

*ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633*

---

nghỉ dưỡng, kết hợp với các dịch vụ khác lý tưởng cho việc trải nghiệm hoặc những buổi picnic, dã ngoại, ...



*Sử dụng nguyên liệu tự nhiên*

*Nhỏ nhưng đầy đủ tiện nghi*



## **2.7. Hạng mục nhà kính công nghệ cao**



*Đối tượng cây trồng áp dụng:*

## Dự án “Khu sinh thái nghỉ dưỡng”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633

Đối tượng cây trồng áp dụng trong dự án là các loại rau củ quả có giá trị kinh tế cao. Sản phẩm từ mô hình: dâu tây, dưa lưới, dưa hấu, dưa lê, các loại rau ăn lá, ăn củ,...

### Quy trình sản xuất



#### Truy xuất nguồn gốc

Lưu lại lịch sử về nguồn giống, ngày gieo trồng, thu hoạch, sử dụng phân bón/thuốc bảo vệ thực vật, thời gian bảo quản, thời gian giao hàng... với từng đơn vị sản phẩm.



#### Thân thiện môi trường

Sử dụng các hợp chất thân thiện môi trường như dầu tỏi, các loại nấm và vi khuẩn có lợi. Làm compost từ rác hữu cơ, tận dụng để trồng hoa nuôi ong. Thu gom và tái sử dụng nước thải, hạn chế tối đa dinh dưỡng bị thất thoát.



#### Quy trình kiểm soát nghiêm ngặt

Kiểm soát từng bước của quy trình sản xuất: từ việc lựa chọn những hạt giống tốt nhất, đến đóng gói những sản phẩm tốt nhất, vận chuyển đến khách hàng một cách cẩn thận và chu đáo nhất.



#### Hương vị đích thực

"Ngọt ngào", "tươi ngon", "hương vị đậm đà", "sạch sẽ", "yên tâm" là những mỹ từ mà khách hàng nói về sản phẩm của chúng tôi. Tomotarm hân hạnh mời các bạn đến tham quan và tự mình nếm thử!



### Quy trình sản xuất



thời điểm nắng nóng để giảm nhiệt độ tăng cao trong nhà màng. Hệ thống màng lưới nhôm cắt nắng được đóng mở nhờ hệ thống mô tơ và cơ khí truyền động, vận hành bằng cách đóng mở mô tơ.



*Thanh nẹp màng PE và lưới ngăn côn trùng.*

Thanh âm khoá định hình bằng thép mạ kẽm pre-galvanized, được thiết kế đồng bộ với kết cấu khung nhà màng, cùng với nẹp giữ bằng các lò xo thép bọc nhựa định hình zic-zac được thiết kế đồng bộ, đảm bảo nẹp giữ lưới ngăn côn trùng và màng PE căng, thẳng, kín.

*Hệ thống tăng cường treo đỡ cây (chỉ cung cấp cho nhà màng trồng rau ăn quả).*

Chức năng và lợi ích của quạt đối lưu:

- + Đảm bảo tốt cho dịch chuyển khí nóng
- + Nhiệt độ ổn định
- + Di chuyển được vùng khí ẩm và làm khô cho lá
- + Để sử dụng một cách kinh tế nhất các chất hoá học dùng trong nông nghiệp
- + Giảm được khí nóng khi mở nhà màng
- + Tạo ra được lượng không khí dịch chuyển và tái tạo không đổi trong nhà màng.



*Hệ thống tưới làm mát Coolnet:*

- + Vòi phun Coolnet bao gồm 4 đầu vòi phun tạo thành cụm hình chữ thập.
- + Lưu lượng vòi phun 22 l/h, (5.5l/h x 4 đầu phun = 22 l/h) dưới áp lực nước 4 bars.
- + Áp lực nước khuyến dùng: 4 bars. Tuy nhiên vòi phun Coolnet vẫn tiếp tục phun sương đều với độ hạt nhỏ (30~90 micron) dưới áp lực nước 3 bar và thấp hơn. Đầu nối đầu vào của vòi phun là đầu nối cái, ấn tự động làm chặt.
- + Bộ phận gia trọng giữ cho vòi phun luôn thẳng.
- + Van chống rò rỉ áp suất cao.
- + Áp suất đóng: 2,0 bar
- + Áp suất mở : 3,0 bar
- + Không bị thủy canh hồi lưu khi ngừng hệ thống hoặc khi áp suất giảm.



- + Sử dụng áp lực nước cấp từ bơm của hệ thống Coolnet, nước đi qua ống chính PVC và bộ van điện phân phối tại mỗi đơn vị nhà màng, qua ống nhánh phân phối PVC đến các đường ống ra vòi phun LDPE màu xám trắng áp lực 4Bar.
- + Các vòi phun Coolnet sẽ được gắn trên thân ống LDPE với khoảng cách 3.2m giữa các đường ống LDPE và 2m giữa các vòi phun dọc trên ống.
- + Hệ thống Coolnet sẽ được lắp đặt chung với 01 hộp sensor đo ẩm độ và nhiệt độ trong nhà màng. Hệ thống Coolnet vận hành bằng chương trình lập cho bộ điều khiển tưới tự động theo thông số độ ẩm và nhiệt độ trong nhà màng.

*Hệ thống tưới phân bón; bộ định lượng tự động Fertikit:*

Một hệ thống thùng chứa phân hoàn chỉnh sẽ được cung cấp, đặt trong phòng điều khiển tưới và bao gồm:

- + 1 thùng 500L cho loại phân bón “A”
- + 1 thùng 500L cho loại phân bón “B”
- + 1 thùng 500L cho loại phân bón “C”

Tất cả các thùng chứa phân đều được cung cấp với phụ kiện van, lọc, đầu nối ống PVC có gioăng đệm và ống chuyên dụng nối đến 03 kênh hút phân của bộ định lượng phân bón Fertikit bypass.

Bộ định lượng phân bón Fertikit bypass có 03 kênh hút phân được nối với bộ điều khiển NMC Pro. Chúng ta có thể lập chương trình tưới phân cho từng van khu vực với tỷ lệ và khối lượng phân bón xác định.

Việc tưới phân sẽ được kiểm soát bằng độ pH và độ dẫn điện EC. Các đầu dò cảm biến pH và EC sẽ đo thông số của dung dịch tưới và báo về bộ điều khiển trung tâm. Nếu thông số vượt ngưỡng cho phép, Bộ điều khiển sẽ ra lệnh cho hệ thống ngừng hoạt động và báo lỗi để chúng ta điều chỉnh chương trình phân bón. Bộ châm được trang bị một máy bơm tăng áp có thể chỉnh tốc độ mô tơ.

*Bộ điều khiển tưới NMC-Pro:*



*Các thiết bị phân cứng:*

- + 2 thẻ đầu ra: mỗi thẻ 8 rơ le 24VAC.
- + 1 thẻ đầu vào tín hiệu tương tự (analog): 11 đầu vào theo yêu cầu.
- + 1 thẻ tín hiệu đầu vào kỹ thuật số: 8 đầu vào kỹ thuật số.

+ a.

*Hệ thống lọc:*



### ***Kỹ thuật trồng rau sạch trong nhà màng***

#### **a. Chuẩn bị đất trồng**

Sau khi đã có nhà lưới kiên cố, sẽ tiến hành chuẩn bị đất trồng hoặc hệ thống thủy canh. Đối với đất trồng phải chuẩn bị kỹ lưỡng đặc biệt là ở khâu làm đất. Phải xới kỹ, dùng thuốc diệt nấm và bọc lưới chặt. Đối với hệ thống thủy canh thì cần đầu nối thùng thủy canh với khung giàn có ống thủy canh trồng rau. Lựa chọn dung dịch dinh dưỡng đạt yêu cầu về trồng rau sạch thủy canh.

#### **b. Gieo trồng rau**

Kỹ thuật trồng rau sạch trong nhà màng sẽ rất ít tốn công chăm sóc. Vì điều kiện trong nhà lưới rất thích hợp cho rau và có hệ thống tưới tự động nên sẽ giảm chi phí cho nhân công rất nhiều.

#### **c. Ưu điểm**

Trồng liên tục quanh năm không bị ảnh hưởng nhiều của thời tiết

#### **d. Nhược điểm**

Giá thi công cho một hệ thống nhà lưới đúng kỹ thuật cũng khá cao, nhưng nếu chắc chắn có đầu ra thì cũng không phải quá ngần ngại không dám đầu tư.

### **2.8. Khu trồng rau sạch, sản xuất nông nghiệp hữu cơ (Organic)**

Sản xuất Nông nghiệp hữu cơ (tiếng Anh: Organic agriculture production) hay còn gọi là canh tác hữu cơ là hệ thống quá trình sản xuất, sơ chế, chế biến, bao gói, vận chuyển, bảo quản phù hợp với tiêu chuẩn nông nghiệp hữu cơ.



1. Quản lý các tài nguyên (bao gồm đất, nước, không khí) theo nguyên tắc hệ thống và sinh thái trong tầm nhìn dài hạn.



### ***Tiêu chuẩn nông nghiệp hữu cơ***



### ***Vật tư đầu vào sản xuất nông nghiệp hữu cơ***

#### **2. Trường hợp sử dụng vật tư đầu vào:**

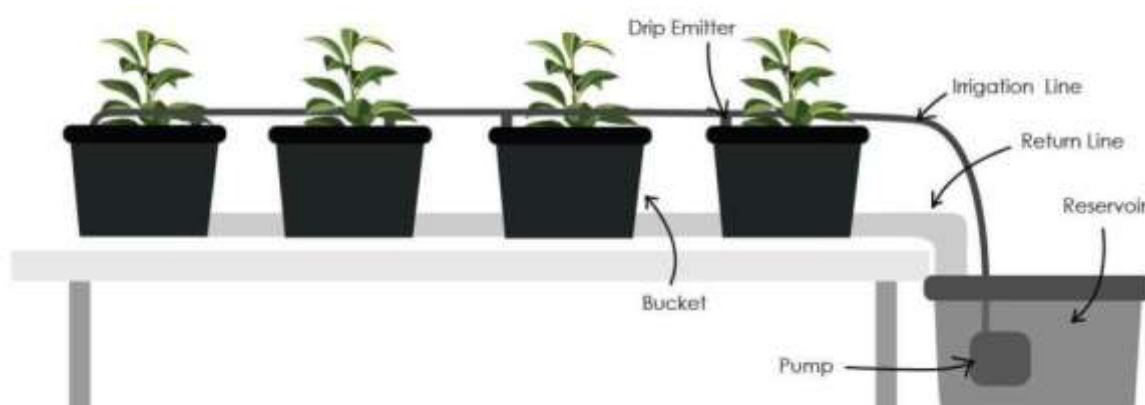
a) Giống cây trồng, vật nuôi hữu cơ; thức ăn chăn nuôi, thủy sản hữu cơ; phải được chứng nhận phù hợp tiêu chuẩn nông nghiệp hữu cơ; đáp ứng các quy định, quy chuẩn kỹ thuật khác có liên quan;

b) Phân bón và chất cải tạo đất, thuốc bảo vệ thực vật và chất kiểm soát sinh vật gây hại; chất hỗ trợ chế biến, chất phụ gia; chất làm sạch, khử trùng trong

chăn nuôi; nuôi trồng thủy sản phải được sản xuất từ các nguyên liệu và phương pháp phù hợp tiêu chuẩn; đáp ứng các quy định, quy chuẩn kỹ thuật khác có liên quan.

## 2.9. Hệ thống tưới công nghệ Israel

### 2.9.1. Công nghệ tưới nhỏ giọt Israel



Hệ thống tưới nhỏ giọt bao gồm:

+

#### ***Phân loại hệ thống***

Xét theo nguyên lý hoạt động, có thể chia thành hai loại hệ thống tưới nhỏ giọt thủy canh như sau:

2. Hệ thống tưới nhỏ giọt không tuần hoàn/hồi lưu



### *2.9.2. Hệ thống tưới phun mưa Israel*

#### *Ưu điểm của hệ thống tưới phun mưa*



#### *Nhược điểm của hệ thống tưới phun mưa*

Đây chỉ là những nhược điểm nhỏ so với những ưu điểm lớn mà hệ thống tưới phun mưa mang lại cho người dùng nên hiện nay chúng vẫn đang ngày càng được ưa chuộng.

### Cấu tạo của hệ thống tưới phun:



- Vòi phun: (có hai loại)
- + Vòi phun li tâm:
- + Vòi phun tia:

## 2.10. Phương án kỹ thuật trồng Lan

### 2.10.1. Lựa chọn các giống Lan





Lan Vũ Nữ



Lan Cattayda

Hoa lan là một loại thực vật thuộc họ măng tây, nằm trong nhóm thực vật một lá mầm. Chúng phân bố rộng rãi trên khắp thế giới nhờ quá trình thuần chủng và lai tạo.

Hiện nay, có rất nhiều loại hoa lan được trồng phổ biến như hoa lan Vũ nữ, hoa lan Dendro, hoa lan Cẩm cù, lan kiếm,...

### ***2.10.2. Kỹ thuật thiết kế nhà vườn trồng hoa Lan***

*a) Yêu cầu kỹ thuật khi thi công nhà lưới trồng lan*

*b) Thiết kế nhà vườn trồng lan*

Cần phải thiết kế nhà vườn trồng lan theo các bước sau:

#### ***Chọn vị trí làm nhà vườn***

#### ***Hướng giàn lan***

Vị trí làm vườn phải ở khu vực không bị che khuất nắng, gần nguồn nước tưới, tiêu thuận tiện, gần đường vận chuyển, gần mạng lưới điện năng và có thể là mạng truyền thông tin như điện thoại, mạng máy tính, internet...

Hiện nay các mô hình sử dụng lưới che nắng có cấu tạo đặc biệt với tác dụng giảm bớt ánh nắng và giảm bớt những tác động của ngoại cảnh như gió, bụi, mưa... rất thuận tiện, giàn lan không cần phải theo hướng nữa mà tùy theo thể đất của mình làm giàn lan thế nào cũng được.

### ***Chọn lưới che cho nhà vườn***

Hiện nay có lưới nylon màu đen có tác dụng tản nhiệt và hạn chế ánh sáng, được bán rộng rãi nên rất thuận tiện, giàn lan không cần phải theo hướng nữa mà tùy theo thể đất của mình làm giàn lan thế nào cũng được.

### ***Chuẩn bị nhà lưới và cấu trúc nhà lưới trồng lan***



Nhà lưới để trồng lan ở có những thành phần và cấu trúc như sau:

Nhà lưới được trang bị hệ thống lưới cắt nắng, hệ thống thông gió, hệ thống tản nhiệt cưỡng bức bằng tấm tản nhiệt, hệ thống quạt đối lưu, hệ thống rèm che mái, hệ thống rèm che hai bên sườn, hệ thống tăng nhiệt...

### ***Sườn giàn lan***

Sườn giàn lan cần phải làm cho thật chắc chắn.



### ***Làm kệ để lan***

#### ***Chuẩn bị giá thể***

Sử dụng giá thể là dớn (rêu) đã được tẩy trắng và phơi khô. Trước khi trồng cần xử lý bằng dung dịch vi sinh vật hữu hiệu EM với nồng độ 1ml/lít.

#### ***Chuẩn bị dụng cụ và chậu nuôi***

Ngoài ra cần chuẩn bị khay để cây, cần 3 loại khay: khay để cây nhỏ (chậu 1.5): 40 cây/1 khay, khay để cây nhỏ (chậu 2.5): 12 cây/1 khay, khay để cây lớn (chậu 3.5): 8 cây/1 khay.

#### ***Thiết kế hệ thống tưới nước, bón phân, phun thuốc***

Để có đủ phân, thuốc chăm sóc cho vườn lan, bà con nên làm bể giữa vườn với hệ thống ống tưới đường kính 2cm cho ống chính và 1,5-1cm cho ống thoát ra. Đầu phun có thể điều chỉnh độ mịn của thuốc, phân. Hệ thống dẫn phân, thuốc nên thiết lập song song với hệ thống dẫn nước. Trung bình bể chứa 1000 lít cho một khu vực vườn cỡ 0,5ha.

### ***2.10.3. Kỹ thuật trồng và chăm sóc hoa Lan***

#### ***a) Giai đoạn cây con (từ ra ngôi đến 4 tháng tuổi)***



Cường độ ánh sáng trong 4 tuần đầu không chế ở 5.000 lux, sau đó tăng dần, tối đa 8.000 lux sau 4 tháng. Nhiệt độ tốt nhất ở khoảng 25 – 31oC.

Sử dụng phân bón HT-Orchid (N-P205-K20+TE = 30-10-10+TE), pha với tỷ lệ 3 gam/10 lít nước, phun và tưới định kỳ 7 – 10 ngày 1 lần.

*b) Giai đoạn thay chậu lần 1 (từ 4 tháng tuổi đến 8 – 9 tháng tuổi)*

Cường độ ánh sáng trong 4 tuần đầu thay chậu duy trì ở 7.000 lux, sau đó tăng dần, tối đa 12.000 lux sau 8 – 9 tháng, nhiệt độ từ 25 – 31oC.

*c) Giai đoạn thay chậu lần 2 (cây 8 - 9 tháng tuổi)*

Cường độ ánh sáng trong 4 tuần đầu thay chậu duy trì ở 10.000 lux, sau đó tăng dần và đạt tối đa 20.000 lux sau 4 – 5 tháng, nhiệt độ từ 25 – 31oC.

Sử dụng phân bón HT-Orchid (20-20-20+TE) với tỷ lệ 4 gam/10 lít nước, phun và tưới định kỳ 5 - 7 ngày 1 lần.

*d) Xử lý phân hóa mầm hoa*

Cây lan trồng trong bầu 3.5 được 4 -5 tháng, khoảng cách giữa 2 đầu mút lá khoảng 25 - 30 cm, rễ ra đều xung quanh bầu là đủ tiêu chuẩn đưa vào xử lý

phân hóa mầm hoa (thời gian từ khi ra ngôi đến khi đủ tiêu chuẩn đưa vào xử lý phân hóa mầm hoa là 18–20 tháng tuổi, để có hoa nở vào Tết thì cần ra ngôi cây từ tháng 1–2 năm trước).

### ***Cách 1: Xử lý nhân tạo***

- Phân bón: sử dụng loại phân HT-Orchid (9-45-15+TE), pha với tỷ lệ 4gam/10 lít nước, phun và tưới trước khi đưa vào xử lý 10 ngày và định kỳ 5 - 7 ngày 1 lần trong suốt quá trình xử lý. Bên cạnh đó bổ xung thêm B1 với tỷ lệ 2,5ml/10 lít nước, 5 – 7 ngày phun 1 lần.

### ***Cách 2: Xử lý trong điều kiện tự nhiên***

- Các kỹ thuật khác: trường hợp nhiệt độ trong quá trình xử lý lớn hơn 25<sup>0</sup>C thì phải có biện pháp làm giảm: cuộn nilon hai bên sườn nhà lưới lên, che lưới đen. Nếu nhiệt độ thấp hơn 15<sup>0</sup>C cần hạ nilon hai bên sườn nhà lưới xuống và thả bóng điện hoặc dùng hơi nóng từ nước hay lò đốt than để tăng nhiệt độ.

### ***e) Chăm sóc giai đoạn sau phân hóa mầm hoa***

#### ***Điều khiển chế độ nhiệt độ, ánh sáng***

Chế độ nhiệt thích hợp nhất cho sự sinh trưởng giai đoạn sau phân hóa mầm hoa là 18 – 25<sup>0</sup>C tùy vào loại lan. Trong điều kiện tự nhiên Việt Nam rất khó đạt được yêu cầu trên, vì vậy cần đưa cây sau phân hóa mầm hoa vào điều kiện nhà lưới có các thiết bị điều khiển nhiệt độ để đảm bảo chất lượng hoa thương phẩm.

Cường độ ánh sáng 20.000 – 25.000lux, trong thời gian 6 – 8 tiếng/ngày.

Cây lan Hồ điệp sau khi đã được xử lý phân hoá mầm hoa, thời gian từ khi xuất hiện mầm hoa đến khi hoa đầu tiên nở là 110 - 115 ngày, căn cứ vào đó để điều khiển sinh trưởng nở hoa vào đúng dịp Tết.

#### ***Bón phân***

Loại phân thích hợp nhất cho lan Hồ điệp giai đoạn sau phân hoá mầm hoa là HT-Orchid (10 – 20 – 20+TE), với liều lượng 4gam/10 lít nước, cách 5 - 7 ngày phun 1 lần.

#### ***Tưới nước***

Thường xuyên kiểm tra độ ẩm giá thể, không nên để giá thể khô quá hoặc ướt quá, tưới vào lúc sau 10h sáng và trước 3h chiều, nếu điều kiện cho phép sau

khi tưới nước nên để cho cây được thoáng khí thông gió, để cho nước đọng trên mặt lá bị bay hơi hết, giảm sự phát sinh của bệnh hại. Sử dụng nước tưới sạch, nước được lọc có pH từ 6 – 6,5, EC từ 0,03 đến 0,1.

### **Quản lý kỹ thuật vườn lan**

Khi sản xuất hoa lan theo quy mô công nghiệp cần có biện pháp sắp xếp chiều cao mầm hoa theo thứ tự tăng dần theo chiều dài nhà lưới (mầm hoa thấp để gần quạt hút gió và chiều cao mầm tăng dần về phía tấm làm mát) để khi thu hoạch sẽ cho sản phẩm hoa lan nở đồng đều nhau.

Khi cành hoa dài 15 – 20cm, cần dùng que thép và kẹp để cố định mầm hoa cho mọc thẳng ngay từ gốc. Khi cành hoa dài 30 – 40cm sẽ xuất hiện nụ, khi cành dài 60 – 70cm hoa bắt đầu nở (lúc đó cách thời điểm phân hoá mầm hoa khoảng 110 - 115 ngày).

#### *f) Phòng trừ sâu bệnh hại chính*

##### **Bệnh do nấm**

*Bệnh thán thư (Collectotrichium sp):*

*Bệnh thối đen (Phytophthorapalmivora):*

- Triệu chứng: Khi bệnh phát sinh sẽ làm cho rễ, thân bị thối, đổ cây và có thể tác hại huỷ diệt cả cây.

- Nguyên nhân: do nấm *Phytophthorapalmivora*

- Phòng trừ:

+ Dùng thuốc: Score 250EC 7-10ml/bình 8 lít, Rhidomil Gold 68%WP 25g/bình 10 lít, Daconil 10ml/bình 8 lít.

##### **Bệnh do vi khuẩn**

*Bệnh thối nhũn (Pseudomonas gadioli):*

- Triệu chứng: Ở nơi bị bệnh, biểu bì và thịt lá rời nhau ra, khi bị lực tác động (tưới nước, bón phân) rất dễ rách.

- Nguyên nhân: do vi khuẩn *Pseudomonas gadioli*, bệnh phát triển mạnh nhất từ tháng 4 đến tháng 7, khi nhiệt độ và ẩm độ cao.

- Phòng trừ:

**Sâu hại**

*Rệp, rệp sáp:*

- Triệu chứng: lá bị hại nặng, bị vàng khô héo và rụng.

- Phòng trừ:

+ Khi mới phát sinh dùng vải ướt lau, loại bỏ trứng sâu hoặc cắt bỏ chỗ lá bị gây hại.

+ Phòng trừ bằng sinh vật. Bọ nhảy là thiên địch của rệp

+ Dùng tấm bìa màu vàng dẫn dụ rồi diệt rệp

+ Dùng thuốc phun: Supracide hoặc Polytrin với lượng 10ml/10 lít nước.

*Nhện hại:*

- Triệu chứng: Chủ yếu là nhện đỏ, nhện vàng. Khi bị nặng làm cho lá bị cháy vàng lõm xuống héo đi và biến dạng, cuối cùng làm cho lá vàng khô và rụng.

- Phòng trừ:

+ Dùng nước xà phòng phun lên lá tạo thành một màng mỏng có thể phòng và hạn chế nhện ký sinh

+ Dùng thuốc: Aramite 15% 15g/10 lít nước, Kelthane 2% 15g/10 lít nước, Brightin 10ml/10 lít nước.

*g) Thu hoạch, đóng gói và vận chuyển*

*Dự án “Khu sinh thái nghỉ dưỡng”*

*ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633*

---



## 2.11. Khu chăn nuôi ngựa



Khu chăn nuôi ngựa trải nghiệm không chỉ là nơi bảo tồn, phát triển giống ngựa mà còn phục vụ cho hoạt động tham quan, học tập, cưỡi ngựa giải trí.

Để đảm bảo điều kiện tốt nhất cho ngựa, khu chăn nuôi cần đáp ứng các yêu cầu kỹ thuật về chuồng trại, chế độ dinh dưỡng và phương pháp chăm sóc.

### 1. Hệ thống chuồng nuôi

- Cung cấp ánh sáng tự nhiên tối đa, hạn chế bóng tối để tránh ảnh hưởng đến tâm lý ngựa.

Khu vực phụ trợ:

- Khu tắm rửa, vệ sinh ngựa có sàn thoát nước tốt.
- Kho chứa thức ăn và dụng cụ chăm sóc ngựa.
- Khu vực sân cỏ hoặc bãi cát để ngựa vận động tự do.

### 2. Chế độ dinh dưỡng và thức ăn

### 3. Kỹ thuật chăm sóc và huấn luyện

Huấn luyện và vận động: Ngựa cần vận động ít nhất 1 - 2 giờ/ngày, có sân cát và khu vực tập cưỡi để rèn luyện sức bền.

#### **4. Hệ thống quản lý chất thải và môi trường**

Dọn dẹp chuồng hàng ngày, thay lớp lót rom khô để giữ vệ sinh.

Hệ thống xử lý chất thải: Hàm ủ phân để tái sử dụng làm phân bón.

Trồng cây xanh xung quanh giúp giảm bụi, điều hòa không khí.

#### **5. Khu vực trải nghiệm cho khách tham quan**

Sân cưỡi ngựa: Bố trí sân cưỡi có hàng rào an toàn, có hướng dẫn viên hướng dẫn cưỡi ngựa.

Khu vực cho trẻ em: Có các chú ngựa nhỏ, lối đi riêng để đảm bảo an toàn.

Hoạt động trải nghiệm: Chải lông ngựa, cho ngựa ăn, tìm hiểu về giống ngựa.

### **2.12. Khu trưng bày sản phẩm nông sản**



*Khu trình diễn sản xuất*

Với mục đích quảng bá các mặt hàng nông sản thực phẩm do trang trại sản xuất, nông đặc sản vùng miền được sản xuất theo quy trình đảm bảo vệ sinh an toàn thực phẩm, có chất lượng, uy tín cho du khách tham quan trang trại.



*Khu trưng bày nông sản sản xuất trực tiếp từ trang trại*

Bên cạnh đó, khu vực trưng bày sản phẩm còn nhằm tăng cường hoạt động xúc tiến thương mại để quảng bá sản phẩm, mở rộng thị trường tiêu thụ tại khu vực và các vùng lân cận.

### **2.13. Khu nông nghiệp trải nghiệm**

Mô hình du lịch trải nghiệm này mang đến cho du khách nhiều trải nghiệm thú vị và mới mẻ hơn. Chẳng hạn như du khách sẽ được đi sâu vào cuộc sống của người dân bản địa. Cùng họ làm công việc hàng ngày hoặc cùng tham gia quá trình sản xuất, hay chế biến một món ăn mang đặc trưng vùng miền nơi đó.

*Dự án “Khu sinh thái nghỉ dưỡng”*

*ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633*

---





*Địa điểm là nơi tham quan lý tưởng cho việc 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**

Chủ 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:**

Khu vực lập Dự án không có dân cư sinh sống nên không thực hiện việc tái định cư.

#### **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.

#### *Bản vẽ thiết kế tổng mặt bằng của dự án*

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

Dự án chủ yếu sử dụng lao động địa phương. Đối với lao động chuyên môn nghiệp vụ, chủ 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)**

TT	Chức danh	Số lượng	Mức thu nhập bình quân/tháng	Tổng lương năm	Bảo hiểm 21,5%	Tổng/năm
1	Giám đốc	1	40.000	480.000	103.200	583.200
2	Ban quản lý, điều hành	2	20.000	480.000	103.200	583.200
3	Công nhân viên văn phòng	15	10.000	1.800.000	387.000	2.187.000
4	Nhân viên kinh doanh, phục vụ	35	7.000	2.940.000	632.100	3.572.100
5	Công nhân viên nông nghiệp	42	6.000	3.024.000	650.160	3.674.160
6	Lao động thời vụ	17	5.000	1.020.000	219.300	1.239.300
7	Bảo vệ	4	6.000	288.000	61.920	349.920
	<b>Cộng</b>	<b>116</b>	<b>836.000</b>	<b>10.032.000</b>	<b>2.156.880</b>	<b>12.188.880</b>

- Số lượng lao động trong nước: 116 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 của Việt Nam 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 chủ đầu tư và được sự phê duyệt của các cơ quan có thẩm quyền.

### **4.2. Tiến độ thực hiện của dự án**

Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động của dự án là 24 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: 12 tháng
- + Thời gian xây dựng và hoàn thành dự án: 12 tháng.

## 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 sinh thái nghỉ dưỡng*” 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;

- 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;

- 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;

### 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:***

Quá trình xây dựng sẽ không tránh khỏi phát sinh nhiều bụi (ximăng, đất, cát...) từ công việc đào đất, san ủi mặt bằng, vận chuyển và bốc dỡ nguyên vật liệu xây dựng, pha trộn và sử dụng vôi vữa, đất cát... hoạt động của các máy móc thiết bị cũng như các phương tiện vận tải và thi công cơ giới tại công trường sẽ gây ra tiếng ồn. Bụi phát

sinh sẽ gây ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe công nhân trên công trường và người dân lưu thông trên tuyến đường.

Tiếng ồn phát sinh trong quá trình thi công là không thể tránh khỏi. Tiếng ồn có thể phát sinh khi xe, máy vận chuyển đất đá, vật liệu hoạt động trên công trường sẽ gây ảnh hưởng đến người dân sống hai bên tuyến đường vận chuyển và người tham gia giao thông.

**+ 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:**

- Các sự cố trong quá trình xây dựng như: tai nạn lao động, tai nạn giao thông, cháy nổ,... gây thiệt hại về con người, tài sản và môi trường.
- Tuy nhiên, những tác động có hại do hoạt động xây dựng diễn ra có tính chất tạm thời, mang tính cục bộ.

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

**+ Tác động do bụi và khí thải:**

Mức độ ô nhiễm này còn tùy thuộc vào từng thời điểm có số lượng xe tập trung ít hay nhiều, tức là còn phụ thuộc vào khối lượng hàng hóa nhập, xuất kho.

Đây là nguồn gây ô nhiễm di động nên lượng chất ô nhiễm này sẽ rải đều trên những đoạn đường mà xe đi qua, chất độc hại phát tán cục bộ. Xét riêng lẻ, tuy chúng không gây tác động rõ rệt đối với con người nhưng lượng khí thải này  
Tác động do nước thải

Nước thải phát sinh tại dự án bao gồm:

+ Nước thải sinh hoạt

Trong nước thải sinh hoạt chủ yếu chứa các chất cặn bã, các chất lơ lửng (SS), các hợp chất hữu cơ (BOD, COD), các chất dinh dưỡng (N, P) và các vi sinh vật. Theo WHO, khối lượng chất ô nhiễm do mỗi người hàng ngày thải vào môi trường (nếu không xử lý) được thể hiện ở bảng sau:

*Các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt*

TT	Chất ô nhiễm	Đơn vị	Giá trị
1	BOD <sub>5</sub>	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

+ Nước mưa chảy tràn

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:

+ Chất thải rắn sinh hoạt: Phát sinh từ hoạt động của công nhân viên phân rác thải chủ yếu là thực phẩm thừa, bao bì đựng thức ăn hay đồ uống như hộp xốp, bao cà phê, ly sinh tố, hộp sữa tươi, đũa tre, ống hút, muỗng nhựa, giấy,...; cành,

lá cây phát sinh từ hoạt động vệ sinh sân vườn trong khuôn viên của nhà máy. Theo thống kê của Tổ chức Y tế Thế giới (WHO, 1993), thì hệ số phát sinh chất thải rắn sinh hoạt là 0,5 kg/người/ngày

+ Chất thải nguy hại: Các chất thải rắn nguy hại phát sinh dính hóa chất trong quá trình hoạt động. Xăng xe, sơn, dầu mỡ tra máy trong quá trình bảo dưỡng thiết bị, máy móc; vỏ hộp đựng sơn, vecni, dầu mỡ; chất kết dính, chất bịt kín là các thành phần nguy hại đối với môi trường và con người.

#### **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*

– Các xe vận chuyển chở đúng trọng tải quy định, được phủ bạt kín thùng xe để hạn chế gió gây phát tán bụi vào môi trường ảnh hưởng xung quanh.

– Hạn chế tốc độ lái xe ra vào khu vực và khu dự án nhằm đảm bảo an toàn giao thông khu vực và hạn chế cuốn theo bụi (tốc độ xe  $\leq 15-20\text{km/h}$ ).

###### *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

###### *c. Chất thải rắn*

✚ Chất thải rắn sinh hoạt

✚ Chất thải rắn thông thường

✚ Chất thải nguy hại

###### *Biện pháp giảm thiểu tác động do nhiệt*

###### *f. Giảm thiểu tác động nước mưa chảy tràn*

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

a. Giảm thiểu ô nhiễm không khí

– Bố trí lao động dọn vệ sinh tại khu vực dự án, các khu xử lý và các tuyến đường nội bộ, cổng ra vào, hạn chế bụi phát sinh ảnh hưởng đến sức khỏe CBCNV làm việc.

Thực hiện quét dọn, vệ sinh ngay trường hợp để rơi vãi nguyên vật liệu, thành phẩm.

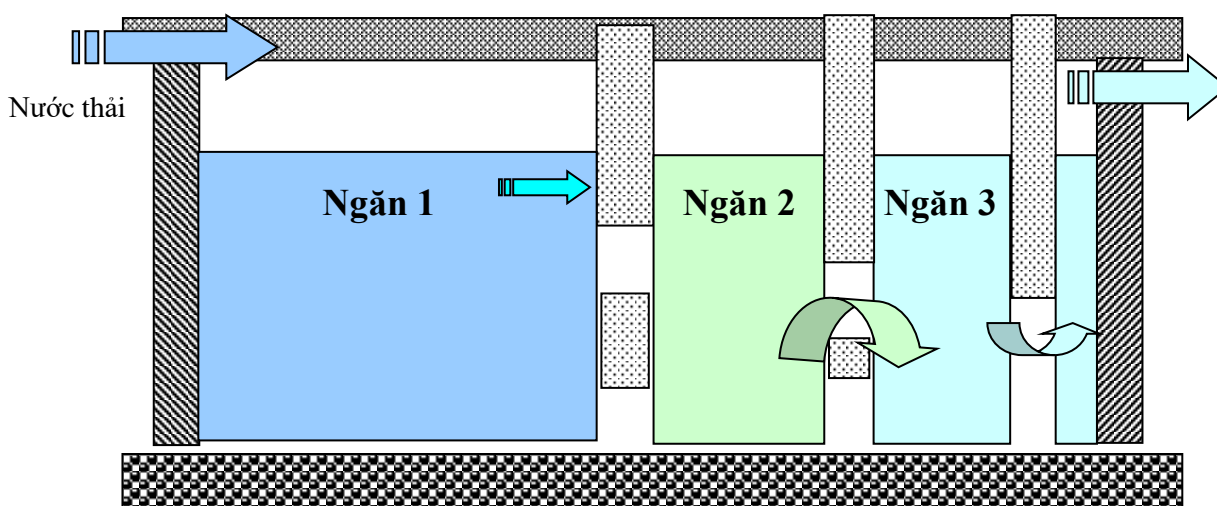
Trang bị bảo hộ lao động cho công nhân, tất các công nhân làm việc tại nhà máy đều được trang bị bảo hộ lao động phù hợp theo đặc thù của công đoạn sản xuất;

Giám sát sự tuân thủ an toàn trong lao động tại nhà máy;

Định kỳ khám sức khỏe cho công nhân;

b. Giảm thiểu tác động nước thải

✚ Nước thải sinh hoạt:



Cấu tạo của bể tự hoại

✚ Giảm thiểu tác động nước mưa chảy tràn:

- .

### *Giảm thiểu ô nhiễm chất thải rắn*

Chủ 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.

## **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 100%.

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 sinh thái nghỉ dưỡng*” 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***

*Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng:*

Chi phí khác

#### ***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: **168.944.219.000 đồng.**

---

(Một trăm sáu mươi tám tỷ, chín trăm bốn mươi bốn triệu, hai trăm mười chín nghìn đồng)

Trong đó, vốn tự có (100%) : 168.944.219.000 đồng.

## 2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án:

Dịch vụ lưu trú bungalow, biệt thự, phòng khách sạn	94.700,0	lượt khách/năm
Dịch vụ nhà hàng ăn uống, thương mại dịch vụ	142.050,0	lượt khách/năm
Kinh doanh sản phẩm, đặc sản địa phương	42.615,0	lượt khách/năm
Trồng rau củ hoa nhà màng, dược liệu hữu cơ	137,2	tấn/năm

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

## 2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:

Chi phí đầu vào của dự án		%	Khoản mục
1	Chi phí marketing, bán hàng	3%	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 nguyên vật liệu	45%	Doanh thu
5	Chi phí quản lý vận hành	5%	Doanh thu
6	Chi phí lãi vay	""	Kế hoạch trả nợ
7	Chi phí lương	""	Bảng lương

Chế độ thuế		%
1	Thuế TNDN	20

## 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 10 năm của dự án, trung bình mỗi năm trả **0 triệu 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 0% trả được nợ.

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

##### Khả năng hoàn vốn giản đơn:

Theo phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn của dự án (phần phụ lục) thì chỉ số hoàn vốn của dự án là 15.7 lần, chứng tỏ rằng cứ 1 đồng vốn bỏ ra sẽ được đảm bảo bằng 15.7 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.

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

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

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

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  $PIp = 1.7$  cho ta thấy, cứ 1 đồng vốn bỏ ra đầu tư sẽ được đảm bảo bằng 1.7 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 ( $T_p$ ) (hệ số chiết khấu 15%).

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

Theo bảng phân tích cho thấy đến năm thứ 8 đã hoàn được vốn và có dư. Do đó ta cần xác định số tháng cần thiết của năm thứ 7.

Như vậy thời gian hoàn vốn có chiết khấu của dự án là **7 năm 4 tháng** kể từ ngày hoạt động.

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

Theo bảng phụ lục tính toán  $NPV = 118.880.016.000$  đồng, 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.

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

Theo phân tích được thể hiện trong bảng phân tích của phụ lục tính toán cho thấy **IRR = 24.06% > 15%** 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.

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 sinh thái nghỉ dưỡng*” tại Tỉnh Sơn La theo đúng tiến độ và quy định, sớm đưa dự án đi vào hoạt động.

*Dự án “Khu sinh thái nghỉ dưỡng”*

*ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633*

---

**PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH**

.....

***ĐVT: 1000 VNĐ***

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

*Dự án “Khu sinh thái nghỉ dưỡng”*

*ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633*

---

**Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.**

*Dự án “Khu sinh thái nghỉ dưỡng”*

*ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633*

---

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

*Dự án “Khu sinh thái nghỉ dưỡng”*

*ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633*

---

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

*Dự án “Khu sinh thái nghỉ dưỡng”*

*ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633*

---

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

*Dự án “Khu sinh thái nghỉ dưỡng”*

*ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633*

---

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

*Dự án “Khu sinh thái nghỉ dưỡng”*

*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 sinh thái nghỉ dưỡng”*

*ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633*

---

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

*Dự án “Khu sinh thái nghỉ dưỡng”*

*ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633*

---

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