

HỢP TÁC XÃ

THUYẾT MINH DỰ ÁN



DU LỊCH TRẢI NGHIỆM - NGHỈ DƯỠNG

Địa điểm:
, Thành phố Hà Nội

HỢP TÁC XÃ



DỰ ÁN

DU LỊCH TRẢI NGHIỆM - NGHỈ DƯỠNG

Địa điểm: Thành phố Hà Nội

CHỦ ĐẦU TƯ
HỢP TÁC XÃ

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.....	9
V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN	10
5.1. Mục tiêu chung.....	10
5.2. Mục tiêu cụ thể.....	10
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	12
I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN	12
1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.....	12
1.2. Điều kiện phát triển kinh tế xã hội vùng dự án.....	18
II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG.....	20
2.1. Quan điểm du lịch Việt Nam	20
2.2. Tổng quan du lịch Việt Nam.....	21
2.3. Tiềm năng phát triển du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng.....	22
III. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN	23
3.1. Các hạng mục xây dựng của dự án	23
3.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư (ĐVT: 1000 đồng)	25
IV. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	29
4.1. Địa điểm xây dựng	29
4.2. Hình thức đầu tư.....	29
V. NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO	29

5.1. Nhu cầu sử dụng đất.....	29
5.2. Phân tích đánh giá các yếu tố đầu vào đáp ứng nhu cầu của dự án.....	29
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ.....	31
I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	31
II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ	31
2.1. Khu nhà nghỉ dưỡng bungalow, homestay cao cấp	31
2.2. Khu ẩm thực, dịch vụ ăn uống	40
2.3. Hành lang cây xanh và các tiểu khu trang trí.....	45
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	48
I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG.....	48
1.1. Chuẩn bị mặt bằng.....	48
1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư:	48
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.....	48
II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	48
2.1. Các phương án xây dựng công trình	48
2.2. Các phương án kiến trúc	49
III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	51
3.1. Phương án tổ chức thực hiện.....	51
3.2. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý	52
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG	54
I. GIỚI THIỆU CHUNG.....	54
II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.....	54
III. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG	56
3.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình.....	56

3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng	58
IV. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN VỀ QUY MÔ, CÔNG NGHỆ SẢN XUẤT	61
V. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG.....	61
5.1. Giai đoạn xây dựng dự án	61
5.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng	67
VI. KẾT LUẬN	70
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN	71
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.	71
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.....	73
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.	73
2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án:	73
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:	74
2.4. Phương án vay.....	74
2.5. Các thông số tài chính của dự án	75
KẾT LUẬN	78
I. KẾT LUẬN.....	78
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.	78
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.....	79
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án	79
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.....	80
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.	81
Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.	82
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.	83
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.....	84
Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.	85

Dự án “DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG - NGHỈ DƯỠNG”

Tư vấn lập dự án: 0918755356

Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV). 86

Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR). 87

CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU

I. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ ĐẦU TƯ

Tên doanh nghiệp/tổ chức: **HỢP TÁC**

Mã số doanh 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:

“DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG - NGHỈ DƯỠNG ”

Địa điểm thực hiện dự án: **Thành phố Hà Nội.**

Diện tích đất, mặt nước, mặt bằng dự kiến sử dụng: **4.606,3 m²**

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

Tổng mức đầu tư của dự án: **15.984.579.000 đồng.**

(Mười lăm tỷ, chín trăm tám mươi bốn triệu, năm trăm bảy mươi chín nghìn đồng)

Trong đó:

- + Vốn tự có (30%) : 4.795.374.000 đồng.
- + Vốn vay - huy động (70%) : 11.189.205.000 đồng.

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

Số lượng khách từ khu lưu trú nghỉ dưỡng 16.200,0 khách/năm

Số lượng khách từ nhà hàng dịch vụ 32.400,0 khách/năm

II. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

Về du lịch kết hợp

Về du lịch sinh thái, du lịch cộng đồng: 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 2020 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...". 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.

Phát triển du lịch sinh thái theo hướng bền vững

Cùng với sự phát triển kinh tế – xã hội, nhu cầu du lịch ngày càng trở nên không thể thiếu trong đời sống sinh hoạt của con người, đặc biệt là ở các nước phát triển. Trong bối cảnh chung của thế giới, nền kinh tế Việt Nam đang có xu hướng chuyển dịch cơ cấu từ nền kinh tế nông nghiệp là chủ yếu sang nền kinh tế phát triển Công nghiệp – Dịch vụ – Nông nghiệp. Vì vậy, việc phát triển du lịch theo hướng bền vững tại Việt Nam rất cần thiết.

Để phát triển bền vững thì phải cùng đồng thời thực hiện 3 mục tiêu (1) Phát triển có hiệu quả về kinh tế; (2) Phát triển hài hòa các mặt xã hội; nâng cao mức sống, trình độ sống của các tầng lớp dân cư; (3) Cải thiện môi trường môi sinh, bảo đảm phát triển lâu dài vững chắc cho thế hệ hôm nay và mai sau. Để đảm bảo phát triển bền vững cần phải thực hiện những nguyên tắc đảm bảo phát triển du lịch bền vững đó là: Khai thác, sử dụng các tài nguyên một cách hợp lý; hạn chế sử dụng quá mức tài nguyên và giảm thiểu chất thải; phát triển du lịch phải gắn với bảo tồn tính đa dạng; phát triển phải phù hợp với tổng thể kinh tế – xã hội; chia sẻ lợi ích với cộng đồng địa phương; khuyến khích sự tham gia của

cộng đồng địa phương vào các hoạt động du lịch; thường xuyên trao đổi, tham khảo ý kiến với cộng đồng địa phương và các đối tượng liên quan; chú trọng đào tạo, nâng cao nhận thức về tài nguyên môi trường.

Phát triển bền vững là một trong những mục tiêu thiên niên kỷ của thế giới và cũng là mục tiêu hàng đầu cho phát triển của Việt Nam. Ở nước ta, khái niệm phát triển bền vững được khẳng định trong quá trình phát triển kinh tế-xã hội của đất nước bằng công tác tăng cường bảo vệ môi trường trong thời kỳ công nghiệp hóa và hiện đại hóa đất nước. Đồng thời, cũng được khẳng định thông qua các chủ trương qua các kỳ đại hội, trở thành những định hướng quan trọng cho các ngành, trong đó có ngành Du lịch. Việc xác định nguyên tắc phát triển bền vững và du lịch bền vững là cơ sở quan trọng cho những bước tiếp theo của ngành Du lịch.

Các yêu cầu để phát triển du lịch bền vững

Bảo tồn hệ sinh thái: Hệ sinh thái đề cập đến việc duy trì các hệ thống trợ giúp cuộc sống (đất, nước, không khí, cây xanh), bảo vệ sự đa dạng và ổn định của các loài và hệ sinh thái. Tiêu chuẩn này đòi hỏi các hoạt động du lịch và cơ sở hạ tầng phải phù hợp với điều kiện của môi trường.

Hiệu quả: Đánh giá các phương thức và biện pháp phát triển về mặt đo lường chi phí, thời gian, tiền và lợi ích của xã hội và cá nhân. Trong phát triển du lịch phải đạt được hiệu quả về lượng vốn và lao động bỏ ra trong hoạt động kinh doanh.

Cân bằng: Đảm bảo sự phát triển bình đẳng và thừa nhận các nhu cầu giữa cá nhân và hộ gia đình, các nhóm xã hội, giữa thế hệ hiện tại và tương lai, giữa con người và thiên nhiên.

Giữ gìn bản sắc văn hóa: Đề cập đến việc bảo vệ và duy trì chất lượng cuộc sống, các truyền thống văn hóa đặc sắc như tôn giáo, nghệ thuật. Du lịch phải tăng cường bảo vệ văn hóa thông qua chính sách du lịch văn hóa.

Cộng đồng: Du lịch phải tạo cơ hội cho cộng đồng địa phương tham gia vào các hoạt động du lịch sinh thái, bảo vệ môi trường thông qua đầu tư vào các hoạt động kinh doanh du lịch, thúc đẩy sự phát triển của các ngành có liên quan như công nghiệp, thủ công mỹ nghệ, nông nghiệp...

Công bằng và phát triển: Đề cập đến việc hòa nhập, cân bằng và hài hòa giữa các yếu tố giữa kinh tế và môi trường, giữa nông nghiệp và du lịch, giữa các loại hình du lịch...

Từ những thực tế trên, chúng tôi đã lên kế hoạch thực hiện dự án “**Du lịch trải nghiệm - Nghỉ dưỡng**” tại, Thành phố Hà Nội nhằm phát huy được tiềm năng thế mạnh của mình, đồng thời góp phần phát triển hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật thiết yếu để đảm bảo phục vụ cho ngành thương mại dịch vụ của Thành phố Hà Nội.

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 “*Du lịch trải nghiệm - Nghỉ dưỡng*” theo hướng chuyên nghiệp, hiện đại, cung cấp sản phẩm, dịch vụ chất lượng, phục vụ nhu cầu du lịch của khách trong nước và nước ngoài, 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 Thành phố Hà Nội.
- 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 Thành phố Hà Nội.
- 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 mô hình du lịch cung cấp các sản phẩm, dịch vụ như du lịch sinh thái được liệu, nơi thư giãn, nghỉ dưỡng spa trị liệu, giải trí cuối tuần cho người dân trong khu vực và khu vực lân cận. Và cung cấp các sản phẩm như cho thuê nhà nghỉ, bungalow homestay nghỉ dưỡng, cung cấp nhà hàng ăn uống phục vụ các món ăn đặc sản tại địa phương.
- Hình thành khu du lịch sinh thái chất lượng cao và sử dụng công nghệ hiện

Dự án “DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG - NGHỈ DƯỠNG”

Tư vấn lập dự án: 0918755356

đại. Tạo ra sản phẩm du lịch hấp dẫn và chuyên nghiệp để phục vụ nhu cầu tham quan du lịch sinh thái của du khách trong khu vực.

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

Số lượng khách từ khu lưu trú nghỉ dưỡng 16.200,0 khách/ năm

Số lượng khách từ nhà hàng dịch vụ 32.400,0 khách/ năm

– 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.

– Thông qua các hoạt động du lịch sinh thái, giáo dục ý thức bảo vệ thiên nhiên; tạo thêm công ăn việc làm, tăng thu nhập, nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người dân.

– Giải quyết công ăn việc làm cho một bộ phận người dân địa phương, nâng cao cuộc sống cho người dân.

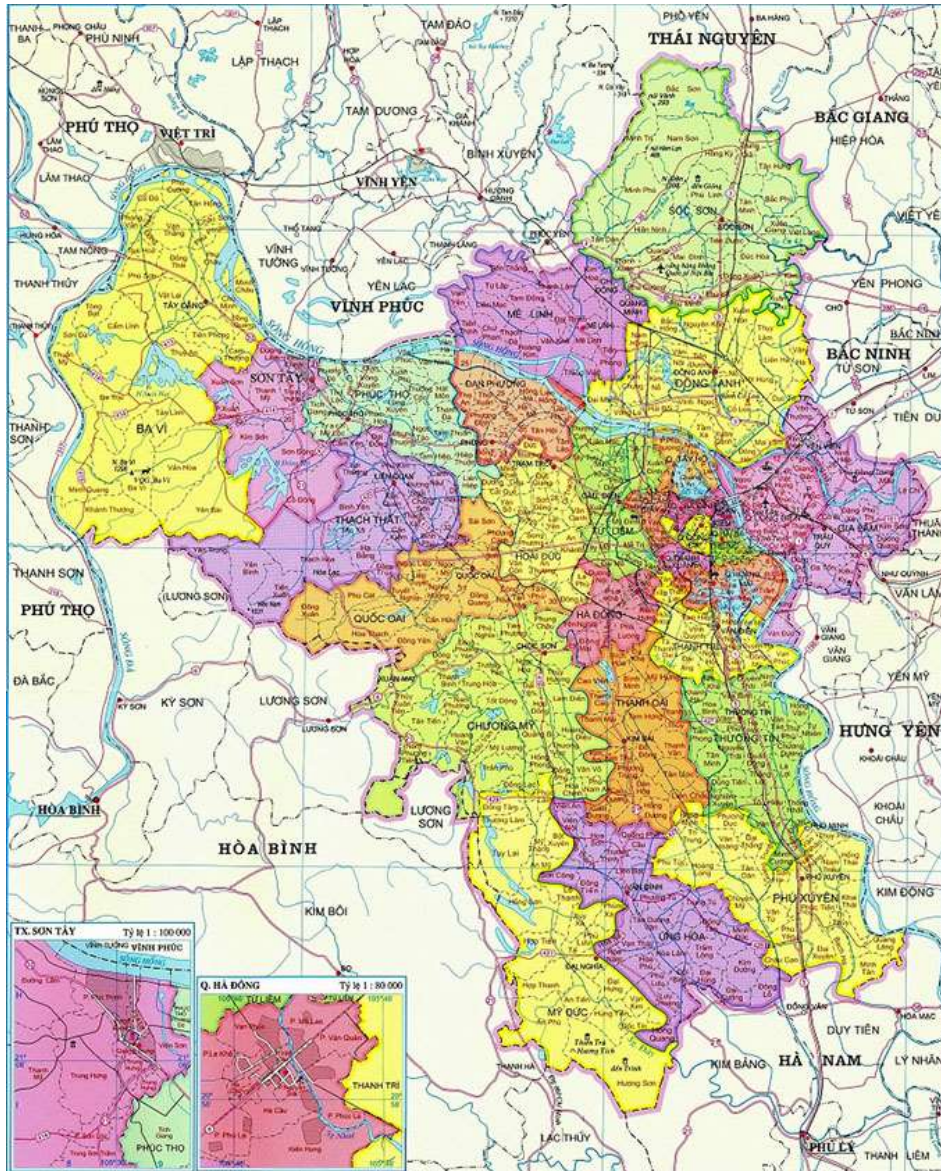
– Góp phần phát triển kinh tế xã hội của người dân trên địa bàn và Thành phố Hà Nội nói chung.

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.

Vị trí địa lý



Thủ đô Hà Nội nằm chệch về phía tây bắc của trung tâm vùng đồng bằng châu thổ sông Hồng, trong phạm vi từ 20°34' đến 21°18' vĩ độ Bắc và từ 105°17' đến 106°02' kinh độ Đông, tiếp giáp với 8 tỉnh là Thái Nguyên, Vĩnh Phúc ở phía Bắc, Hà Nam, Hòa Bình phía Nam, Bắc Giang, Bắc Ninh và Hưng

Yên phía Đông, Hòa Bình cùng Phú Thọ phía Tây. Hà Nội cách thành phố cảng Hải Phòng 120 km, cách thành phố Nam Định 87 km tạo thành 3 cực chính của Đồng bằng sông Hồng. Hiện nay, thành phố có diện tích 3358,6 km², chiếm khoảng 1% diện tích tự nhiên của cả nước, đứng hàng thứ 41 về diện tích trong 63 tỉnh, thành phố ở nước ta, và là 1 trong 17 thủ đô có diện tích trên 3000 km².

Thủ đô Hà Nội có bốn điểm cực là:

Cực Bắc là xã Bắc Sơn, huyện Sóc Sơn.

Cực Tây là xã Thuần Mỹ, huyện Ba Vì.

Cực Nam là xã Hương Sơn, huyện Mỹ Đức.

Cực Đông là xã Lệ Chi, huyện Gia Lâm.

Địa hình

Đại bộ phận diện tích Hà Nội nằm trong vùng đồng bằng châu thổ sông Hồng với độ cao trung bình từ 5 đến 20 mét so với mực nước biển. Địa hình Hà Nội có thể chia ra làm hai bộ phận.

Vùng đồng bằng thấp và khá bằng phẳng, chiếm đại bộ phận diện tích của các huyện thị xã và các quận nội thành, được bồi đắp bởi các dòng sông với các bãi bồi hiện đại, bãi bồi cao và các bậc thềm. Xen giữa các bãi bồi hiện đại và các bãi bồi cao còn có các vùng trũng với các hồ, đầm (dấu vết của các dòng sông cổ). Đó là các ô trũng tự nhiên rất dễ bị úng ngập trong mùa mưa lũ và khi có mưa lớn ở các huyện Đông Anh, Gia Lâm, Thanh Trì, Thanh Oai, Quốc Oai, Chương Mỹ, Ứng Hòa, Mỹ Đức.

Do được khai phá và canh tác từ lâu đời nên hiện nay ở Hà Nội có hệ thống đê điều ngăn lũ chạy dọc những triền sông. Hệ thống đê điều này khiến cho các cánh đồng trong đê không được bồi đắp phù sa hằng năm và phải xây dựng nhiều công trình thủy lợi để tưới và tiêu nước.

Vùng đồi núi tập trung ở phía bắc và phía tây thành phố, thuộc các huyện Sóc Sơn, Thạch Thất, Ba Vì, Quốc Oai, Mỹ Đức, với các đỉnh núi cao như Ba

Vì (1296 m), Gia Dê (707 m), Hàm Lợn (462 m)... Khu vực nội thành có một số gò đồi thấp, như gò Đống Đa, núi Nùng.

Địa hình của Hà Nội thấp dần theo hướng từ Bắc xuống Nam và từ Tây sang Đông. Điều này được phản ánh rõ nét qua hướng dòng chảy tự nhiên của các con sông chính chảy qua Hà Nội.

Khí hậu

Khí hậu Hà Nội mang đặc điểm của khí hậu nhiệt đới gió mùa, được nêu trên trang web chính thức của Hà Nội. Tuy nhiên, dựa theo Phân loại khí hậu Köppen, trang web ClimaTemps.com lại xếp Hà Nội mang khí hậu cận nhiệt đới ẩm (Humid Subtropical) với mã Cwa.

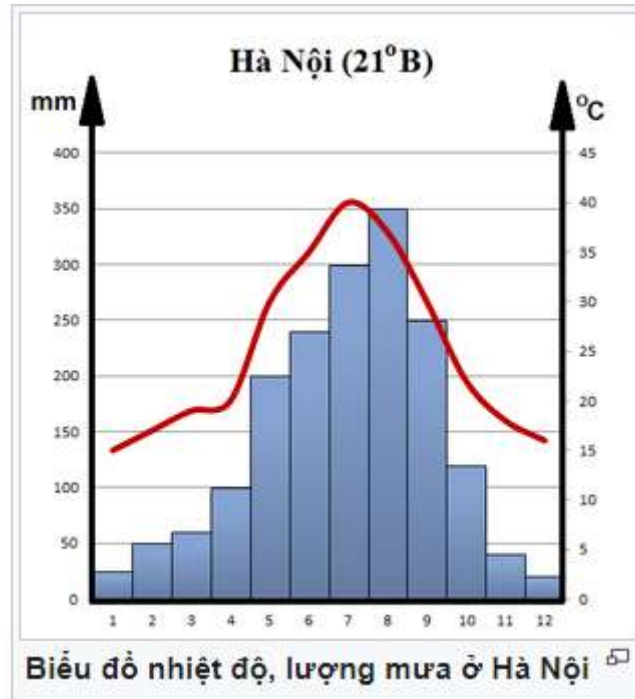
Thời tiết có sự khác biệt rõ ràng giữa mùa nóng và mùa lạnh. Mặc dù thời tiết được chia làm hai mùa chính: mùa mưa (từ tháng 4 tới tháng 10) và mùa khô (từ tháng 11 tới tháng 3), Hà Nội vẫn được tận hưởng thời tiết bốn mùa nhờ các tháng giao mùa. Mùa nóng bắt đầu từ tháng 5 đến hết tháng 8, khí hậu nóng ẩm vào đầu mùa và cuối mùa mưa nhiều rồi mát mẻ, khô ráo vào tháng 9 và tháng 10. Mùa lạnh bắt đầu từ cuối tháng 11 đến hết tháng 3 năm sau. Từ cuối tháng 11 đến nửa đầu tháng 2 rét và hanh khô, từ nửa cuối tháng 2 đến hết tháng 3 lạnh và mưa phùn kéo dài từng đợt. Trong khoảng tháng 9 đến giữa tháng 11, Hà Nội có những ngày thu với tiết trời mát mẻ (rõ rệt hơn Hải Phòng, Nam Định và nhiều tỉnh phía Bắc khác) do đón vài đợt không khí lạnh yếu tràn về. Tuy nhiên, do chịu sự tác động mạnh mẽ của gió mùa nên thời gian bắt đầu và kết thúc của mỗi mùa thường không đồng đều nhau giữa các năm, nên sự phân chia các tháng chỉ mang tính tương đối.

Nhiệt độ trung bình mùa đông: 16,4 °C (lúc thấp xuống tới 2,7 °C). Trung bình mùa hạ: 29,2 °C (lúc cao nhất lên tới 42,8 °C). Nhiệt độ trung bình cả năm là 23,6 °C, lượng mưa trung bình hàng năm vào mức 1.800mm đến 2.000mm.

Dự án “DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG - NGHỈ DƯỠNG”

Tư vấn lập dự án: 0918755356

Vào tháng 5 năm 1926, nhiệt độ tại thành phố được ghi lại ở mức kỷ lục 42,8 °C.



Dữ liệu khí hậu của Hà Nội													[¹]
Tháng	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Năm
Cao kỉ lục °C (°F)	32.0	34.7	37.2	39.0	42.8	42.5	40.1	38.2	39.0	35.5	34.7	31.5	42.8
Trung bình cao °C (°F)	19.7	20.1	22.9	27.2	31.4	32.9	33.1	32.3	31.2	29.8	26.3	22.0	27.2
Trung bình ngày, °C (°F)	16.4	17.2	20.0	23.9	27.4	28.9	29.2	28.6	27.5	24.9	21.5	18.2	23.6
Trung bình thấp, °C (°F)	14.3	15.3	18.1	21.7	24.6	26.1	26.3	26.0	24.9	22.3	19.9	15.6	21.2
Thấp kỉ lục, °C (°F)	2.7	6.0	8.0	11.8	17.2	20.0	21.0	20.0	16.9	13.0	10.0	5.0	2.7
Lượng mưa, mm (inch)	18 (0.71)	19 (0.75)	34 (1.34)	105 (4.13)	165 (6.5)	266 (10.47)	257 (10.12)	274 (10.79)	243 (9.57)	156 (6.14)	59 (2.32)	20 (0.79)	1,611 (63.43)
% độ ẩm	80.9	83.4	87.9	89.4	86.5	82.9	82.2	85.9	87.2	84.2	81.9	81.3	82.0
Số ngày mưa TB	10.3	12.4	16.0	14.4	14.5	14.6	15.6	16.9	13.6	10.9	7.9	5.0	132.1
Số giờ nắng trung bình hàng tháng	74	47	47	90	183	172	195	174	176	167	137	124	1,585
Nguồn #1: Vietnam Institute for Building Science and Technology ^[55]													
Nguồn #2: Pogoda.ru.net (cục độ) ^[56] (Kỷ lục nhiệt độ cao nhất tháng 5 năm 1926, thấp nhất tháng 1 năm 1955) ^[57]													

Tài nguyên thiên nhiên

✓ Tài nguyên mặt nước:

Hệ thống sông, hồ Hà Nội thuộc hệ thống sông Hồng và sông Thái Bình, phân bố không đều giữa các vùng, có mật độ thay đổi trong phạm vi khá lớn 0,1 - 1,5 km/km² (chỉ kể những sông tự nhiên có dòng chảy thường xuyên) và 0,67 -

1,6 km/km² (kể cả kênh mương). Một trong những nét đặc trưng của địa hình Hà Nội là có nhiều hồ, đầm tự nhiên. Tuy nhiên, do yêu cầu đô thị hóa và cũng do thiếu quy hoạch, quản lý kém nên nhiều ao hồ đã bị san lấp để lấy đất xây dựng. Diện tích ao, hồ, đầm của Hà Nội hiện còn lại vào khoảng 3.600 ha. Có thể nói, hiếm có một Thành phố nào trên thế giới có nhiều hồ, đầm như ở Hà Nội. Hồ, đầm của Hà Nội đã tạo nên nhiều cảnh quan sinh thái đẹp cho Thành phố, điều hòa tiểu khí hậu khu vực, rất có giá trị đối với du lịch, giải trí và nghỉ dưỡng.

Hà Nội không phải là vùng dồi dào nước mặt, nhưng có lượng nước chảy qua khổng lồ của sông Hồng, sông Cầu, sông Cà Lồ có thể khai thác sử dụng.

✓ Tài nguyên đất

Hà Nội có tổng diện tích đất tự nhiên 92.097 ha trong đó diện tích đất nông nghiệp chiếm 47,4%, diện tích đất lâm nghiệp chiếm 8,6%, đất ở chiếm 19,26%.

Xuất phát từ yêu cầu sử dụng đất của Thủ đô Hà Nội, có 2 nhóm đất có ý nghĩa lớn nhất đối với phát triển kinh tế - xã hội, đó là đất nông lâm nghiệp và đất xây dựng. Phần lớn diện tích đất đai ở nội Thành Hà Nội được đánh giá là không thuận lợi cho xây dựng do có hiện tượng tích nước ngầm, nước mặt, sụt lún, nứt đất, sạt lở, trôi trượt dọc sông, cấu tạo nền đất yếu.

✓ Tài nguyên sinh vật

Hà Nội có một số kiểu hệ sinh thái đặc trưng như hệ sinh thái vùng gò đồi ở Sóc Sơn và hệ sinh thái hồ, điển hình là hồ Tây, hệ sinh thái nông nghiệp, hệ sinh thái đô thị... Trong đó, các kiểu hệ sinh thái rừng vùng gò đồi và hồ có tính đa dạng sinh học cao hơn cả.

Khu hệ thực vật, động vật trong các hệ sinh thái đặc trưng của Hà Nội khá phong phú và đa dạng. Cho đến nay, đã thống kê và xác định có 655 loài thực vật bậc cao, 569 loài nấm lớn (thực vật bậc thấp), 595 loài côn trùng, 61 loài động vật đất, 33 loài bò sát-ếch nhái, 103 loài chim, 40 loài thú, 476 loài thực vật nổi, 125 loài động vật KXS Thủy sinh, 118 loài cá, 48 loài cá cảnh nhập nội.

Trong số các loài sinh vật, nhiều loài có giá trị kinh tế, một số loài quý hiếm có tên trong Sách Đỏ Việt Nam. Hà Nội hiện có 48 công viên, vườn hoa, vườn dạo ở 7 quận nội Thành với tổng diện tích là 138 ha và 377 ha thảm cỏ. Ngoài vườn hoa, công viên, Hà Nội còn có hàng vạn cây bóng mát thuộc 67 loại thực vật trồng trên các đường phố, trong đó có 25 loài được trồng tương đối phổ biến như bàng lẵng, sữa, phượng vĩ, săng đào, lim xẹt, xà cừ, sấu, muồng đen, sao đen, long nhãn, me..Các làng hoa và cây cảnh ở Hà Nội như Nghi Tàm, Ngọc Hà, Quảng Bá, Láng, Nhật Tân,v.v... đã có truyền thống từ lâu đời và khá nổi tiếng gần đây, nhiều làng hoa và cây cảnh được hình Thành thêm ở các vùng ven đô như Vĩnh Tuy, Tây Tựu, và một số xã ở Gia Lâm, Đông Anh, Sóc Sơn cùng với các loài được chuyển từ các tỉnh phía Nam hoặc hội nhập từ nước ngoài làm cho tài nguyên sinh vật của Hà Nội ngày càng đa dạng và phong phú.

✓ Tài nguyên khoáng sản

Trên địa bàn Hà Nội, đã phát hiện được 82 mỏ và điểm quặng với 8 lao khác nhau. Chiếm ưu thế hơn cả là sét các loại, kaolin. Sét- Kaolin, cát xây dựng và than bùn; các khoáng sản khác như đá xây dựng, đá ôg, sét dung dịch ít qua triển vọng.

Vật liệu xây dựng có cát đen: với trữ lượng 48,506 m³. Cát vàng có nhiều ở sông Cà Lò và sông Công, trữ lượng 53,76m³

Đá xây dựng trachit phân bố ở Minh Phú – Sóc Sơn

Đá ong ở Sóc Sơn, chiều dày trung bình 1,5m.

Sét gạch có 2 loại: sét phân hóa ở Sóc Sơn, trữ lượng 36.82 m³và sét trầm tích Đé Tứ ở Đông Anh, Sóc Sơn, Từ Liêm, Gia Lam, Thành Trù, trữ lượng 223.45 m³

✓ Tài nguyên du lịch

So với các tỉnh, thành phố khác của Việt Nam, Hà Nội là một thành phố có tiềm năng để phát triển du lịch. Trong nội ô, cùng với các công trình kiến trúc, Hà Nội còn sở hữu một hệ thống bảo tàng đa dạng bậc nhất Việt Nam. Thành

phổ cũng có nhiều lợi thế trong việc giới thiệu văn hóa Việt Nam với du khách nước ngoài thông qua các nhà hát sân khấu dân gian, các làng nghề truyền thống,... Du lịch Hà Nội đang ngày càng trở nên hấp dẫn hơn với các du khách. Năm 2007, Hà Nội đón 1,1 triệu lượt khách du lịch ngoại quốc. Năm 2008, trong 9 triệu lượt khách của thành phố, có 1,3 triệu lượt khách nước ngoài.

Tỷ lệ du khách tới thăm các bảo tàng Hà Nội cũng không cao. Một trong các bảo tàng thu hút nhiều khách tham quan nhất là Bảo tàng dân tộc học. Hàng năm, bảo tàng Dân tộc học, điểm đến được yêu thích trong các sách hướng dẫn du lịch, có 180.000 khách tới thăm, trong đó một nửa là người nước ngoài.

1.2. Điều kiện phát triển kinh tế xã hội vùng dự án.

Phát triển kinh tế

Trong 6 tháng đầu năm 2022, tình hình kinh tế - xã hội thành phố Hà Nội có một số điểm nổi bật. Thành phố kiểm soát tốt dịch Covid-19, đến nay, hầu hết người trên 18 tuổi và trẻ em từ 12-17 tuổi đã được tiêm phòng vắc xin Covid-19 mũi 2, mũi nhắc lại đạt tỷ lệ cao (95,4% với người trên 18 tuổi). Các hoạt động sản xuất, kinh doanh, du lịch, nhà hàng, khách sạn đã mở cửa trở lại, tạo đà cho sự phục hồi, phát triển kinh tế.

Cân đối thu - chi ngân sách được bảo đảm. Tổng thu ngân sách Nhà nước trên địa bàn ước đạt trên 177.000 tỷ đồng, đạt 56,9% dự toán, bằng 122,4% so với cùng kỳ năm 2021. Chi ngân sách địa phương ước thực hiện 30.527 tỷ đồng, đạt 28,5% dự toán và bằng 102,8% so với cùng kỳ năm 2021. Trong đó, chi đầu tư phát triển là 10.245 tỷ đồng, đạt 20,1% dự toán, bằng 99,3% so với cùng kỳ; chi thường xuyên là 19.938 tỷ đồng, bằng 103% so với cùng kỳ.

Kinh tế phục hồi mạnh mẽ thể hiện ở GRDP quý II ước tăng 9,49%, cao hơn 1,4 lần kịch bản đưa ra đầu năm. Kim ngạch xuất khẩu ước đạt 4,42 tỷ USD, tăng 19% so với cùng kỳ; tổng mức bán lẻ quý II ước đạt 174,44 tỷ đồng,

tăng 24,3%; khối lượng hàng hóa vận chuyển quý II tăng 36,2%, doanh thu tăng 46,9%...

Công tác quy hoạch được đẩy nhanh tiến độ; nhiều quy hoạch quan trọng được phê duyệt. Thành phố hoàn thành tất cả các nhiệm vụ được giao trong việc tổ chức SEA Games 31; khôi phục lại các hoạt động của ngành văn hóa, thể thao. Sau 2 tháng mở cửa trở lại, các di tích thuộc thành phố quản lý đã thu hút lượng khách tăng gấp 10 lần, doanh thu tăng hơn 8 lần so với 3 tháng đầu năm. Cụ thể, khách du lịch quốc tế đến Hà Nội tăng 374% và lũy kế 6 tháng đạt 234 nghìn lượt, tăng 232% (cùng kỳ giảm 86,2%); khách du lịch trong nước quý II tăng 188% và lũy kế 6 tháng qua tăng 142% (cùng kỳ giảm 17,7%).

Dân cư

Tổng dân số của thành phố Hà Nội tại thời điểm 0 giờ ngày 01/4/2021 là 8.053.663 người, trong đó: Dân số nam là 3.991.919 người, chiếm 49,6%; dân số nữ là 4.061.744 người, chiếm 50,4%. Dân số sống ở khu vực thành thị là 3.962.310 người, chiếm 49,2% và ở khu vực nông thôn là 4.091.353 người, chiếm 50,8%. Hà Nội là Thành phố đông dân thứ hai của cả nước, sau thành phố Hồ Chí Minh (8.993.082 người).

Tỷ lệ tăng dân số bình quân năm trong mười năm qua (2009-2021) của Hà Nội là 2,22%/năm, cao hơn mức tăng của cả nước (1,14%/năm) và cao thứ 2 trong vùng Đồng bằng sông Hồng, chỉ sau Bắc Ninh (2,90%/năm). Trong thời gian qua, tốc độ đô thị hóa ở thành phố Hà Nội đang diễn ra mạnh mẽ, đây cũng là xu thế tất yếu của các thành phố lớn, thể hiện qua tỷ lệ dân số khu vực thành thị tăng nhanh: từ 36,8% năm 1999 lên 41% năm 2009 và 49,2% năm 2021.

Hà Nội là thành phố đông dân thứ hai của cả nước và cũng có mật độ dân số cao thứ hai trong 63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Mật độ dân số của thành phố Hà Nội là 2.398 người/km², cao gấp 8,2 lần so với mật độ dân số cả nước.

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

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 lịch Việt Nam (đối 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. Tiềm năng phát triển du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng

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. Đến năm 2020 đón 7-8 triệu lượt khách quốc tế; 32-35 triệu lượt khách nội địa; thu nhập trực tiếp du lịch đạt 10-11 tỷ USD, đóng góp 5,5-6% GDP, tạo ra 2,2 triệu việc làm trong đó 620.000 việc làm trực tiếp; đến năm 2020 phấn đấu đón 11-12 triệu lượt khách quốc tế; 45-48 triệu lượt khách nội địa; thu nhập trực tiếp du lịch đạt 18-19 tỷ USD, đóng góp 6,5- 7% GDP, tạo ra 3 triệu việc làm, trong đó 870.000 việc làm

trực tiếp. 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...".

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	4.606,3	m²
1	Nhà điều hành	125,0	m ²
2	Bungalow nhà vườn	1.275,0	m ²
3	Nhà dịch vụ ăn uống, chăm sóc sức khỏe	306,3	m ²
4	Hồ điều hòa	600,0	m ²
5	Đường nội bộ	300,0	m ²
6	Cây xanh	2.000,0	m ²
	Hệ thống tổng thể		
-	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

Dự án “DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG - NGHỈ DƯỠNG”

Tư vấn lập dự án: 0918755356

TT	Nội dung	Diện tích	ĐVT
II	Thiết bị		
1	Thiết bị văn phòng		Trọn Bộ
2	Thiết bị nội thất		Trọn Bộ
3	Thiết bị nhà hàng dịch vụ		Trọn Bộ
4	Thiết bị hạ tầng kỹ thuật		Trọn Bộ
5	Thiết bị vận tải		Trọn Bộ
6	Thiết bị khác		Trọn Bộ

Dự án “DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG - NGHỈ DƯỠNG”

Tư vấn lập dự án: 0918755356

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

TT	Nội dung	Diện tích	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền sau VAT
I	Xây dựng	4.606,3	m²		6.501.797
1	Nhà điều hành	125,0	m ²	4.594	574.250
2	Bungalow nhà vườn	1.275,0	m ²	1.741	2.219.775
3	Nhà dịch vụ ăn uống, chăm sóc sức khỏe	306,3	m ²	4.594	1.407.142
4	Hồ điều hòa	600,0	m ²	1.350	810.000
5	Đường nội bộ	300,0	m ²	1.100	330.000
6	Cây xanh	2.000,0	m ²	350	700.000
	Hệ thống tổng thể				
-	Hệ thống cấp nước		Hệ thống	119.764	119.764
-	Hệ thống cấp điện tổng thể		Hệ thống	115.158	115.158
-	Hệ thống thoát nước tổng thể		Hệ thống	124.370	124.370

Dự án “DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG - NGHỈ DƯỠNG”

Tư vấn lập dự án: 0918755356

TT	Nội dung	Diện tích	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền sau VAT
-	Hệ thống PCCC		Hệ thống	101.339	101.339
II	Thiết bị				5.389.036
1	Thiết bị văn phòng		Trọn Bộ	187.500	187.500
2	Thiết bị nội thất		Trọn Bộ	3.164.528	3.164.528
3	Thiết bị nhà hàng dịch vụ		Trọn Bộ	598.819	598.819
4	Thiết bị hạ tầng kỹ thuật		Trọn Bộ	138.189	138.189
5	Thiết bị vận tải		Trọn Bộ	1.200.000	1.200.000
6	Thiết bị khác		Trọn Bộ	100.000	100.000
III	Chi phí quản lý dự án		3,404	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	404.722
IV	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng				973.223
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		0,668	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	79.431

Dự án “DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG - NGHỈ DƯỠNG”

Tư vấn lập dự án: 0918755356

TT	Nội dung	Diện tích	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền sau VAT
2	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi		1,114	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	132.464
3	Chi phí thiết kế kỹ thuật		2,360	GXDtt * ĐMTL%	153.442
4	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công		1,298	GXDtt * ĐMTL%	84.393
5	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		0,071	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	8.442
6	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		0,204	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	24.257
7	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng		0,258	GXDtt * ĐMTL%	16.775
8	Chi phí thẩm tra dự toán công trình		0,250	GXDtt * ĐMTL%	16.254
9	Chi phí giám sát thi công xây dựng		3,285	GXDtt *	213.584

Dự án “DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG - NGHỈ DƯỠNG”

Tư vấn lập dự án: 0918755356

TT	Nội dung	Diện tích	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền sau VAT
				ĐMTL%	
10	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị		0,844	GTBtt * ĐMTL%	45.483
11	Chi phí báo cáo đánh giá tác động môi trường		TT		198.696
VI	Chi phí vốn lưu động		TT		1.954.631
VIII	Chi phí dự phòng		5%		761.170
	Tổng cộng				15.984.579

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 *Du lịch trải nghiệm - Nghỉ dưỡng* được thực hiện tại, Thành phố Hà Nội.

Vị trí thực hiện dự án

4.2. Hình thức đầu tư

Dự án được đầu tư theo hình thức xây dựng mới

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

TT	Nội dung	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Nhà điều hành	125,0	2,71%
2	Bungalow nhà vườn	1.275,0	27,68%
3	Nhà dịch vụ ăn uống, chăm sóc sức khỏe	306,3	6,65%
4	Hồ điều hòa	600,0	13,03%
5	Đường nội bộ	300,0	6,51%
6	Cây xanh	2.000,0	43,42%
Tổng cộng		4.606,3	100,00%

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.

Dự án “DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG - NGHỈ DƯỠNG”

Tư vấn lập dự án: 0918755356

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

TT	Hạng mục xây dựng	Diện tích xây dựng (m ²)	Tầng cao	Diện tích sàn (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số căn
1	Nhà điều hành	125	1	125	2,71	
2	Bungalow nhà vườn	1275	1	1275	27,68	16
3	Nhà dịch vụ ăn uống, chăm sóc sức khỏe	306,3	1	306,3	6,65	
4	Hồ điều hòa	600	0	0	13,03	
5	Đường nội bộ	300	0	0	6,51	
6	Cây xanh	2000	0	0	43,42	
TỔNG CỘNG		4606,3		1706,3	100,00	

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

2.1. Khu nhà nghỉ dưỡng bungalow, homestay cao cấp

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.

Dự án “DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG - NGHỈ DƯỠNG”

Tư vấn lập dự án: 0918755356



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 đắm 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

Dự án “DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG - NGHỈ DƯỠNG”

Tư vấn lập dự án: 0918755356

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.



Khu nhà dưới dạng lắp ghép



Mẫu kiến trúc mới lạ

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

Dự án “DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG - NGHỈ DƯỠNG”

Tư vấn lập dự án: 0918755356

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

Dự án “DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG - NGHỈ DƯỠNG”

Tư vấn lập dự án: 0918755356



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.



Dự án “DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG - NGHỈ DƯỠNG”

Tư vấn lập dự án: 0918755356



Những lựa chọn khác cho trang trí nội thất

2.2. 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.

Dự án “DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG - NGHỈ DƯỠNG”

Tư vấn lập dự án: 0918755356



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.

Dự án “DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG - NGHỈ DƯỠNG”

Tư vấn lập dự án: 0918755356



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.



2.3. Hành lang cây xanh và các tiểu khu trang trí

Các hành lang xanh của khu nghỉ dưỡng: các tuyến đường vòng xung quanh khu nghỉ dưỡng, đường dạo - có chức năng như các tuyến sinh thái - là nơi cách tạo cảm giác thoải mái thư giãn cho du khách và người cao tuổi.



Hồ bơi cảnh quan

Những tuyến này là những tuyến cây xanh bao quanh khu vực dự án, các tuyến đường phía bắc, nam bao quanh dự án, đó là những ‘ngón tay’ xanh - thâm nhập vào các khu chức năng cho đến khu trung tâm của khu nghỉ dưỡng.



Các khu tiểu cảnh khác

Dự án “DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG - NGHỈ DƯỠNG”

Tư vấn lập dự án: 0918755356



Các khu tiểu cảnh khác

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	ĐVT
I	Xây dựng	4.606,3	m²
1	Nhà điều hành	125,0	m ²
2	Bungalow nhà vườn	1.275,0	m ²
3	Nhà dịch vụ ăn uống, chăm sóc sức khỏe	306,3	m ²
4	Hồ điều hòa	600,0	m ²
5	Đường nội bộ	300,0	m ²
6	Cây xanh	2.000,0	m ²
	Hệ thống tổng thể		
-	Hệ thống cấp nước		Hệ thống

TT	Nội dung	Diện tích	ĐVT
-	Hệ thống cấp điện tổng thể		Hệ 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	1	15.000	180.000	38.700	218.700

Dự án “DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG - NGHỈ DƯỠNG”

Tư vấn lập dự án: 0918755356

TT	Chức danh	Số lượng	Mức thu nhập bình quân/tháng	Tổng lương năm	Bảo hiểm 21,5%	Tổng/năm
	hành					
3	Công nhân viên văn phòng	6	8.000	576.000	123.840	699.840
4	Nhân viên phục vụ	20	7.500	1.800.000	387.000	2.187.000
5	Lao động thời vụ	6	6.500	468.000	100.620	568.620
	Cộng	34	277.000	3.324.000	714.660	4.038.660

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:

- + Thời gian chuẩn bị đầu tư: 6 tháng
- + Thời gian xây dựng và hoàn thành dự án: 18 tháng.

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

Dự án “DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG - NGHỈ DƯỠNG”

Tư vấn lập dự án: 0918755356

STT	Nội dung công việc	Thời gian
8	Thi công và đưa dự án vào khai thác, sử dụng	Quý III/2024 đến Quý II/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 “**Du lịch trải nghiệm- 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;

- 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. 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:

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.

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

Tác động do bụi và khí thải:

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

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

Từ quá trình hoạt động:

- + Bụi phát sinh từ quá trình vận chuyển, bốc dỡ, nhập liệu
- + Bụi phát sinh từ dây chuyền sản xuất

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

Dự án “DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG - NGHỈ DƯỠNG”

Tư vấn lập dự án: 0918755356

TT	Chất ô nhiễm	Đơn vị	Giá trị
4	Tổng N	g/người/ngày	6 – 12
5	Tổng P	g/người/ngày	0,8 – 4,0
6	Amoni	g/người/ngày	2,4 – 4,8
7	Dầu mỡ động thực vật	g/người/ngày	10 – 30
8	Tổng Coliform*	MPN/100ml	106 – 109

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

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

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

+ Nước mưa chảy tràn

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

Nồng độ một số chất ô nhiễm trong nước mưa

TT	Thông số	Đơn vị	Nồng độ
1	COD	Mg/l	10-20
2	Chất rắn lơ lửng	Mg/l	10-20
3	Tổng Nitơ	Mg/l	0,5-1,5
4	Tổng phot pho	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 phần 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. 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.


V. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG

5.1. 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 tuyên 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 thủng... 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.

5.2. 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, công 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.

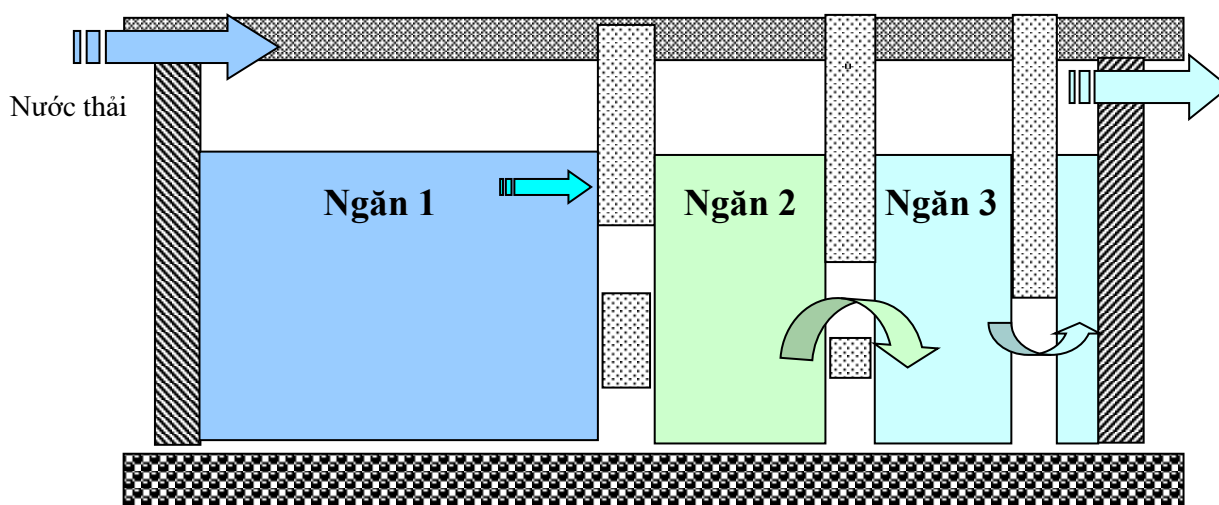
- Tắt máy phương tiện khi không tiến hành di chuyển.

- 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 hủy, nước thải sau đó được dẫn ra hệ tiếp nhận.

Giảm thiểu tác động nước mưa chảy tràn:

- Thiết kế xây dựng và vận hành hệ thống thoát nước mưa tách biệt hoàn toàn với 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.

VI. 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 “**Du lịch trải nghiệm- 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 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: **15.984.579.000 đồng.**

(Mười lăm tỷ, chín trăm tám mươi bốn triệu, năm trăm bảy mươi chín nghìn đồng)

Trong đó:

- + Vốn tự có (30%) : 4.795.374.000 đồng.
- + Vốn vay - huy động (70%) : 11.189.205.000 đồng.

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

Số lượng khách từ khu lưu trú nghỉ dưỡng 16.200,0 khách/năm

Số lượng khách từ nhà hàng dịch vụ 32.400,0 khách/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	5%	Doanh thu
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 : **11.189.205.000 đồng.**
- Thời hạn : 8 năm (96tháng).
- 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	8 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 8 năm của dự án, trung bình mỗi năm trả **2,1 tỷ đồng**. Theo phân tích khả năng trả nợ của dự án (phụ lục tính toán kèm theo) cho thấy, khả năng trả được nợ là rất cao, trung bình dự án có khả năng trả được nợ, trung bình khoảng trên 171% 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 17.5 lần, chứng tỏ rằng cứ 1 đồng vốn bỏ ra sẽ được đảm bảo bằng 17.5 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 7 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 $PIp = 2.83$ cho ta thấy, cứ 1 đồng vốn bỏ ra đầu tư sẽ được đảm bảo bằng 2.83 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 10.1%).

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

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 0 tháng** kể từ ngày hoạt động.

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

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

Trong đó:

- P: Giá trị đầu tư của dự án tại thời điểm đầu năm sản xuất.
 - CFt : Thu nhập của dự án = lợi nhuận sau thuế + khấu hao.
- Hệ số chiết khấu mong muốn 10.1%/năm.

Theo bảng phụ lục tính toán **NPV = 29.255.124.000 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 **29.255.124.000 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:

- C₀: 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.

Dự án “DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG - NGHỈ DƯỠNG”

Tư vấn lập dự án: 0918755356

Theo phân tích được thể hiện trong bảng phân tích của phụ lục tính toán cho thấy **IRR = 24.18% > 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 **910,2 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 “*Du lịch trải nghiệm- Nghỉ dưỡng*” tại Thành phố Hà Nội theo đúng tiến độ và quy định, sớm đưa dự án đi vào hoạt động.

Dự án “DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG - NGHỈ DƯỠNG”

Tư vấn lập dự án: 0918755356

PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH

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

ĐVT: 1000 VNĐ

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

Dự án “DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG - NGHỈ DƯỠNG”

Tư vấn lập dự án: 0918755356

Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.

Dự án “DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG - NGHỈ DƯỠNG”

Tư vấn lập dự án: 0918755356

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

Dự án “DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG - NGHỈ DƯỠNG”

Tư vấn lập dự án: 0918755356

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

Dự án “DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG - NGHỈ DƯỠNG”

Tư vấn lập dự án: 0918755356

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

Dự án “DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG - NGHỈ DƯỠNG”

Tư vấn lập dự án: 0918755356

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

Dự án “DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG - NGHỈ DƯỠNG”

Tư vấn lập dự án: 0918755356

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

Dự án “DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG - NGHỈ DƯỠNG”

Tư vấn lập dự án: 0918755356

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

Dự án “DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG - NGHỈ DƯỠNG”

Tư vấn lập dự án: 0918755356

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