

HỢP TÁC XÃ NÔNG

THUYẾT MINH DỰ ÁN



KHU GIẢI TRÍ VÀ DỊCH VỤ CÂU CÁ

Địa điểm:
 , Tỉnh Đắk Lắk

HỢP TÁC XÃ NÔNG NGHIỆP



DỰ ÁN

KHU GIẢI TRÍ VÀ DỊCH VỤ CÂU CÁ

Địa điểm: Tỉnh Đắk Lắk

CHỦ ĐẦU TƯ
HỢP TÁC XÃ NÔNG NGHIỆP

Chủ tịch hội đồng quản trị

MỤC LỤC

| | |
|---|----|
| MỤC LỤC..... | 2 |
| CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU | 6 |
| I. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ 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..... | 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..... | 15 |
| II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG..... | 17 |
| 2.1. Quan điểm du lịch Việt Nam | 17 |
| 2.2. Tổng quan du lịch Việt Nam 2022..... | 18 |
| 2.3. Phong trào câu cá giải trí ở Việt Nam..... | 19 |
| III. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN | 20 |
| 3.1. Các hạng mục xây dựng của dự án | 20 |
| 3.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư | 22 |
| IV. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG | 23 |
| 4.1. Địa điểm xây dựng | 23 |
| 4.2. Hình thức đầu tư..... | 23 |
| V. NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO | 23 |
| 5.1. Nhu cầu sử dụng đất..... | 23 |
| 5.2. Phân tích đánh giá các yếu tố đầu vào đáp ứng nhu cầu của dự án..... | 23 |

| | |
|---|----|
| CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ | 24 |
| I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH | 24 |
| II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ | 24 |
| 2.1. Khu căn hộ nghỉ dưỡng | 24 |
| 2.2. Khu thương mại dịch vụ nhà hàng, hội nghị..... | 30 |
| 2.3. Khu ẩm thực, dịch vụ ăn uống | 33 |
| 2.4. Khu dịch vụ câu cá giải trí | 36 |
| 2.5. Khu bếp ăn, nấu nướng | 41 |
| CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN..... | 43 |
| I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG..... | 43 |
| 1.1. Chuẩn bị mặt bằng..... | 43 |
| 1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư: | 43 |
| 1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật..... | 43 |
| II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH | 43 |
| 2.1. Các phương án xây dựng công trình | 43 |
| 2.2. Các phương án kiến trúc | 44 |
| III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN..... | 45 |
| 3.1. Phương án tổ chức thực hiện..... | 45 |
| 3.2. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý | 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. SỰ PHÙ HỢP ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN | 49 |
| IV. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG | 49 |
| 4.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình..... | 49 |

| | |
|---|----|
| 4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng | 51 |
| V. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN VỀ QUY MÔ, CÔNG NGHỆ SẢN XUẤT | 54 |
| VI. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG | 54 |
| 6.1. Giai đoạn xây dựng dự án | 54 |
| 6.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng | 60 |
| VII. KẾT LUẬN | 62 |
| CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN | 63 |
| I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN. | 63 |
| II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN..... | 65 |
| 2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án. | 65 |
| 2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án: | 65 |
| 2.3. Các chi phí đầu vào của dự án: | 65 |
| 2.4. Phương án vay..... | 66 |
| 2.5. Các thông số tài chính của dự án | 66 |
| KẾT LUẬN | 69 |
| I. KẾT LUẬN..... | 69 |
| II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ. | 69 |
| PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH..... | 70 |
| Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án | 70 |
| Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm..... | 71 |
| Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm. | 72 |
| Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm..... | 73 |
| Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án..... | 74 |
| Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn..... | 75 |
| Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu. | 76 |
| Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV). | 77 |

Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR). 78

CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU

I. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ ĐẦU TƯ

Tên doanh nghiệp/tổ chức: **HỢP TÁC XÃ NÔNG NGHIỆP**

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

Họ tên: **MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN**

Tên dự án:

“Khu giải trí và dịch vụ câu cá ”

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

Diện tích đất, mặt nước, mặt bằng dự kiến sử dụng: **7.100,0 m² (1,71 ha).**

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

Tổng mức đầu tư của dự án: **10.849.172.000 đồng.**

(Mười tỷ, tám trăm bốn mươi chín triệu, một trăm bảy mươi hai nghìn đồng)

Trong đó:

- + Vốn tự có (30%) : 3.254.751.000 đồng.
- + Vốn vay - huy động (70%) : 7.594.420.000 đồng.

Công suất thiết kế và sản phẩm/dịch vụ cung cấp:

| | | |
|----------------------------------|-----------------|-----------------------|
| <i>Dịch vụ câu cá giải trí</i> | <i>25.200,0</i> | <i>lượt khách/năm</i> |
| <i>Dịch vụ khách sạn lưu trú</i> | <i>10,0</i> | <i>căn</i> |
| <i>Cho thuê nhà gỗ</i> | <i>20,0</i> | <i>căn</i> |
| <i>Kinh doanh nhà hàng</i> | <i>16.380,0</i> | <i>lượt khách/năm</i> |

II. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

Quan điểm phát triển du lịch ở Việt Nam là: "Phát triển nhanh và bền vững. Phải phát huy các lợi thế, khai thác tốt mọi nguồn lực để phát triển nhanh, có hiệu quả du lịch, đóng góp tích cực vào tốc độ tăng trưởng, thúc đẩy sự phát triển về kinh tế, văn hóa - xã hội của nước ta" Mục tiêu và các chỉ tiêu phát triển của du lịch Việt Nam là đến năm 2025 đưa Việt Nam trở thành điểm đến hấp dẫn, có đẳng cấp trong khu vực; ngành du lịch thực sự trở thành ngành kinh tế mũi nhọn, có tính chuyên nghiệp, hiện đại, có chất lượng, có thương hiệu, có sức

ạnh tranh, mang đậm bản sắc văn hóa Việt Nam và thân thiện môi trường. Định hướng thị trường và phát triển sản phẩm: "Đặc biệt chú trọng đến các sản phẩm du lịch sinh thái và văn hóa lịch sử; chú trọng xây dựng các sản phẩm du lịch đặc sắc mang bản sắc văn hóa Việt Nam, có sức cạnh tranh cao như du lịch làng nghề, du lịch đồng quê, miệt vườn, du lịch sinh thái ở những khu vực có hệ sinh thái đặc trưng". Về đầu tư phát triển du lịch: tăng cường "đầu tư phát triển các khu du lịch, đầu tư phát triển khu du lịch sinh thái, du lịch văn hóa...". Như vậy, du lịch cộng đồng khai thác tiềm năng văn hóa địa phương mang tính phát triển bền vững cho ngành du lịch nước nhà.

Về nhu cầu câu cá giải trí, ở Việt Nam nhu cầu câu cá giải trí ở các thành phố lớn ngày càng phổ biến. Một hoạt động giải trí đã được nhiều người đầu tư kinh doanh, xây dựng các hồ câu cá giải trí chuyên nghiệp. Dịch vụ hồ câu cá đã và đang ngày càng xuất hiện nhiều trong những năm trở lại đây. Hiện tại, có gần 20 dịch vụ hồ câu giải trí lớn nhỏ trên địa bàn TP. Buôn Ma Thuật, xen vào đó là các dịch vụ khác như cà phê sân vườn, nhà hàng... Đây là một loại hình thư giãn, giải trí được nhiều người dân trong và ngoài thành phố ưa thích, họ tìm đến để vui chơi không chỉ trong những ngày nghỉ, lễ, tết, mà cả ngày thường sau giờ làm việc mệt mỏi. Bởi với khung cảnh thôn quê yên bình, trong những ngôi nhà lá, vườn cây xanh mát, có hồ câu cá,... đã làm tâm trạng con người được thoải mái, gác lại những lo nghĩ đến công việc, đó là một cảm nhận chung của nhiều người khi đặt chân đến giải trí ở các hồ câu cá.

Không phải trả phí cần, mỗi giàn câu, khách có thể thoải mái vui chơi, chỉ phải trả tiền nếu dùng thức ăn, nước uống giải khát ở quán. Tuy nhiên, không vì thế mà giá cả ăn, uống ở đây bị “chém, chặt”. Từ đó, khách tìm đến với dịch vụ hồ câu không chỉ là những người có tiền, mà đó còn là những sinh viên, những người có thu nhập thấp. Họ tìm đến để thư giãn, để tâm hồn tự do, thoải mái. Nếu dạo quanh các hồ câu trong thành phố vào những ngày hè trời nắng gắt, mới thấy hết sự thu hút khách của dịch vụ này, đó là những buổi liên hoan của nhóm bạn bè thanh niên, nhóm gia đình, hay những du khách trong và ngoài nước khi có cơ hội đặt chân đến TP. Buôn Ma Thuật. Tuy nhiên để mở dịch vụ này đòi hỏi phải có một số vốn lớn đầu tư ban đầu, có thể lên đến vài tỷ đồng.

Từ những thực tế trên, chúng tôi đã lên kế hoạch thực hiện dự án “***Khu giải trí và dịch vụ câu cá***” tại, Tỉnh Đắk Lắk nhằm phát huy được tiềm năng thế

manh 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 dịch vụ giải trí của tỉnh Đắk Lắk.

III. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Quốc hội;
- Luật Xây dựng số 62/2020/QH11 ngày 17 tháng 06 năm 2020 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 06 năm 2014 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 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020 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;
- Văn bản hợp nhất 14/VBHN-VPQH năm 2014 hợp nhất Luật thuế thu nhập doanh nghiệp do văn phòng quốc hội ban hành;
- 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 số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 về sửa đổi bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;
- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Hướng dẫn thi hành nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 05 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- 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;
- Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng quy định tại Phụ lục VIII, của thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 08 năm 2021 của

Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng;

– Quyết định 610/QĐ-BXD của Bộ xây dựng ngày 13 tháng 7 năm 2022 về Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2021.

IV. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN

4.1. Mục tiêu chung

– Phát triển dự án “*Khu giải trí và dịch vụ câu cá*” theo hướng chuyên nghiệp, hiện đại cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí chất lượng, có năng suất, hiệu quả kinh tế cao nhằm nâng cao chuỗi giá trị sản phẩm ngành nuôi trồng thủy sản, du lịch đảm bảo tiêu chuẩn, an toàn vệ sinh, đáp ứng nhu cầu thị trường góp phần tăng hiệu quả kinh tế địa phương cũng như của cả nước.

– Khai thác có hiệu quả hơn tiềm năng về: đất đai, lao động và sinh thái của khu vực tỉnh Đắk Lắk.

– Dự án khi đi vào hoạt động sẽ góp phần thúc đẩy sự tăng trưởng kinh tế, đẩy nhanh tiến trình công nghiệp hoá - hiện đại hoá và hội nhập nền kinh tế của địa phương, của tỉnh Đắk Lắk.

– 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.

4.2. Mục tiêu cụ thể

– Phát triển theo mô hình điểm câu cá giải trí cuối tuần phát triển nuôi trồng thủy sản, du lịch sinh thái, cung cấp các dịch vụ du lịch, câu cá giải trí, nhà hàng, khách sạn, ăn uống,... đem lại sản phẩm chất lượng, giá trị, hiệu quả kinh tế cao.

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

| | | |
|----------------------------------|----------|-----------------------|
| <i>Dịch vụ câu cá giải trí</i> | 25.200,0 | <i>lượt khách/năm</i> |
| <i>Dịch vụ khách sạn lưu trú</i> | 10,0 | <i>căn</i> |
| <i>Cho thuê nhà gỗ</i> | 20,0 | <i>căn</i> |
| <i>Kinh doanh nhà hàng</i> | 16.380,0 | <i>lượt khách/năm</i> |

– 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



Tỉnh Đắk Lắk có diện tích 13.125,37 km² nằm ở trung tâm vùng Tây Nguyên, đầu nguồn của hệ thống sông Sêrêpôk và một phần của sông Ba, nằm trong khoảng tọa độ địa lý từ 107°28'57" đến 108°59'37" độ kinh Đông và từ 12°9'45" đến 13°25'06" độ vĩ Bắc, có độ cao trung bình 400 – 800 mét so với mặt nước biển, nằm cách Hà Nội 1.410 km và cách Thành phố Hồ Chí Minh 350 km.

- Phía Bắc giáp tỉnh Gia Lai
- Phía Đông giáp Phú Yên và Khánh Hoà

- Phía Nam giáp Lâm Đồng và Đắk Nông
- Phía Tây giáp Campuchia.

1.1.2. Địa hình

Địa hình của tỉnh rất đa dạng: nằm ở phía Tây và cuối dãy Trường Sơn, là một cao nguyên rộng lớn, địa hình dốc thoải, lượn sóng, khá bằng phẳng xen kẽ với các đồng bằng thấp ven theo các sông chính. Địa hình của tỉnh có hướng thấp dần từ Đông Nam sang Tây Bắc.

1.1.3. Khí hậu

Khí hậu toàn tỉnh được chia thành hai tiểu vùng. Vùng phía Tây Bắc có khí hậu nắng nóng, khô hanh về mùa khô; vùng phía Đông và phía Nam có khí hậu mát mẻ, ôn hoà. Khí hậu sinh thái nông nghiệp của tỉnh được chia ra thành 6 tiểu vùng:

- Tiểu vùng bình nguyên Ea Súp chiếm 28,43% diện tích tự nhiên
- Tiểu vùng cao nguyên Buôn Ma Thuột – Ea H’Leo chiếm 16,17% diện tích tự nhiên.
- Tiểu vùng đồi núi và cao nguyên M’Đrắk chiếm 15,82% diện tích tự nhiên.
- Tiểu vùng đất ven sông Krông Ana – Sêrêpôk chiếm 14,51% diện tích tự nhiên.
- Tiểu vùng núi cao Chư Yang Sin chiếm 3,98% diện tích tự nhiên.
- Tiểu vùng núi Rlang Dja chiếm 3,88% diện tích tự nhiên.

Nhìn chung khí hậu khác nhau giữa các dạng địa hình và giảm dần theo độ cao: vùng dưới 300m quanh năm nắng nóng, từ 400 – 800m khí hậu nóng ẩm và trên 800m khí hậu mát. Tuy nhiên, chế độ mưa theo mùa là một hạn chế đối với phát triển sản xuất nông sản hàng hoá.

Khí hậu có 02 mùa rõ rệt: mùa mưa và mùa khô. Mùa mưa bắt đầu từ tháng 5 đến hết tháng 10, tập trung 90% lượng mưa hàng năm. Mùa khô từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau, lượng mưa không đáng kể.

1.1.4. Tài nguyên thiên nhiên

a) Tài nguyên đất

Một trong những tài nguyên lớn được thiên nhiên ưu đãi cho Đắk Lắk đó là tài nguyên đất. Toàn tỉnh có diện tích tự nhiên là 13.085 km², trong đó chủ yếu là nhóm đất xám, đất đỏ bazan và một số nhóm khác như: đất phù sa, đất gley, đất đen.

Các đất hình thành từ đá bazan có độ phì khá cao (pH/H₂O từ trung tính đến chua, đạm và lân tổng số khá). Sự đồng nhất cao giữa độ phì nhiêu tự nhiên và độ phì nhiêu thực tế của các nhóm đất và loại đất, được phân bố trên cao nguyên Buôn Ma Thuột trải dài khoảng 90km theo hướng đông bắc - tây nam và rộng khoảng 70km. Phía bắc cao nguyên này (Ea H'Leo) cao gần 800m, phía nam cao 400m, càng về phía tây chỉ còn 300m, bề mặt cao nguyên rất bằng phẳng chỉ còn điểm một vài đồi núi.

- Nhóm đất phù sa (Fuvisols): Được hình thành và phân bố tập trung ven các sông suối trong tỉnh. Tính chất của loại đất này phụ thuộc vào sản phẩm phong hoá của mẫu chất.

- Nhóm đất Gley (Gleysols):

Phân bố tập trung ở các khu vực thấp trũng thuộc các huyện Lắk, Krông Ana và Krông Bông.

- Nhóm đất xám (Acrisols):

Là nhóm lớn nhất trong số các nhóm đất có mặt tại Đắk Lắk, phân bố ở hầu hết các huyện.

- Nhóm đất đỏ (Ferrasol, trong đó chủ yếu là đất đỏ bazan).

Là nhóm đất chiếm diện tích lớn thứ hai (sau đất xám) chiếm tới 55,6% diện tích đất đỏ bazan toàn Tây Nguyên. Đất đỏ bazan còn có tính chất cơ lý tốt, kết cấu viên cục độ xốp bình quân 62 - 65%, khả năng giữ nước và hấp thu dinh dưỡng cao... rất thích hợp với các loại cây công nghiệp có giá trị kinh tế như cà phê, cao su, chè, hồ tiêu... và nhiều loại cây ăn quả, cây công nghiệp ngắn ngày khác. Đây là một lợi thế rất quan trọng về điều kiện phát triển nông nghiệp của tỉnh Đắk Lắk.

b) Tài nguyên nước

Nguồn nước mặt

Với những đặc điểm về khí hậu-thủy văn và với 3 hệ thống sông ngòi phân bố tương đối đều trên lãnh thổ (hệ thống sông Srepok; hệ thống sông Ba, hệ thống sông Đồng Nai) cùng với hàng trăm hồ chứa và 833 con suối có độ dài trên 10 km, đã tạo cho Đắk Lắk một mạng lưới sông hồ khá dày đặc.

Nguồn nước ngầm

Tập trung chủ yếu trong các thành tạo Bazan & Trầm tích Neogen đệ tứ, tồn tại chủ yếu dưới 2 dạng: Nước lỗ hồng và nước khe nứt. Tổng trữ lượng ước tính: Chất lượng nước thuộc loại nước siêu nhạt, độ khoáng hoá $M= 0,1 - 0,5$, $pH = 7-9$. Loại hình hoá học thường là Bicacbonat Clorua Magie, Can xi hay Natri.

c) Tài nguyên rừng

Sau khi chia tách tỉnh, diện tích đất có rừng của Đắk Lắk là 608.886,2 ha, trong đó rừng tự nhiên là 594.488,9 ha, rừng trồng là 14.397,3 ha. Rừng Đắk Lắk được phân bố đều khắp ở các huyện trong tỉnh, đặc biệt là hành lang biên giới của tỉnh giáp Campuchia. Rừng Đắk Lắk phong phú và đa dạng, thường có kết cấu 3 tầng: cây gỗ, có tác dụng phòng hộ cao; có nhiều loại cây đặc sản vừa có giá trị kinh tế, vừa có giá trị khoa học; phân bố trong điều kiện lập địa thuận lợi, nên rừng tái sinh có mật độ khá lớn. Do đó rừng có vai trò quan trọng trong phòng chống xói mòn đất, điều tiết nguồn nước và hạn chế thiên tai. Rừng Đắk Lắk có nhiều loại động vật quý hiếm phân bố chủ yếu ở vườn Quốc gia Yok Đôn và các khu bảo tồn Nam Kar, Chư Yangsin... có nhiều loại động vật quý hiếm ghi trong sách đỏ nước ta và có loại được ghi trong sách đỏ thế giới. Rừng và đất lâm nghiệp có vị trí quan trọng trong quá trình phát triển KT-XH của tỉnh.

d) Tài nguyên khoáng sản

Đắk Lắk không những được thiên nhiên ưu đãi về tài nguyên đất, rừng mà còn rất phong phú và đa dạng về các loại hình khoáng sản. Trên địa bàn tỉnh có nhiều mỏ khoáng sản với trữ lượng khác nhau, nhiều loại quý hiếm. Như sét cao lanh (ở M’Đrăk, Buôn Ma Thuật - trên 60 triệu tấn), sét gạch ngói (Krông Ana,

M’Drăk, Buôn Ma Thuột - trên 50 triệu tấn), vàng (Ea Kar), chì (Ea H’Leo), phốt pho (Buôn Đôn), Than Bùn (Cư M’Gar), đá quý (Opan, Jectit), đá ốp lát, đá xây dựng, cát xây dựng... phân bố ở nhiều nơi trong tỉnh.

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

Kinh tế

Mặc dù Chính phủ, UBND tỉnh đã chỉ đạo các cơ quan, ban ngành đẩy nhanh tiến độ đầu tư công, song tình hình thực hiện vốn đầu tư thuộc nguồn vốn ngân sách nhà nước do địa phương quản lý trên địa bàn tỉnh tháng 10 và 10 tháng năm 2022 vẫn còn gặp khó khăn chủ yếu là do chưa giải quyết được tồn đọng của việc giải ngân vốn. Bên cạnh đó, trên địa bàn tỉnh hiện nay đang bước vào cao điểm mùa mưa, nên đã ảnh hưởng rất nhiều đến tiến độ thi công của các công trình, nhất là các công trình giao thông, thủy lợi.

Vốn đầu tư phát triển thuộc nguồn vốn nhà nước do địa phương quản lý trên địa bàn tháng 10/2022 đạt 302,1 tỷ đồng, tăng 4,69% so với tháng trước, giảm 23,98% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, nguồn vốn cấp tỉnh đạt 216,7 tỷ đồng, tăng 39,52% và giảm 27,85%; nguồn vốn cấp huyện đạt 85,3 tỷ đồng, giảm 35,97% và giảm 10,81%; nguồn vốn cấp xã đạt 0,04 tỷ đồng, giảm 96,48% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung 10 tháng năm 2022, ước đạt 2.639,5 tỷ đồng, bằng 45,47% kế hoạch năm, tăng 1,16% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, vốn ngân sách Nhà nước cấp tỉnh ước đạt 1.727,7 tỷ đồng, chiếm 65,45% tổng nguồn vốn, giảm 15,66% so với cùng kỳ; vốn ngân sách Nhà nước cấp huyện ước đạt 910,6 tỷ đồng, chiếm 34,50%, tăng 66,45%; vốn ngân sách Nhà nước cấp xã ước đạt 1,2 tỷ đồng, giảm 91,24% so với cùng kỳ năm trước...

Xã hội

Dân số toàn tỉnh đạt 1.796.666 người, mật độ dân số đạt hơn 137 người/km². Trong đó, dân số sống tại thành thị đạt 432.458 người, dân số sống tại nông thôn đạt 1.364.208 người. Dân số nam đạt 906.619 người, dân số nữ đạt 890.047 người. Cộng đồng dân cư Đăk Lăk gồm 49 dân tộc. Trong đó, người Kinh chiếm

trên 70%; các dân tộc thiểu số như Ê Đê, M'nông, Thái, Tày, Nùng... chiếm gần 30% dân số toàn tỉnh. Dân số tỉnh phân bố không đều trên địa bàn các huyện, tập trung chủ yếu ở thành phố Buôn Ma Thuột, thị trấn, huyện lỵ, ven các trục Quốc lộ 14, 26, 27 chạy qua như Krông Búk, Krông Păk, Ea Kar, Krông Ana. Các huyện có mật độ dân số thấp chủ yếu là các huyện đặc biệt khó khăn như Ea Súp, Buôn Đôn, Lắk, Krông Bông, M'Đrăk, Ea Hleo v.v...

Trên địa bàn tỉnh, ngoài các dân tộc thiểu số tại chỗ còn có số đông khác dân di cư từ các tỉnh phía Bắc và miền Trung đến Đắk Lắk sinh cơ lập nghiệp. Trong những năm gần đây, dân số của Đắk Lắk có biến động do tăng cơ học, chủ yếu là di dân tự do, điều này đã gây nên sức ép lớn cho tỉnh về giải quyết đất ở, đất sản xuất và các vấn đề đời sống xã hội, an ninh trật tự và môi trường sinh thái.

Đắk Lắk là tỉnh có nhiều dân tộc cùng chung sống, mỗi dân tộc có những nét đẹp văn hoá riêng. Đặc biệt là văn hoá truyền thống của các dân tộc Ê Đê, M'Nông, Gia Rai... với những lễ hội cồng chiêng, đâm trâu, đua voi mùa xuân; kiến trúc nhà sàn, nhà rông; các nhạc cụ lâu đời nổi tiếng như các bộ cồng chiêng, đàn đá, đàn T'rung; các bản trường ca Tây Nguyên... là những sản phẩm văn hoá vật thể và phi vật thể quý giá, trong đó “Không gian văn hóa cồng chiêng Tây Nguyên” đã được tổ chức UNESCO công nhận là kiệt tác truyền khẩu và di sản văn hóa phi vật thể của nhân loại. Tất cả các truyền thống văn hóa tốt đẹp của các dân tộc tạo nên sự đa dạng, phong phú về văn hóa của Đắk Lắk.

Dân tộc Ê Đê thuộc ngữ hệ Malayô - Pôlinêdiêng, địa bàn cư trú chủ yếu là các huyện phía Bắc và phía Nam: từ Ea Hleo, Buôn Hồ xuống M'Đrăk và kéo dài lên Buôn Ma Thuột. Dân tộc M'nông thuộc ngữ hệ Môn-Khome, địa bàn cư trú chủ yếu là các huyện phía Nam và dọc biên giới Tây Nam

II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG

2.1. Quan điểm du lịch Việt Nam

Quan điểm phát triển du lịch ở Việt Nam là: "Phát triển nhanh và bền vững. Phải phát huy các lợi thế, khai thác tốt mọi nguồn lực để phát triển nhanh, có hiệu quả du lịch, đóng góp tích cực vào tốc độ tăng trưởng, thúc đẩy sự phát triển về kinh tế, văn hóa - xã hội của nước ta" Mục tiêu và các chỉ tiêu phát triển của du lịch Việt Nam là đưa Việt Nam trở thành điểm đến hấp dẫn, có đẳng cấp trong khu vực; ngành du lịch thực sự trở thành ngành kinh tế mũi nhọn, có tính chuyên nghiệp, hiện đại, có chất lượng, có thương hiệu, có sức cạnh tranh, mang đậm bản sắc văn hóa Việt Nam và thân thiện môi trường.

Định hướng thị trường và phát triển sản phẩm: "Đặc biệt chú trọng đến các sản phẩm du lịch sinh thái và văn hóa lịch sử; chú trọng xây dựng các sản phẩm du lịch đặc sắc mang bản sắc văn hóa Việt Nam, có sức cạnh tranh cao như du lịch làng nghề, du lịch đồng quê, miệt vườn, du lịch sinh thái ở những khu vực có hệ sinh thái đặc trưng". Về đầu tư phát triển du lịch: tăng cường "đầu tư phát triển các khu du lịch, đầu tư phát triển khu du lịch sinh thái, du lịch văn hóa...".

Chiến lược phát triển du lịch Việt Nam đến năm 2030” với các nội dung:

1. Phát triển du lịch thực sự trở thành ngành kinh tế mũi nhọn, tạo động lực thúc đẩy sự phát triển các ngành và lĩnh vực khác, góp phần quan trọng hình thành cơ cấu kinh tế hiện đại.

2. Phát triển du lịch bền vững và bao trùm, trên nền tảng tăng trưởng xanh, tối đa hóa sự đóng góp của du lịch cho các mục tiêu phát triển bền vững của Liên Hợp Quốc; quản lý, sử dụng hiệu quả tài nguyên thiên nhiên, bảo vệ môi trường và đa dạng sinh học, chủ động thích ứng với biến đổi khí hậu, bảo đảm quốc phòng, an ninh.

3. Chú trọng phát triển du lịch văn hóa, gắn phát triển du lịch với bảo tồn, phát huy giá trị di sản và bản sắc văn hóa dân tộc.

4. Phát triển du lịch theo hướng chuyên nghiệp, chất lượng, hiệu quả; đẩy mạnh ứng dụng những thành tựu của cuộc cách mạng công nghiệp 4.0 và chú trọng phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao.

5. Phát triển đồng thời du lịch quốc tế và du lịch nội địa; đẩy mạnh xuất khẩu tại chỗ thông qua du lịch; tăng cường liên kết nhằm phát huy lợi thế tài nguyên tự nhiên và văn hóa; phát triển đa dạng sản phẩm du lịch, mở rộng thị trường và nâng cao năng lực cạnh tranh của du lịch Việt Nam.

2.2. Tổng quan du lịch Việt Nam 2022

Thực tế, dịch COVID-19 diễn biến phức tạp đã "tàn phá" ngành du lịch suốt hơn 2 năm qua. Cụ thể, nếu như năm 2019 (chưa xảy ra COVID-19), tổng thu từ khách du lịch 755.000 tỷ đồng, đến năm 2020 chỉ còn 312.000, giảm 58,7% so với năm trước đó, năm 2021 tiếp tục giảm xuống còn 180.000 tỷ đồng, giảm 42,3% so với năm 2020.

Theo thông tin từ Tổng cục Du lịch, năm 2022 ngành Du lịch đặt mục tiêu đón 65 triệu lượt khách du lịch; trong đó có 5 triệu lượt khách quốc tế và 60 triệu khách nội địa. Tổng thu từ ngành du lịch ước đạt 400.000 tỷ đồng.

Hiện nay, đã có những tín hiệu tích cực ban đầu về lượng khách quốc tế đến Việt Nam, đặc biệt sau mốc 15/3 vừa qua khi ngành du lịch chính thức mở cửa hoàn toàn đón khách quốc tế, theo số liệu của Tổng cục Thống kê vừa công bố về tình hình kinh tế-xã hội quý 1 năm nay.

Khách quốc tế đến Việt Nam trong tháng Ba tăng 41,4% so với tháng trước và gấp 2,2 lần so với cùng kỳ năm trước, do Việt Nam đã mở cửa du lịch và nhiều đường bay quốc tế được khôi phục trở lại.

Tính chung quý 1 năm nay, khách quốc tế đến Việt Nam đạt gần 91.000 lượt người, tăng 89,1% so với cùng kỳ. Chỉ tính riêng tháng Ba vừa qua, khách quốc tế đến Việt Nam đạt 41.700 lượt người, tăng 41,4% so với tháng trước và gấp 2,2 lần cùng kỳ năm trước.

Doanh thu dịch vụ lưu trú, ăn uống quý 1 vừa qua tăng 1,2%; doanh thu du lịch lữ hành tăng 1,9% so với cùng kỳ năm trước do Việt Nam bắt đầu mở cửa du lịch.

Theo dữ liệu từ công cụ phân tích xu hướng du lịch Google Destination Insights, từ đầu năm đến cuối tháng Ba vừa qua, lượng tìm kiếm quốc tế về du

lich Việt Nam (đôi với hàng không và cơ sở lưu trú) đang tăng rất nhanh, được xếp vào nhóm tăng cao nhất trên thế giới, đạt trên 75%.

Các điểm đến của Việt Nam được tìm kiếm nhiều nhất có thể kể đến Thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội, Phú Quốc, Đà Nẵng, Nha Trang, Hội An, Huế, Đà Lạt, Vũng Tàu... Đây đều là những trung tâm du lịch, điểm đến nổi tiếng của Việt Nam.

Theo Tổng cục Du lịch, việc mở cửa hoàn toàn du lịch từ ngày 15/3 vừa qua và xu hướng phục hồi trên thế giới, Việt Nam hiện đang nhận được chú ý ngày càng tăng của du khách trên thế giới từ các thị trường quốc tế trọng điểm.

Dù vẫn còn các quy định để đảm bảo an toàn phòng dịch, tuy nhiên với định hướng mở cửa trở lại, đặc biệt với khách quốc tế của Việt Nam, đồng thời với việc mở cửa dần dần của các quốc gia khác trên thế giới, triển vọng hồi phục của ngành kể từ năm 2022 đang trở nên rõ ràng hơn.

Số lượt khách khó có thể quay lại ngay mức trước dịch tuy nhiên có thể xác định thời điểm khó khăn nhất của ngành du lịch đã rơi vào 2021.

2.3. Phong trào câu cá giải trí ở Việt Nam

Câu cá giải trí hay câu cá thể thao là loại hình câu cá có sự cạnh tranh hay thi đua với nhau, thường là trong một cuộc thi. Đây là một loại hình câu cá giải trí, nó trái ngược với các hoạt động câu cá ngư hiệp hay bắt cá để cung cấp nguồn thực phẩm. Hoạt động câu cá thể thao nhìn chung có luật lệ, tổ chức nghiêm ngặt, và khi thực hiện câu phải có giấy phép, người tham gia được gọi là cần thủ hay câu thủ.

Phong trào câu cá giải trí ở Việt Nam bắt đầu phát triển vào năm 1995, các cần thủ đi câu tự do, chưa có tổ chức. Cho đến năm 2002, CLB Câu cá đầu Nam đều hình thành và phát triển mạnh, sự ra đời của Hiệp hội Câu cá thể thao tiên của Việt Nam ra đời là CLB câu cá 4 số 9 ở Thành phố Hồ Chí Minh, sau đó các diễn đàn về câu cá bắt đầu được thành lập. Loại hình trước đây chỉ phục vụ mưu sinh giờ đã thu hút tới 5.000 hội viên, toàn những người đầy đam mê và có điều kiện dư dả, sinh hoạt chuyên nghiệp trong mấy chục CLB trải dài từ bắc chí nam. Hiện nay, hệ thống CLB Câu cá thể thao ở các khắp các vùng miền Bắc, Trung, Việt Nam là điều cần thiết, có ý nghĩa đưa phong trào câu cá giải trí

ở Việt Nam vào quy chuẩn hoạt động nề nếp, hiệu quả, hướng xa tới mục tiêu tham gia giao lưu quốc tế.

Trung bình mỗi năm câu cá thể thao VN tổ chức tới 8 giải đấu tầm cỡ, mỗi giải từ 150-200 cần thủ đến từ hơn 30 CLB của cả nước tham gia tranh tài. Riêng các giải mở rộng số lượng lên tới 600 – 700 cần thủ. Năm 2013, giải câu cá toàn quốc tổ chức tại Hải Phòng mang tên Giải câu cá Năm Du lịch quốc gia Đồng bằng sông Hồng–Hải Phòng 2013, cúp Hoa Phượng. Từng kỳ thủ là cả một quy trình kỳ công, phức tạp và tốn kém. Cần thủ bước vào ô quy định, tháo dỡ đồ đạc trên một chiếc xe chuyên dụng công kênh. Nào là rút cần câu, giở đựng cá nhiều nấc, ghé có chân ngoạm vào đá kè giúp cần thủ ngồi dễ dàng, hòa môi, nặn môi câu thơm phức, chứ không câu bằng giun hay tôm. Đồ đạc xếp ra ngay ngắn trên bờ, khi có pháo hiệu của trọng tài, các vật dụng phục vụ câu cá mới được thả xuống nước

Tại các địa phương có phong trào câu cá mạnh như Hà Nội, Sài Gòn, Hải Phòng, Đà Nẵng, Thanh Hóa thường xuyên tổ chức các giải câu cá quốc tế với giải thưởng lên đến hàng trăm triệu đồng.

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

| TT | Nội dung | Diện tích | ĐVT |
|----------|---|-----------------|----------------------|
| I | Xây dựng | 17.100,0 | m² |
| 1 | Nhà điều hành | 100,0 | m ² |
| 2 | Nhà bảo vệ | 10,0 | m ² |
| 3 | Nhà trưng bày dụng cụ câu cá | 30,0 | m ² |
| 4 | Nhà ở nhân viên + bếp ăn | 130,0 | m ² |
| 5 | Nhà hàng khách sạn | 1.000,0 | m ² |
| 6 | Nhà gỗ - kiểu nhà đài dân tộc ê đê (20 căn) | 1.200,0 | m ² |

| TT | Nội dung | Diện tích | ĐVT |
|-----------|--------------------------------------|------------------|----------------|
| 7 | Hồ nước | 10.245,0 | m ² |
| 8 | Cây xanh, lối đi | 4.385,0 | m ² |
| | <i>Hệ thống tổng thể</i> | | |
| - | Hệ thống cấp nước | | Hệ thống |
| - | Hệ thống cấp điện tổng thể | | Hệ thống |
| - | Hệ thống thoát nước tổng thể | | Hệ thống |
| - | Hệ thống PCCC | | Hệ thống |
| II | Thiết bị | | |
| 1 | Thiết bị văn phòng, điều hành | | Trọn Bộ |
| 2 | Thiết bị nội thất khách sạn | | Trọn Bộ |
| 3 | Thiết bị nhà hàng, thương mại | | Trọn Bộ |
| 4 | Thiết bị chăn nuôi | | Trọn Bộ |
| 5 | Thiết bị khu dịch vụ câu cá giải trí | | Trọn Bộ |
| 6 | Thiết bị khác | | Trọn Bộ |

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 610/QĐ-BXD của Bộ xây dựng ngày 13 tháng 7 năm 2022 về Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2021, 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.


IV. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

4.1. Địa điểm xây dựng

Dự án “Khu giải trí và dịch vụ câu cá” được thực hiện tại, Tỉnh Đắk Lắk.

Vị trí thực hiện dự án

4.2. Hình thức đầu tư

Dự án được đầu tư theo hình thức xây dựng  Vị trí thực hiện dự án

V. NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO

5.1. Nhu cầu sử dụng đất

Bảng cơ cấu nhu cầu sử dụng đất

5.2. 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

| STT | Hạng mục | Diện tích xây dựng (m ²) | Tầng cao (tầng) | Diện tích sàn (m ²) | Tỷ lệ chiếm đất (%) |
|-----|---|--------------------------------------|-----------------|---------------------------------|---------------------|
| 1 | Nhà điều hành | 100,0 | 1 | 100,0 | 0,58 |
| 2 | Nhà bảo vệ | 10,0 | 1 | 10,0 | 0,06 |
| 3 | Nhà trưng bày dụng cụ câu cá | 30,0 | 1 | 30,0 | 0,18 |
| 4 | Nhà ở nhân viên + bếp ăn | 130,0 | 1 | 130,0 | 0,76 |
| 5 | Nhà hàng khách sạn | 1.000,0 | 2 | 2.000,0 | 5,85 |
| 6 | Nhà gỗ - kiểu nhà đài dân tộc ê đê (20 căn) | 1.200,0 | 1 | 1.200,0 | 7,02 |
| 7 | Hồ nước | 10.245,0 | - | - | 59,91 |
| 8 | Cây xanh, lối đi | 4.385,0 | - | - | 25,64 |
| | TỔNG CỘNG | 17.100,0 | | - | 100,00 |

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

2.1. Khu căn hộ nghỉ dưỡng

Với lợi thế là không gian, cảnh quan môi trường trong lành là cơ sở để phát triển khu nghỉ dưỡng, kết hợp với các dịch vụ khác lý tưởng cho việc đi du lịch, nghỉ dưỡng.



Sự kết hợp giữa du lịch sinh thái và du lịch nghỉ dưỡng sẽ mang tới cho du khách một không gian sống động, tươi mới nhưng cũng yên tĩnh và đầy trầm lắng. Du khách sẽ được tắm mình trong không gian xanh mát của cây cỏ lẫn bầu trời trong lành, không ồn ào, không công việc, không khói bụi,... du khách sẽ hoàn toàn được thư giãn. Thiết kế phòng ngủ đẹp, tiện nghi, diện tích căn phòng phù hợp. Việc bài trí nội thất hợp lý, màu sắc ấm áp, sử dụng tranh treo, lọ hoa, rèm cửa cũng góp phần tạo cảm giác thoải mái, dễ chịu cho người sử dụng.

Khu nhà nghỉ dưỡng

Nhà nghỉ dưỡng hiện nay đang là địa điểm được nhiều người lựa chọn cho chuyến nghỉ dưỡng dài ngày. Xu hướng thiết kế nội thất khách sạn cũng thay đổi rất nhiều để phù hợp với xu thế và thẩm mỹ của xã hội. Đây cũng là điều khiến nhiều chủ đầu tư khách sạn băn khoăn để làm sao mang đến không gian độc đáo, đáp ứng đầy đủ các yêu cầu từ mọi tầng lớp khách hàng từ thương gia cho đến những đối tượng du lịch bình dân, mang cảm giác mới lạ và thoải mái cho từng đối tượng khách hàng.

Kiến trúc xây dựng theo hướng phòng bungalow, một quần thể bao gồm các nhà nghỉ dưỡng dạng nhà sàn, nhà rộng dân tộc. Các nhà nghỉ này được bố trí rải rác với các mạng lưới đường đi lại nội bộ như một làng dân tộc thu nhỏ thật gần gũi với môi trường sinh thái tự nhiên.



Nhà nghỉ dưỡng

Với lợi thế là không gian, cảnh quan môi trường trong lành là cơ sở để phát triển khu nghỉ dưỡng với một không gian sống động, tươi mới nhưng cũng yên tĩnh và đầy trầm lắng. Du khách sẽ được tắm mình trong không gian xanh mát của cây cỏ lẫn bầu trời trong lành, không ồn ào, không công việc, không khói bụi,... và sẽ hoàn toàn được thư giãn.



Mẫu kiến trúc mới lạ - nhà ê đê

Khu nhà dưới tán rừng hay còn được gọi là bungalow - là loại nhà tiêu biểu của người Ấn Độ, tồn tại từ thế kỷ thứ 17. Bungalow trong khu dự án sẽ được xây dựng từ một đến hai tầng. Dự án còn tiến hành xây dựng các nhà ở độc đáo và thú vị giúp khách du lịch có thể có những trải nghiệm mới mẻ và riêng tư. Du khách sẽ được tắm mình trong không gian xanh mát của quần thể sinh thái trồng các cây nông nghiệp lẫn bầu trời trong lành, không ồn ào, không công việc, không khói bụi,... du khách sẽ hoàn toàn được thư giãn. Thiết kế phòng ngủ đẹp, tiện nghi, diện tích căn phòng phù hợp tùy theo tổng diện tích, bên cạnh đó, việc bài trí nội thất hợp lý, màu sắc ấm áp, sử dụng tranh treo, lọ hoa, rèm cửa cũng góp phần tạo cảm giác thoải mái, dễ chịu cho người sử dụng. Không những thế du khách đến nghỉ dưỡng nơi đây sẽ trực tiếp trải nghiệm được làm ra những sản phẩm của mình và được trả phí cho những sản phẩm ấy. 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 nghỉ dưỡng, kết hợp với các dịch vụ khác lý tưởng cho việc trải nghiệm hoặc những buổi picnic, dã ngoại, ...



Nội thất sang trọng



Sử dụng nguyên liệu tự nhiên

Nếu như những ngôi nhà bình thường sẽ được làm từ bê tông, cốt thép, nhà bungalow lại sử dụng hoàn toàn nguyên liệu tự nhiên để tạo sự thân thiện với môi trường. Những ngôi nhà bungalow đa phần được tạo nên từ gỗ, ngoài ra có thể dùng thêm các nguyên vật liệu khác như mây, tre, nứa.



Nhỏ nhưng đầy đủ tiện nghi

Bạn sẽ không thể thấy những ngôi nhà bungalow nhiều tầng, nguy nga, tráng lệ được đâu, bởi chúng được thiết kế nhỏ gọn nhưng vẫn đảm bảo sự tiện nghi đem lại sự thoải mái cho người ở. Từng không gian trong ngôi nhà gỗ sẽ được tối ưu hóa để đảm bảo tận dụng tối đa. Ngôi nhà thậm chí có diện tích nhỏ nhưng vẫn đầy đủ các không gian chức năng cũng như các vật dụng, thiết bị cần thiết cho cuộc sống hiện đại.





Những lựa chọn khác cho trang trí nội thất

2.2. Khu thương mại dịch vụ nhà hàng, hội nghị

Với nội thất bằng gỗ tông màu ấm, bày trí đơn giản nhưng sang trọng, không gian nhà hàng đặc biệt phù hợp cho những bữa ăn ấm áp bên người thân và gia đình. Nhà hàng phục vụ các món ăn đa dạng được chế biến từ những nguyên liệu tươi ngon nhất của địa phương. Thực đơn tại quán đa dạng chất lượng tinh hoa các món ăn Việt và món ăn nước ngoài, được bày biện mang tính nghệ thuật cao. Thực khách không chỉ ngon miệng mà còn cảm thấy ngon mắt khi nhìn ngắm các tác phẩm nghệ thuật làm từ đồ ăn.

Để tạo nên mẫu thiết kế nhà hàng ăn uống hiện đại, tập trung họa tiết trang trí mang đậm dấu ấn trẻ trung năng động, đơn giản nhưng vẫn rất bắt mắt. Vì vậy, phong cách này sẽ là điểm hấp dẫn lớn với những khách hàng trẻ tuổi, cá

tính, yêu thích sự sáng tạo và những gam màu nhẹ nhàng, phù hợp với phong thủy, nghỉ dưỡng.



Nhà hàng ăn uống sang trọng, lịch thiệp không thể thiếu đi những cách trang trí đẹp. Bạn cần chú ý tới sự kết hợp hài hòa của các yếu tố: màu sắc, ánh sáng, đồ nội thất và cách bài trí nhà hàng.

Màu sắc là yếu tố khiến cho thực khách cảm nhận về những ấn tượng đầu tiên. Để thiết kế nhà hàng sang trọng hiện đại, bạn cũng cần chú ý rất nhiều về màu sắc như dùng màu bình dị và đơn sắc mang đến sự đơn giản không cầu kỳ.

Đồ nội thất là yếu tố thể hiện sự phong cách và cá tính riêng của nhà hàng. Với thiết kế nhà hàng đơn giản, bạn cần lựa chọn những vật dụng như bàn ghế sử dụng những vật liệu đơn giản như gỗ, tre, nhựa... vừa đơn giản lại vừa sang trọng.



Thiết kế những chiếc đèn treo, đèn thả sắc màu là điểm nhấn tạo nên thẩm mỹ cho nhà hàng. Cộng thêm các chi tiết cây xanh, tranh ảnh trang trí khác thêm phần nổi bật. Ngoài ra, tùy theo các phong cách thiết kế nhà hàng BBQ mà bạn hướng đến mà có cách trang trí nhà hàng khác nhau.



2.3. Khu ẩm thực, dịch vụ ăn uống

Khu ẩm thực của dự án hòa mình vào thiên nhiên, du khách vừa thưởng thức món ăn được sản xuất từ chính trang trại.



Với nội thất bằng gỗ tông màu ấm, bày trí đơn giản nhưng sang trọng, không gian nhà hàng đặc biệt phù hợp cho những bữa ăn ấm áp bên người thân và gia đình.



Khu ẩm thực phục vụ các món ăn đa dạng được chế biến từ những nguyên liệu tươi ngon nhất của địa phương. Thực đơn tại quán đa dạng chất lượng tinh hoa các món ăn Việt như: tôm sông, gà thả vườn, gỏi bưởi... được bày biện mang tính nghệ thuật cao. Thực khách không chỉ ngon miệng mà còn cảm thấy ngon mắt khi nhìn ngắm các tác phẩm nghệ thuật làm từ đồ ăn.





Để tạo nên mẫu thiết kế khu ẩm thực ăn uống hiện đại, tập trung họa tiết trang trí mang đậm dấu ấn trẻ trung năng động, đơn giản nhưng vẫn rất bắt mắt. Vì vậy, phong cách này sẽ là điểm hấp dẫn lớn với những khách hàng trẻ tuổi, cá tính, yêu thích sự sáng tạo và những gam màu nhẹ nhàng, phù hợp với phong thủy, nghỉ dưỡng, sinh thái.

Khu ẩm thực ăn uống sang trọng, lịch thiệp không thể thiếu đi những cách trang trí đẹp. Bạn cần chú ý tới sự kết hợp hài hòa của các yếu tố: màu sắc, ánh sáng, đồ nội thất và cách bài trí nhà hàng.



Màu sắc là yếu tố khiến cho thực khách cảm nhận về những ấn tượng đầu tiên. Màu xanh chủ đạo của việc sử dụng các nguyên liệu từ thiên nhiên làm toát lên đặc điểm của dự án, sản xuất thực phẩm Organic. Để thiết kế khu ẩm

thực sang trọng hiện đại, bạn cũng cần chú ý rất nhiều về màu sắc như dùng màu bình dị và đơn sắc mang đến sự đơn giản không cầu kỳ.



Đồ nội thất được trang trí kiểu không gian xanh là yếu tố thể hiện sự phong cách và cá tính riêng của dự án. Với thiết kế đơn giản, bạn cần lựa chọn những vật dụng như bàn ghế sử dụng những vật liệu đơn giản như gỗ, tre, nhựa... vừa đơn giản lại vừa sang trọng.

2.4. Khu dịch vụ câu cá giải trí

Dự án sẽ trở thành điểm đến lý tưởng của khu du lịch sinh thái, thu hút đông du khách trong và ngoài tỉnh.



Đến với khu du lịch sinh thái, du khách sẽ được trải nghiệm nhiều điều thú vị. Với hệ sinh thái phong phú, đa dạng, thiên nhiên trong lành với mặt ao rộng hàng ngàn mét đầy nắng và gió, giúp mọi người quên đi những mệt mỏi, ưu phiền của cuộc sống thường ngày. Du khách sẽ được ngồi bên bờ ao câu cá giải trí, thư giãn sau thời gian làm việc mệt mỏi, tránh xa sự ồn ào, khói bụi và ô nhiễm.





Cảnh quan của dự án được đầu tư, thiết kế rất cầu kỳ, bắt mắt bao gồm nhiều hạng mục sinh thái tự nhiên, khu du lịch sinh thái đẹp lung linh nhiều màu sắc, tạo nên sức hút khó cưỡng khi đến thưởng ngoạn thiên nhiên nơi đây. Đây là nơi lý tưởng để du khách chụp hình, lưu lại kỷ niệm sau những chuyến đi.



Nhà chòi câu cá trên mặt nước

Phương án phục vụ cho dịch vụ câu cá giải trí



a. Đối tượng nuôi

Sử dụng những loại cá thích hợp cho mô hình câu cá giải trí:

- + Cá trắm cỏ, cá chép, cá mè;
- + Cá trôi ấn Độ, cá rô phi;

Những nơi có điều kiện thâm canh, nuôi năng xuất cao cần sử dụng các đối tượng : Cá chim trắng; cá rô phi đơn tính; cá chép lai; tôm càng xanh.

b. Thả giống

Cá giống thả phải chọn giống cá khoẻ mạnh, vây vẩy hoàn chỉnh không có vết bệnh, cá sáng con, đều con, không còi cọc : Trắm cỏ : 100 - 150 gr/con; cá mè, trôi : từ 12 - 15 cm/con; cá chim trắng, rô phi : 8 - 10 cm/con; tôm càng : 2 - 3 cm/con.

Tỷ lệ thả :

- + Thả cá trắm cỏ là chủ yếu 50%;
- Các loại cá khác như cá chim trắng, cá chép lai, cá rô phi 50%.
- Mật độ thả :

- + Thả bình thường thì mật độ 1,5 - 2 c/m²;
- + Nếu nuôi bán thâm canh thì thả 2 - 3 con/m².
- Thời vụ thả :
 - + Cuối tháng 3 đầu tháng 4 thả cá giống vào ao đã tẩy dọn sẵn, để thu hoạch tủa vào tháng 10 - 11;
 - + Nếu chuyển cá nhỏ năm trước xang thì thả vào tháng 11 - 12, giữ cá qua đông, chăm sóc nuôi, thu hoạch tủa vào tháng 8 - tháng 9 năm sau.

2.5. Khu bếp ăn, nấu nướng

Đến với khu du lịch sẽ giúp hành trình khám phá ẩm thực của khách hàng thêm đa dạng, với những hương vị, món ăn đặc trưng riêng. Trong đó, có rất nhiều món ăn đồng quê dân dã như cá lóc nướng trui, gà tre nướng, tép um, cá chép om dưa, lá nhíp đọt mây xào, bò cuốn bánh tráng với các loại rau...



Với nội thất bằng gỗ tông màu ấm, bày trí đơn giản nhưng sang trọng, không gian nhà hàng đặc biệt phù hợp cho những bữa ăn ấm áp bên người thân và gia đình. Nhà hàng phục vụ các món ăn đa dạng được chế biến từ những nguyên liệu tươi ngon nhất của địa phương. Thực đơn tại quán đa dạng chất lọc

trình bày các món ăn Việt và món ăn nước ngoài, được bày biện mang tính nghệ thuật cao. Thực khách không chỉ ngon miệng mà còn cảm thấy ngon mắt khi nhìn ngắm các tác phẩm nghệ thuật làm từ đồ ăn.

Để tạo nên mẫu thiết kế nhà hàng ăn uống hiện đại, tập trung họa tiết trang trí mang đậm dấu ấn trẻ trung năng động, đơn giản nhưng vẫn rất bắt mắt. Vì vậy, phong cách này sẽ là điểm hấp dẫn lớn với những khách hàng trẻ tuổi, cá tính, yêu thích sự sáng tạo và những gam màu nhẹ nhàng, phù hợp với phong thủy, nghỉ dưỡng.



Nhà hàng ăn uống sang trọng, lịch thiệp không thể thiếu đi những cách trang trí đẹp. Khu vực nhà hàng là kết hợp hài hòa của các yếu tố: màu sắc, ánh sáng, đồ nội thất và cách bài trí nhà hàng.

Màu sắc là yếu tố khiến cho thực khách cảm nhận về những ấn tượng đầu tiên. Để thiết kế nhà hàng sang trọng hiện đại, bạn cũng cần chú ý rất nhiều về màu sắc như dùng màu bình dị và đơn sắc mang đến sự đơn giản không cầu kỳ.

Đồ nội thất là yếu tố thể hiện sự phong cách và cá tính riêng của nhà hàng. Với thiết kế nhà hàng đơn giản, bạn cần lựa chọn những vật dụng như bàn ghế sử dụng những vật liệu đơn giản như gỗ, tre, nhựa... vừa đơn giản lại vừa sang trọng.

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:

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

| TT | Nội dung | Diện tích | Tầng cao | Diện tích sàn | ĐVT |
|----------|---|-----------------|----------|---------------|----------------------|
| I | Xây dựng | 17.100,0 | | | m² |
| 1 | Nhà điều hành | 100,0 | 1 | 100,0 | m ² |
| 2 | Nhà bảo vệ | 10,0 | 1 | 10,0 | m ² |
| 3 | Nhà trưng bày dụng cụ câu cá | 30,0 | 1 | 30,0 | m ² |
| 4 | Nhà ở nhân viên + bếp ăn | 130,0 | 1 | 130,0 | m ² |
| 5 | Nhà hàng khách sạn | 1.000,0 | 2 | 2.000,0 | m ² |
| 6 | Nhà gỗ - kiểu nhà dài dân tộc ê đê (20 căn) | 1.200,0 | 1 | 1.200,0 | m ² |
| 7 | Hồ nước | 10.245,0 | - | - | m ² |
| 8 | Cây xanh, lối đi | 4.385,0 | - | - | m ² |
| | Hệ thống tổng thể | | | | |
| - | Hệ thống cấp nước | | | | Hệ thống |
| - | Hệ thống cấp điện tổng thể | | | | Hệ |

| TT | Nội dung | Diện tích | Tầng cao | Diện tích sàn | ĐVT |
|----|------------------------------|-----------|----------|---------------|----------|
| | | | | | thống |
| - | Hệ thống thoát nước tổng thể | | | | Hệ thống |
| - | Hệ thống PCCC | | | | Hệ thống |

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

3.1. 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 | 25.000 | 300.000 | 64.500 | 364.500 |
| 2 | Ban quản lý, điều hành | 1 | 15.000 | 180.000 | 38.700 | 218.700 |
| 3 | Công nhân viên văn phòng | 6 | 9.000 | 648.000 | 139.320 | 787.320 |
| 4 | Nhân viên dịch vụ, phục vụ nhà hàng, khách sạn | 15 | 7.500 | 1.350.000 | 290.250 | 1.640.250 |
| 5 | Công nhân viên chăn nuôi | 4 | 6.500 | 312.000 | 67.080 | 379.080 |
| 6 | Lao động thời vụ, lao công, | 2 | 6.000 | 144.000 | 30.960 | 174.960 |

| TT | Chức danh | Số lượng | Mức thu nhập bình quân/tháng | Tổng lương năm | Bảo hiểm 21,5% | Tổng/năm |
|----|-------------|-----------|------------------------------|------------------|----------------|------------------|
| | bảo vệ | | | | | |
| | Cộng | 29 | 244.500 | 2.934.000 | 630.810 | 3.564.810 |

3.2. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý

Thời gian hoạt động dự án: 50 năm kể từ ngày cấp Quyết định chủ trương đầu tư.

Tiến độ thực hiện: 24 tháng kể từ ngày cấp Quyết định chủ trương đầu tư, trong đó:

| STT | Nội dung công việc | Thời gian |
|-----|---|----------------------------|
| 1 | Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư | Quý I/2023 |
| 2 | Thủ tục phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 | Quý II/2023 |
| 3 | Thủ tục phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường | Quý II/2023 |
| 4 | Thủ tục giao đất, thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất | Quý III/2023 |
| 5 | Thủ tục liên quan đến kết nối hạ tầng kỹ thuật | Quý IV/2023 |
| 6 | Thẩm định, phê duyệt TKCS, Tổng mức đầu tư và phê duyệt TKKT | Quý IV/2023 |
| 7 | Cấp phép xây dựng (đối với công trình phải cấp phép xây dựng theo quy định) | Quý I/2024 |
| 8 | Thi công và đưa dự án vào khai thác, sử dụng | Quý II/2024 đến Quý I/2025 |

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 giải trí và dịch vụ câu cá người cao tuổi Đắc Lắc*” 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 17/2012/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa XHCN Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 3 thông qua ngày 21/06/2012, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2013;

- Luật Phòng cháy và chữa cháy số 40/2013/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 22/11/2013;

- Luật Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật số 68/2006/QH11 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/06/2006;

- 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 136/2020/NĐ-CP của Chính phủ : Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy;

- Nghị định số 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 33:2006 - Cấp nước - Mạng lưới đường ống công trình - Tiêu chuẩn thiết kế;

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

- TCVN 7957:2008 - Tiêu chuẩn Thiết kế thoát nước - Mạng lưới bên ngoài và công trình;

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

- QCVN 05:2013/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh;

- 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.

III. SỰ PHÙ HỢP ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN

Dự án “Khu giải trí và dịch vụ câu cá người cao tuổi Đăk Lăk” được thực hiện tại khu đất hẻm 06 Nguyễn Thị Định, phường Thành Nhất, TP. Buôn Ma Thuột, Tỉnh Đăk Lăk.

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

4.1. 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:

Trong giai đoạn thi công cũng có phát sinh nước thải sinh hoạt của công nhân xây dựng. Lượng nước thải này tuy không nhiều nhưng cũng cần phải được kiểm soát chặt chẽ để không làm ô nhiễm nguồn nước mặt, nước ngầm.

Nước mưa chảy tràn qua khu vực Dự án trong thời gian xây dựng cũng là một trong những tác nhân gây ô nhiễm môi trường nếu dòng chảy cuốn theo bụi, đất đá, xăng dầu và các loại rác thải sinh hoạt. Trong quá trình xây dựng dự án áp dụng các biện pháp thoát nước mưa thích hợp.

✚ Tác động của chất thải rắn:

Chất thải rắn phát sinh trong giai đoạn này gồm 2 loại: Chất thải rắn từ quá trình xây dựng và rác sinh hoạt của công nhân xây dựng. Các chất thải rắn phát sinh trong giai đoạn này nếu không được quản lý và xử lý kịp thời sẽ có thể bị cuốn trôi theo nước mưa gây tắc nghẽn đường thoát nước và gây ra các vấn đề vệ sinh khác. Ở đây, phần lớn phế thải xây dựng (xà bần, cát, sỏi...) sẽ được tái sử dụng làm vật liệu san lấp. Riêng rác sinh hoạt rất ít vì lượng công nhân không nhiều cũng sẽ được thu gom và giao cho các đơn vị dịch vụ vệ sinh đô thị xử lý ngay.

✚ 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 chất có trong khí thải giao thông, bụi do quá trình xây dựng sẽ gây tác động đến sức khỏe công nhân, người dân xung quanh (có phương tiện vận chuyển chạy qua) và các công trình lân cận. Một số tác động có thể xảy ra như sau:

- Các chất gây ô nhiễm trong khí thải động cơ (Bụi, SO₂, CO, NO_x, THC,...), nếu hấp thụ trong thời gian dài, con người có thể bị những căn bệnh mãn tính như về mắt, hệ hô hấp, thần kinh và bệnh tim mạch, nhiều loại chất thải có trong khí thải nếu hấp thụ lâu ngày sẽ có khả năng gây bệnh ung thư;
- Tiếng ồn, độ rung do các phương tiện giao thông, xe ủi, máy đầm,... gây tác động hệ thần kinh, tim mạch và thính giác của cán bộ công nhân viên và người dân trong khu vực dự án;
- 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.

4.2. 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);

Từ quá trình hoạt động:

- + Bụi phát sinh từ quá trình vận chuyển, bốc dỡ, nhập liệu(nếu có);;
- + Bụi phát sinh từ dây chuyền sản xuất (nếu có);

Hoạt động của dự án luôn gắn liền với các hoạt động chuyên chở hàng hóa nhập, xuất kho và nguyên liệu. Đồng nghĩa với việc khi dự án đi vào hoạt động sẽ phát sinh ô nhiễm không khí từ các phương tiện xe chuyên chở vận tải chạy bằng dầu DO. Trong dầu DO có các thành phần gây ô nhiễm như Bụi, CO, SO₂, NO_x, HC...

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 góp phần làm tăng tải lượng ô nhiễm cho môi trường xung quanh. Cho nên chủ dự án cũng sẽ áp dụng các biện pháp quản lý nội vi nhằm hạn chế đến mức thấp nhất ảnh hưởng do ô nhiễm không khí đến chất lượng môi trường tại khu vực dự án trong giai đoạn này.

Bụi: Tác hại chủ yếu là hít thở không khí có bụi gây tác hại đến phổi. Ngoài ra bụi còn gây tổn thương lên mắt, da, hệ tiêu hóa. Các hạt bụi có kích thước < 10µm còn lại sau khi bị giữ phần lớn ở mũi tiếp tục đi sâu vào các ống khí quản. Đại diện cho nhóm bụi độc dễ tan trong nước là các muối của Pb. Bụi

Pb thâm nhập chủ yếu qua con đường hô hấp. Bụi Pb gây tác hại cho quá trình tổng hợp

- CO

CO là khí độc, có tính chất hóa học gần giống nitơ, ít tan trong nước, có tính khử mạnh. CO có phản ứng rất mạnh với hồng cầu hình thành cacboxyl hemoglobin (-COHb), làm hạn chế sự trao đổi, vận chuyển oxy của máu đi nuôi cơ thể. Ái lực của CO đối với hồng cầu cao gấp 200 lần so với oxy. Tuy nhiên CO không để lại hậu quả bệnh lý lâu dài. Người bị nhiễm CO khi rời khỏi nơi ô nhiễm thì nồng độ COHb trong máu giảm dần do CO được thải ra ngoài qua đường hô hấp. CO còn là chất khí có khả năng gây hiệu ứng nhà kính cao.

- SO₂

SO₂ là chất khí dễ tan trong nước, được hấp thu rất nhanh khi hít thở ở đoạn trên của đường hô hấp. Khi hít thở SO₂ nồng độ cao, [SO₂] = 10 ppm, có thể làm cho đường hô hấp bị co thắt nghiêm trọng, gây khó thở. SO₂ còn gây hiện tượng ăn mòn hóa học cho vật thể xung quanh, gây ra tình trạng mưa axit.

- NO_x

Gồm khí NO, NO₂. NO₂ là khí độc, có mùi hăng, gây kích thích, có tác động mãn tính. NO₂ hấp thu ánh sáng mặt trời và tạo ra hàng loạt các phản ứng quang hóa. NO_x còn có khả năng gây hiện tượng mưa axit.

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 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 |

| TT | Chất ô nhiễm | Đơn vị | Giá trị |
|----|----------------------|--------------|-----------|
| 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:

+ 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.

V. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN VỀ QUY MÔ, CÔNG NGHỆ SẢN XUẤT

Căn cứ quá trình tham quan, khảo sát công nghệ trên địa bàn cả nước đối với các phương pháp đã giới thiệu trên, phương án công nghệ áp dụng tại dự án là công nghệ hiện đại phù hợp với quy mô dự án, đảm bảo các quy chuẩn môi trường, bên cạnh đó, công nghệ sản xuất, máy móc chủ yếu mua tại trong nước nên không cần phải chuyển giao công nghệ. Máy móc sản xuất đáp ứng các tiêu chí yêu cầu sau:

- Phù hợp với tất cả các loại sản phẩm đầu vào
- Sử dụng tiết kiệm quỹ đất.
- Chi phí đầu tư hợp lý.

VI. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG

6.1. 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 $\leq 15-20\text{km/h}$).
- Thường xuyên kiểm tra các phương tiện thi công nhằm đảm bảo các thiết bị, máy móc luôn ở trong điều kiện tốt nhất về mặt kỹ thuật, điều này sẽ giúp hạn chế được sự phát tán các chất ô nhiễm vào môi trường;

- Bố trí hợp lý tuyến đường vận chuyển và đi lại. Các phương tiện đi ra khỏi công trường được vệ sinh sạch sẽ, che phủ bạt (nếu không có thùng xe) và làm ướt vật liệu để tránh rơi vãi đất, cát... ra đường, là nguyên nhân gián tiếp gây ra tai nạn giao thông;

- Công nhân làm việc tại công trường được sử dụng các thiết bị bảo hộ lao động như khẩu trang, mũ bảo hộ, kính phòng hộ mắt;

- Máy móc, thiết bị thực hiện trên công trường cũng như máy móc thiết bị phục vụ hoạt động của dự án phải tuân thủ các tiêu chuẩn Việt Nam về an toàn (ví dụ: TCVN 4726 – 89 Máy cắt kim loại - Yêu cầu đối với trang thiết bị điện; TCVN 4431-1987 Tiêu chuẩn bắt buộc áp dụng toàn phần: Lan can an toàn - Điều kiện kỹ thuật, ...)

- Hạn chế vận chuyển vào giờ cao điểm: hoạt động vận chuyển đường bộ sẽ được sắp xếp vào buổi sáng (từ 8h đến 11h00), buổi chiều (từ 13h30 đến 16h30), buổi tối (từ 18h00 đến 20h) để tránh giờ tan ca của công nhân của các công trình lân cận;

- Phun nước làm ẩm các khu vực gây bụi như đường đi, đào đất, san ủi mặt bằng...

- Che chắn các bãi tập kết vật liệu khỏi gió, mưa, nước chảy tràn, bố trí ở cuối hướng gió và có biện pháp cách ly tránh hiện tượng gió cuốn để không ảnh hưởng toàn khu vực.

b. Biện pháp giảm thiểu tác động của nước thải

Giảm thiểu tác động nước thải sinh hoạt:

- Tăng cường tuyển dụng công nhân địa phương, có điều kiện tự túc ăn ở và tổ chức hợp lý nhân lực trong các giai đoạn thi công nhằm giảm lượng nước thải sinh hoạt của dự án

- Trong khu vực công trường, sẽ lắp đặt các nhà vệ sinh công cộng di động phục vụ công trường. Dự kiến chủ dự án sẽ kí hợp đồng thuê 2 nhà vệ sinh lưu

động đồng thời sẽ khoán gọn cho đơn vị lắp đặt nhà vệ sinh chịu trách nhiệm xử lý nước thải sinh hoạt của công nhân.

– Thường xuyên kiểm tra, nạo vét, không để bùn đất, rác thải xâm nhập vào đường thoát nước thải. Đường thoát nước thải sinh hoạt tạm thời sẽ được đưa vào tuyến quy hoạch hay hệ thống thoát nước tùy theo từng giai đoạn xây dựng. Phải đảm bảo nguyên tắc không gây trở ngại, làm mất vệ sinh cho các hoạt động xây dựng cũng như không ảnh hưởng đến hệ thống kênh mương và các hoạt động dân sinh bên ngoài khu vực dự án.

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

- Các đơn vị thầu xây dựng các hạng mục trên công trường sẽ tiến hành thu gom, phân loại và lưu giữ các chất thải xây dựng tại các vị trí quy định trên công trường. Các vị trí lưu giữ phải thuận tiện cho các đơn vị thi công đổ thải. Để tránh gây thất thoát và rò rỉ chất thải ra ngoài môi trường các vị trí lưu giữ được thiết kế có vách cứng bao che và có rãnh thoát nước tạm thời...

- Đối với chất thải rắn vô cơ: đất, đá, sỏi, gạch vỡ, bê tông... một phần sử dụng san nền, phần thừa sẽ được đơn vị thi công hợp đồng với đơn vị thu gom đổ đúng nơi quy định.

- Các chất thải xây dựng sẽ được vận chuyển đi ngay trong ngày để trả lại mặt bằng thi công. Phương tiện vận chuyển phải là các phương tiện chuyên dụng như: có che đậy, thùng chứa không thùng... để tránh rò rỉ chất thải ra ngoài môi trường trong quá trình vận chuyển.

- Đối với những chất thải có khả năng tái chế như carton, gỗ pallet, ống nhựa được các nhà thầu thu gom bán cho cơ sở tái chế.

- Có sự giám sát thường xuyên và chặt chẽ của chủ dự án tránh trường hợp đổ chất thải xây dựng bừa bãi, không đúng nơi quy định.

Chất thải nguy hại

- Do lượng chất thải nguy hại phát sinh trong quá trình thi công xây dựng nhỏ nên chủ dự án sẽ lưu giữ tạm thời chất thải theo đúng quy định của 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;, cụ thể như sau:

Trang bị 4 thùng rác 240 lít có nắp đậy để chứa riêng biệt từng loại CTNH phát sinh, bên ngoài thùng có dán nhãn cảnh báo CTNH theo TCVN 6707: 2009 – Tiêu chuẩn quốc gia về Chất thải nguy hại – Dấu hiệu cảnh báo đầy đủ theo 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;

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

– Đối với phương tiện vận tải, máy móc, thiết bị thi công phải qua kiểm tra về độ ồn, rung, và khí thải đảm bảo tiêu chuẩn Việt Nam.

– Đối với trang thiết bị, máy móc xây dựng: luôn được kiểm tra kỹ thuật và sẽ hoạt động trong tình trạng tốt nhất để đạt các tiêu chuẩn về phát sinh tiếng ồn và rung cho thiết bị xây dựng. Xe cơ giới, xe tải nặng, thiết bị thi công mà dự án sử dụng phải qua kiểm tra về độ ồn, rung, đây là điều kiện đấu thầu mà chủ đầu tư dự án sẽ đưa vào hồ sơ mời thầu.

– Không thi công vào các giờ nghỉ của công nhân lao động trên công trường: sáng từ 11h30 đến 1h và tối là sau 22h00. Các công nhân xây dựng được trang bị các thiết bị bảo hộ lao động và các nút bịt tai nếu cần thiết.

– Quy định tốc độ xe, máy móc khi hoạt động trong khu vực dự án không quá 20km/giờ.

– Những máy móc gây ra tiếng ồn và rung lớn như xe lu, máy xúc chỉ được phép làm việc vào ban ngày tại khu vực dự án. Nếu cần phải thi công vào ban đêm để đảm bảo tiến độ của công trình phải được sự đồng ý của UBND xã và sự đồng tình của nhân dân quanh khu vực dự án.

– Không sử dụng các máy móc thi công đã cũ, hệ thống giảm âm bị hỏng vì chúng sẽ gây ra ô nhiễm tiếng ồn rất lớn. Thường xuyên bảo dưỡng bộ phận giảm âm ở thiết bị.

e. Biện pháp giảm thiểu tác động do nhiệt

– Cung cấp đầy đủ nước uống và trang phục bảo hộ lao động cho CBCNV thi công.

- Hạn chế thi công các hạng mục ngoài trời khi nhiệt độ > 40°C.
- Tuân thủ đúng quy định về Luật An toàn lao động để bố trí thời gian nghỉ ngơi phù hợp cho công nhân.
- Bố trí lịch vận chuyển nguyên vật liệu, đất đổ thải hợp lý.
- Hạn chế vận hành nhiều phương tiện thi công tại cùng một thời điểm để giảm thiểu sự tỏa nhiệt ra môi trường xung quanh.
- Định kỳ bảo dưỡng máy móc, thiết bị thi công tại các gara chuyên dụng với tần suất 1 tháng/lần.

f. Giảm thiểu tác động nước mưa chảy tràn

- Bố trí rãnh thu và hố lắng (kích thước 1x1x1m) tạm thời tại các vị trí phù hợp để thu nước mưa chảy tràn, hố lắng bố trí song chắn rác loại bỏ rác thô kích thước lớn.
- Tiến hành thu dọn các chất rơi vãi trong khi đào, đắp móng các công trình, hạn chế các chất rơi vãi bị cuốn theo nước mưa.
- Hạn chế vận chuyển nguyên vật liệu vào những ngày có mưa, tránh hiện tượng rơi vãi làm tắc hệ thống thoát nước khu vực.
- Dầu mỡ và vật liệu độc hại do phương tiện vận chuyển và thi công gây ra được quản lý, thu gom hợp lý và đúng quy định.
- Nạo vét định kỳ hố ga thu nước mưa và rãnh thoát nước, tần suất 2 tháng/lần.

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.

6.2. 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:

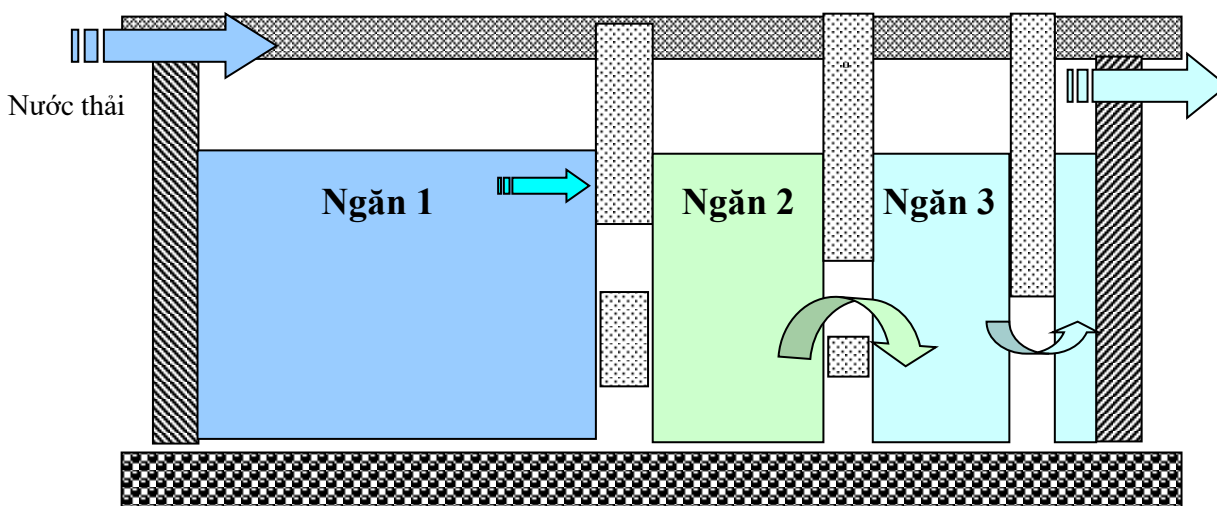
- Sử dụng các loại xe đã được đăng kiểm theo đúng quy định của Nhà nước.
- Sử dụng các xe chuyên dụng, có nắp kín vận chuyển chất thải đến tận chân công trình hồ tập kết chất thải rắn.
- Không chở quá tải trọng cho phép của các phương tiện, hạn chế rơi vãi và bụi phát sinh.
- Các xe vận chuyển được rửa xe trước khi ra khỏi khu vực.
- Tiến hành tưới nước giảm thiểu bụi trên các tuyến đường nội bộ khu vực. Tần suất tưới: 2 lần/ngày (phụ thuộc vào tình hình thời tiết thực tế có thể điều chỉnh tần suất tưới nước cho hợp lý).
- Bố trí diện tích trồng cây xanh, thảm cỏ theo đúng diện tích đất đã quy hoạch trồng cây xanh thảm cỏ của dự án.
- Bố trí lao động dọn vệ sinh tại khu vực dự án, các khu xử lý và các tuyến đường nội bộ, cống ra vào, hạn chế bụi phát sinh ảnh hưởng đến sức khỏe CBCNV làm việc.
- 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 huỷ, 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.

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.

VII. 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 sống, Chủ 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 30%, vốn vay 70%. Chủ 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 giải trí và dịch vụ câu cá người cao tuổi Đắc Lắc*” 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 quản lý dự án tính theo Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình.

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

- Chi phí tổ chức lập dự án đầu tư.
- Chi phí tổ chức thẩm định dự án đầu tư, tổng mức đầu tư; chi phí tổ chức thẩm tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình.
- Chi phí tổ chức lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng;
- Chi phí tổ chức quản lý chất lượng, khối lượng, tiến độ và quản lý chi phí xây dựng công trình;
- Chi phí tổ chức đảm bảo an toàn và vệ sinh môi trường của công trình;
- Chi phí tổ chức nghiệm thu, thanh toán, quyết toán hợp đồng; thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình;
- Chi phí tổ chức nghiệm thu, bàn giao công trình;
- Chi phí khởi công, khánh thành;

Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng: bao gồm

- Chi phí khảo sát xây dựng phục vụ thiết kế cơ sở;
- Chi phí khảo sát phục vụ thiết kế bản vẽ thi công;
- Chi phí tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Chi phí thẩm tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng công trình;
- Chi phí lập hồ sơ yêu cầu, hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu và chi phí phân tích đánh giá hồ sơ đề xuất, hồ sơ dự sơ tuyển, hồ sơ dự thầu để lựa chọn nhà thầu tư vấn, nhà thầu thi công xây dựng, nhà thầu cung cấp vật tư thiết, tổng thầu xây dựng;
- Chi phí giám sát khảo sát xây dựng, giám sát thi công xây dựng và giám sát lắp đặt thiết bị;
- Chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường;
- Chi phí quản lý chi phí đầu tư xây dựng: tổng mức đầu tư, dự toán, định mức xây dựng, đơn giá xây dựng công trình, hợp đồng;

- Chi phí tư vấn quản lý dự án;

Chi phí khác

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: **10.849.172.000 đồng.**

(Mười tỷ, tám trăm bốn mươi chín triệu, một trăm bảy mươi hai nghìn đồng)

Trong đó:

- + Vốn tự có (30%) : 3.254.751.000 đồng.
- + Vốn vay - huy động (70%) : 7.594.420.000 đồng.

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

| | | |
|----------------------------------|-----------------|-----------------------|
| <i>Dịch vụ câu cá giải trí</i> | <i>25.200,0</i> | <i>lượt khách/năm</i> |
| <i>Dịch vụ khách sạn lưu trú</i> | <i>10,0</i> | <i>căn</i> |
| <i>Cho thuê nhà gỗ</i> | <i>20,0</i> | <i>căn</i> |
| <i>Kinh doanh nhà hàng</i> | <i>16.380,0</i> | <i>lượt khách/năm</i> |

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 |

| Chi phí đầu vào của dự án | | % | Khoản mục |
|---------------------------|--------------------------|-----|--------------------------|
| 2 | Chi phí khấu hao TSCĐ | "" | Khấu hao |
| 3 | Chi phí bảo trì thiết bị | 2% | Tổng mức đầu tư thiết bị |
| 4 | Chi phí nguyên vật liệu | 35% | 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. Phương án vay.

- Số tiền : **7.594.420.000 đồng.**
- Thời hạn : 10 năm (120 tháng).
- Ân hạn : 1 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 | 10 | 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 | 10,1% | /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 70%; tỷ trọng vốn chủ sở hữu là 30%; lãi suất vay dài hạn 10%/năm; chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu (tạm tính) là 15%/năm.

2.5. Các thông số tài chính của dự án

2.5.1. 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 **1,2 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 211% trả được nợ.

2.5.2. 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 16,28 lần, chứng tỏ rằng cứ 1 đồng vốn bỏ ra sẽ được đảm bảo bằng 16,28 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 6 đã thu hồi được vốn và có dư, do đó cần xác định số tháng của năm thứ 5 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 **5 năm 4 tháng** kể từ ngày hoạt động.

2.5.3. 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 $PIp = 2,74$ cho ta thấy, cứ 1 đồng vốn bỏ ra đầu tư sẽ được đảm bảo bằng 2,74 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 10,1%).

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

Theo bảng phân tích cho thấy đến năm thứ 7 đã hoàn được vốn và có dư. Do đó ta cần xác định số tháng cần thiết của năm thứ 6.

Như vậy thời gian hoàn vốn có chiết khấu của dự án là **6 năm 9 tháng** kể từ ngày hoạt động.

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

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

Trong đó:

- P: Giá trị đầu tư của dự án tại thời điểm đầu năm sản xuất.
 - CF_t : Thu nhập của dự án = lợi nhuận sau thuế + khấu hao.
- Hệ số chiết khấu mong muốn 10,1%/năm.

Theo bảng phụ lục tính toán **NPV = 18.917.713.000 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 **18.917.713.000 đồng > 0** chứng tỏ dự án có hiệu quả cao.

2.5.5. 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 = 24,62% > 10,1%** 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 **405,7 triệu đồng** thông qua nguồn thuế thu nhập từ hoạt động của dự án.
- + Hàng năm giải quyết việc làm cho hàng trăm 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 giải trí và dịch vụ câu cá*” Tỉnh Đắk Lắk theo đúng tiến độ và quy định, sớm đưa dự án đi vào hoạt động.

PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH

.....

DVT:1000 VNĐ

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

Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.

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

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

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

| | |
|-----------------------------------|-------------|
| Khả năng trả nợ trung bình | 211% |
|-----------------------------------|-------------|

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

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

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

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

| | | | | |
|-------------|---------------|-------------|---------------|------------------------------------|
| IRR= | 24,62% | > | 10,10% | Chứng tỏ dự án có hiệu quả. |
|-------------|---------------|-------------|---------------|------------------------------------|