

CÔNG TY TNHH DU LỊCH

THUYẾT MINH DỰ ÁN



KHU DU LỊCH SINH THÁI NGHỈ DƯỠNG DƯỚI TÁN RỪNG

Địa điểm:
, tỉnh Hà Giang

Tháng 06/2023

CÔNG TY TNHH DU LỊCH



DỰ ÁN

KHU DU LỊCH SINH THÁI NGHỈ DƯỠNG
DƯỚI TÁN RỪNG

Địa điểm: tỉnh Hà Giang

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN

0918755356-0936260633

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY TNHH DU LỊCH

Giám đốc

MỤC LỤC

MỤC LỤC.....	2
CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU	5
I. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ ĐẦU TƯ	5
II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN	5
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.....	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 kinh tế - xã hội vùng thực hiện dự án.....	15
II. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN.....	17
2.1. Các hạng mục xây dựng của dự án	17
2.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư	19
III. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG.....	23
3.1. Địa điểm xây dựng	23
3.2. Hình thức đầu tư.....	23
IV. NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO.....	23
4.1. Nhu cầu sử dụng đất.....	23
4.2. Phân tích đánh giá các yếu tố đầu vào đáp ứng nhu cầu của dự án.....	23
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUY MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ	24
I. PHÂN TÍCH QUY 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	32
2.3. Khu ẩm thực, dịch vụ ăn uống	34
2.4. Khu vui chơi giải trí dưới tán rừng	38
2.5. Khu cắm trại dã ngoại	41
2.6. Khu Spa, Massage, Gym	42
2.7. Đường rừng phục vụ du lịch	43
2.8. Quản lý bảo vệ rừng (QLBVR)	44
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN	47
I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG	47
1.1. Chuẩn bị mặt bằng	47
1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư:	47
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật	47
II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	47
2.1. Các phương án xây dựng công trình	47
2.2. Các phương án kiến trúc	49
III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN	50
3.1. Phương án tổ chức thực hiện	50
3.2. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý	50
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG	52
I. GIỚI THIỆU CHUNG	52
II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG	52
III. SỰ PHÙ HỢP ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN	54
IV. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG	54

4.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình.....	54
4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng.....	56
V. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN VỀ QUY MÔ, CÔNG NGHỆ SẢN XUẤT	59
VI. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG	60
6.1. Giai đoạn xây dựng dự án	60
6.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng.....	65
VII. KẾT LUẬN	68
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN	69
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.	69
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.....	71
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.	71
2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án:	71
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:	72
2.4. Phương án vay.....	72
2.5. Các thông số tài chính của dự án	73
KẾT LUẬN	76
I. KẾT LUẬN.....	76
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.	76
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.....	77
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án	77
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.....	77
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.	77
Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.....	78
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.	78
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.....	79

Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.	79
Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).	79
Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).	79

CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU

I. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ ĐẦU TƯ

Tên doanh nghiệp/tổ chức: **CÔNG TY TNHH DU LỊCH**

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

Họ tên:

II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN

Tên dự án:

“Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng dưới tán rừng –”

Địa điểm thực hiện dự án: **tỉnh Hà Giang.**

Diện tích đất, mặt nước, mặt bằng dự kiến sử dụng: **50.000,0 m² (5,0 ha).**

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

Tổng mức đầu tư của dự án: **27.337.963.000 đồng.**

(Hai mươi bảy tỷ, ba trăm ba mươi bảy triệu, chín trăm sáu mươi ba nghìn đồng)

Trong đó:

- + Vốn tự có (20%) : 5.467.593.000 đồng.
- + Vốn vay - huy động (80%) : 21.870.370.000 đồng.

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

<i>Bán vé tham quan du lịch sinh thái</i>	<i>21.600,0</i>	<i>lượt khách/năm</i>
<i>Cho thuê nhà nghỉ dưỡng, bungalow</i>	<i>20,0</i>	<i>căn</i>
<i>Kinh doanh hàng, thương mại, dịch vụ</i>	<i>16.200,0</i>	<i>lượt khách/năm</i>
<i>Dịch vụ spa, chăm sóc sức khỏe</i>	<i>3.240,0</i>	<i>lượt khách/năm</i>
<i>Thu từ phụ phẩm dưới tán rừng</i>	<i>8,4</i>	<i>tấn/năm</i>

III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

Rừng vốn được mệnh danh là “lá phổi xanh” của Trái đất, đóng vai trò vô cùng quan trọng đối với cuộc sống con người và môi trường. Tuy nhiên, công tác quản lý, bảo vệ và phát triển rừng còn nhiều hạn chế, yếu kém. Tình trạng phá rừng, lấn chiếm đất rừng, khai thác lâm sản trái pháp luật, nhất là đối với rừng tự nhiên vẫn tiếp tục diễn ra phức tạp; diện tích rừng phòng hộ liên tục giảm qua các năm. Công tác quy hoạch, bảo vệ, phát triển rừng thiếu đồng bộ với quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch phát triển kinh tế – xã hội. Nhiều dự án phát triển kinh tế như thủy điện, khai thác khoáng sản, dịch vụ du lịch... chưa chú trọng đến bảo vệ, phát triển rừng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến môi trường sinh thái, làm suy giảm chất lượng rừng, đặc biệt là rừng tự nhiên.

Phát triển du lịch sinh thái rừng 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 rừng 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...

Tiềm năng Hà Giang

Hà Giang là một tỉnh miền núi biên giới phía Bắc, có vị trí chiến lược quan trọng trong việc phát triển kinh tế, xã hội, an ninh quốc phòng và đối ngoại. Phía bắc Hà Giang có đường biên giới 277,5 km với Trung Quốc, phía đông, tây và nam Hà Giang giáp với các tỉnh có tiềm năng du lịch như: Cao Bằng, Tuyên Quang, Lào Cai, Yên Bái, đây là điều kiện rất thuận lợi cho việc phát triển các tuyến du lịch liên tỉnh. Hà Giang là một vùng đất có tiềm năng rất lớn về du lịch, đặc biệt là phát triển du lịch sinh thái và du lịch cộng đồng. Cùng với đó là lợi thế tiếp giáp với nước bạn Trung Quốc và nhiều địa bàn nội địa có ngành du lịch đang phát triển mạnh như Lào Cai, Tuyên Quang. Bắc Cạn, Cao Bằng... Hà Giang còn có bản sắc văn hoá của cộng đồng 22 dân tộc anh em, được bảo lưu khá tốt. Vì thế, trên đường hội nhập, du lịch Hà Giang có nhiều lợi thế để phát triển nhiều loại hình du lịch mà đông đảo khách du lịch quốc tế đang hướng tới hiện nay đó là: Du lịch tham quan nghỉ dưỡng, du lịch mạo hiểm du lịch sinh thái và du lịch cộng đồng... Trong những năm qua, tỉnh đã có nhiều nỗ lực nhằm phát triển du lịch, đưa du lịch trở thành thế mạnh của Hà Giang. Một trong những nỗ lực đó chính là sự tích: chuẩn bị các bước cần thiết để cao nguyên đá Đồng Văn được thế giới

Từ những thực tế trên, chúng tôi đã lên kế hoạch thực hiện dự án “***Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng dưới tán rừng*** –” tại tỉnh Hà Giang nhằm phát huy được tiềm năng thế mạnh của mình, đồng thời góp phần phát triển hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật thiết yếu để đảm bảo phục vụ cho ngành nông lâm nghiệp và du lịch sinh thái của tỉnh Hà Giang.

IV. 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 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 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 04 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn 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 510/QĐ-BXD của Bộ xây dựng ngày 19 tháng 05 năm 2023 về Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022.

V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN

5.1. Mục tiêu chung

- Phát triển dự án “*Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng dưới tán rừng* –” theo hướng chuyên nghiệp, hiện đại, cung cấp sản phẩm, dịch vụ chất lượng, có năng suất, hiệu quả kinh tế cao nhằm nâng cao chuỗi giá trị sản phẩm ngành

nông lâm nghiệp và du lịch sinh thái, phục vụ nhu cầu trong nước và xuất khẩu 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 Hà Giang.
- 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 Hà Giang.
- Hơn nữa, dự án đi vào hoạt động tạo việc làm với thu nhập ổn định cho nhiều hộ gia đình, góp phần giải quyết tình trạng thất nghiệp và lành mạnh hoá môi trường xã hội tại vùng thực hiện dự án.

5.2. Mục tiêu cụ thể

- Phát triển mô hình du lịch sinh thái sử dụng hiệu quả tài nguyên đất đai, tài nguyên rừng đảm bảo hiệu quả về kinh tế xã hội đi kèm với mục tiêu bảo vệ và phát triển rừng.
- Thông qua các hoạt động du lịch sinh thái, giáo dục ý thức bảo vệ rừng; tạo thêm công ăn việc làm, tăng thu nhập, nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người dân; góp phần nâng cao nhận thức bảo vệ rừng, bảo vệ tài nguyên thiên nhiên, giá trị đa dạng sinh học và văn hóa truyền thống của khu vực.
- 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 tỉnh Hà Giang nói chung.
- Kết hợp khai thác các giá trị về cảnh quan, môi trường với trách nhiệm bảo vệ và phát triển rừng để kinh doanh du lịch phù hợp với Quy hoạch bảo tồn và phát triển bền vững.
- Phát triển mô hình du lịch sinh thái chuyên nghiệp, hiện đại, cung cấp nơi thư giãn, nghỉ dưỡng, giải trí cuối tuần cho người dân trong khu vực và khu vực lân cận.
- Cung cấp các sản phẩm như cho thuê nhà nghỉ, bungalow nghỉ dưỡng, cung cấp nhà hàng ăn uống phục vụ các món ăn đặc sản tại địa phương.

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

<i>Bán vé tham quan du lịch sinh thái</i>	21.600,0	<i>lượt khách/năm</i>
<i>Cho thuê nhà nghỉ dưỡng, bungalow</i>	20,0	<i>căn</i>

Kinh doanh hà hàng, thương mại, dịch vụ 16.200,0 lượt khách/năm

Dịch vụ spa, chăm sóc sức khỏe 3.240,0 lượt khách/năm

Thu từ phụ phẩm dưới tán rừng 8,4 tấn/năm

- 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 Hà Giang 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

Hà Giang là một tỉnh thuộc vùng Đông Bắc Việt Nam. Phía Đông giáp tỉnh Cao Bằng, phía Tây giáp tỉnh Yên Bái và Lào Cai, phía Nam giáp tỉnh Tuyên Quang phía Bắc giáp nước Cộng hòa Nhân dân Trung Hoa.



Địa hình

Hà Giang có diện tích tự nhiên là 7.884,37 km², trong đó theo đường chim bay, chỗ rộng nhất từ tây sang đông dài 115 km và từ bắc xuống nam dài 137

km. Tại điểm cực bắc của lãnh thổ Hà Giang, cũng là điểm cực bắc của Tổ quốc, cách Lũng Cú chừng 3 km về phía đông, có vĩ độ $23^{\circ}13'00''$; điểm cực tây cách Xín Mần khoảng 10 km về phía tây nam, có kinh độ $104^{\circ}24'05''$; mỏm cực đông cách Mèo Vạc 16 km về phía đông - đông nam có kinh độ $105^{\circ}30'04''$.

Khí hậu

Nằm trong vùng nhiệt đới gió mùa và là miền núi cao, khí hậu Hà Giang về cơ bản mang những đặc điểm của vùng núi Việt Bắc – Hoàng Liên Sơn, song cũng có những đặc điểm riêng, mát và lạnh hơn các tỉnh miền Đông Bắc, nhưng ẩm hơn các tỉnh miền Tây Bắc...

Nhiệt độ trung bình cả năm khoảng $21,6^{\circ}\text{C}$ - $23,9^{\circ}\text{C}$, biên độ nhiệt trong năm có sự dao động trên 10°C và trong ngày cũng từ $6 - 7^{\circ}\text{C}$. Mùa nóng nhiệt độ cao tuyệt đối lên đến 40°C (tháng 6, 7); ngược lại mùa lạnh nhiệt độ thấp tuyệt đối là $2,2^{\circ}\text{C}$ (tháng 1).

Chế độ mưa ở Hà Giang khá phong phú. Toàn tỉnh đạt bình quân lượng mưa hàng năm khoảng 2.300 - 2.400 mm, riêng Bắc Quang hơn 4.000 mm, là một trong số trung tâm mưa lớn nhất nước ta. Dao động lượng mưa giữa các vùng, các năm và các tháng trong năm khá lớn. Năm 2001, lượng mưa đo được ở trạm Hà Giang là 2.253,6 mm, Bắc Quang là 4.244 mm, Hoàng Su Phì là 1.337,9 mm... Tháng mưa cao nhất ở Bắc Quang (tháng 6) có thể đạt trên 1.400 mm, trong khi đó lượng mưa tháng 12 ở Hoàng Su Phì là 3,5 mm, ở Bắc Mê là 1,4 mm...

Độ ẩm bình quân hàng năm ở Hà Giang đạt 85% và sự dao động cũng không lớn. Thời điểm cao nhất (tháng 6,7,8) vào khoảng 87 - 88%, thời điểm thấp nhất (tháng 1,2,3) cũng vào khoảng 81%: Đặc biệt ở đây ranh giới giữa mùa khô và mùa mưa không rõ rệt. Hà Giang là tỉnh có nhiều mây (lượng mây trung bình khoảng 7,5/10, cuối mùa đông lên tới 8 - 9/10) và tương đối ít nắng (cả năm có 1.427 giờ nắng, tháng nhiều là 181 giờ, tháng ít chỉ có 74 giờ).

Các hướng gió ở Hà Giang phụ thuộc vào địa hình thung lũng. Thung lũng sông Lô quanh năm hầu như chỉ có một hướng gió đông nam với tần suất vượt quá 50%. Nhìn chung gió yếu, tốc độ trung bình khoảng 1 - 1,5m/s. Đây cũng là nơi có số ngày giông cao, tới 103 ngày/năm, có hiện tượng mưa phùn, sương mù nhiều nhưng đặc biệt ít sương muối. Nét nổi bật của khí hậu Hà Giang

là độ ẩm trong năm cao, mưa nhiều và kéo dài, nhiệt độ mát và lạnh, đều có ảnh hưởng đến sản xuất và đời sống.

Thủy văn

Các sông lớn ở Hà Giang thuộc hệ thống sông Hồng. ở đây có mật độ sông - suối tương đối dày. Hầu hết các sông có độ nông sâu không đều độ dốc lớn, nhiều ghềnh thác, ít thuận lợi cho giao thông thủy.

Sông Lô là một sông lớn ở Hà Giang, bắt nguồn từ Lưu Lung (Vân , Trung Quốc), chảy qua biên giới Việt - Trung (khu vực Thanh Thủy), qua thị xã Hà Giang, Bắc Quang về Tuyên Quang. Đây là nguồn cung cấp nước chính cho vùng trung tâm tỉnh.

Sông Chảy bắt nguồn từ sườn tây nam đỉnh Tây Côn Lĩnh và sườn đông bắc đỉnh Kiều Liên Ti, mật độ các dòng nhánh cao ($1,1\text{km}/\text{km}^2$), hệ số tập trung nước đạt $2,0\text{km}/\text{km}^2$. Mặc dù chỉ đoạn đầu nguồn thuộc địa phận tỉnh nhưng là nguồn cung cấp nước chủ yếu cho khu vực phía tây của Hà Giang.

Sông Gâm bắt nguồn từ Nghiêm Sơn, Tây Trù (Trung Quốc) chảy qua Lũng Cú, Mèo Vạc về gần thị xã Tuyên Quang nhập vào sông Lô. Đây là nguồn cung cấp nước chính cho phần đông của tỉnh.

Ngoài ra, trên địa bàn tỉnh Hà Giang còn có các sông ngắn và nhỏ hơn như sông Nho Quế, sông Miện, sông Bạc, sông Chùng, nhiều khe suối lớn nhỏ cung cấp nguồn nước phục vụ cho sản xuất và đời sống dân cư.

Các nguồn tài nguyên.

Tài nguyên đất:

Trong 778.473 ha diện tích đất tự nhiên, đất nông nghiệp có 134.184 ha, chiếm 17% diện tích tự nhiên, đất lâm nghiệp có 334.100 ha, chiếm 42,4%, đất chưa sử dụng có 310.064 ha, chiếm 39,3%, còn lại là đất chuyên dùng và đất ở. Theo kết quả điều tra thổ nhưỡng, toàn tỉnh có 9 nhóm đất chính, trong đó chủ yếu là nhóm đất xám rất thích hợp để trồng các loại cây công nghiệp, cây dược liệu và cây ăn quả.

Tài nguyên rừng:

Hà Giang có diện tích rừng tương đối lớn, trong đó diện tích rừng tự nhiên là 345.860 ha, với nhiều sản vật quý hiếm: động vật có các loài gấu ngựa,

sơn dương, voọc bạc má, gà lôi, đại bàng...; các loại gỗ: ngọc am, pơ mu, lát hoa, lát chun, đinh, nghiến, trò chỉ, thông đá...; các cây dược liệu như sa nhân, thảo quả, quế, huyền sâm, đỗ trọng... Rừng Hà Giang không những giữ vai trò bảo vệ môi trường sinh thái đầu nguồn cho vùng đồng bằng Bắc Bộ mà còn cung cấp những nguyên vật liệu phục vụ cho sản xuất công nghiệp, xây dựng, y tế và sẽ là những điểm du lịch sinh thái lý tưởng của tỉnh.

Hà Giang còn nhiều khu rừng nguyên sinh chưa được khai thác, môi trường sinh thái trong lành và chứa đựng nhiều tiềm ẩn kỳ thú. Các rừng đá trập trùng, nhấp nhô ẩn hiện trong mây bạc, nhiều đỉnh núi cao trên 2.000 m như Pu Ta Kha, Tây Côn Lĩnh; nhiều hang động đầy bí ẩn như Tùng Bá, Lùng Má, (huyện Vị Xuyên), Tùng Vài (Quản Bạ), Hang Mây, Sảng Tủng (Đồng Văn); các danh thắng như núi Cô Tiên, Cổng Trời (Quản Bạ).

Tài nguyên khoáng sản:

Qua khảo sát, thăm dò, bước đầu tỉnh Hà Giang đã phát hiện được 28 loại khoáng sản khác nhau. Đáng chú ý là có những mỏ có trữ lượng lớn trên một triệu tấn với hàm lượng khoáng chất cao như: ăngtimon ở các mỏ: Mậu Duệ, Bó Mới (Yên minh); sắt ở Tùng Bá, Bắc Mê; chì - kẽm ở Na Sơn, Tả Pan, Bằng Lang, Cao Mã Pờ. Ngoài ra, còn có nhiều khoáng sản khác như: pirít, thiếc, chì, đồng, mangan, vàng sa khoáng, đá quý, cao lanh, nước khoáng, đất làm gạch, than non, than bùn...Hiện nay một số mỏ đang được khai thác có hiệu quả.

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

Kinh tế

Tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh (GRDP giá so sánh 2010) quý I năm 2023 ước đạt 3.254,4 tỷ đồng, tăng 2,65% so với cùng kỳ năm trước (cả nước tăng 3,32%).

Khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 5,31% so với cùng kỳ. Trong đó, ngành nông nghiệp tăng 5,76%; ngành lâm nghiệp tăng 1,85%; ngành thủy sản tăng 5,0% cùng kỳ năm trước. Nhóm ngành nông nghiệp có mức tăng trưởng cao so với mức tăng của những năm gần đây do trong điều kiện thời tiết thuận lợi các hoạt động sản xuất trên địa bàn tiếp tục được duy trì, ổn định và phát triển. Lâm nghiệp tập trung công tác trồng rừng, bảo vệ rừng và phòng cháy chữa cháy rừng; đánh bắt thủy sản tăng nhẹ, hoạt động nuôi trồng cơ bản được duy trì ổn định, từ đó có đóng góp vào tăng trưởng chung của cả nhóm ngành.

Khu vực công nghiệp - xây dựng tốc độ tăng trưởng ước đạt 92,9% giảm 7,10% so với cùng kỳ; trong đó ngành công nghiệp ước đạt 85,24% giảm 14,76%; ngành Xây dựng tăng 4,48% so với cùng kỳ. Ngành công nghiệp khai thác và công nghiệp sản xuất điện là lĩnh vực có tỷ trọng và quy mô đóng vai trò chi phối đối với toàn ngành công nghiệp địa phương, tuy nhiên sản xuất quý I/2023 giảm mạnh so với cùng kỳ. Do lĩnh vực khai thác chưa ký được hợp đồng; sản xuất điện đạt thấp do mưa muộn hơn, lưu lượng nước về lòng hồ thấp, các nhà máy hoạt động dưới công suất thiết kế... Khu vực dịch vụ tăng 5,74%, các hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ trên địa bàn diễn ra sôi động. Một số lĩnh vực dịch vụ thị trường khác có mức tăng trưởng khá và đóng góp tích cực vào tăng trưởng chung của tỉnh như: Bán buôn, bán lẻ và doanh thu từ dịch vụ tăng 16,66%; vận tải kho bãi tăng 11,24%; dịch vụ lưu trú và ăn uống tăng 38,09%; hoạt động ngân hàng và bảo hiểm tăng 7,26%; hoạt động dịch vụ khác tăng 10,45%; hoạt động chuyên môn khoa học và công nghệ tăng 5,91%; hoạt động giáo dục và đào tạo tăng 6,58%; hoạt động quản lý nhà nước ANQP tăng 4,52%... đóng góp tích cực vào mức tăng trưởng chung của nền kinh tế.

Hoạt động du lịch tăng trưởng mạnh, lượng khách du lịch đến Hà Giang trong Quý I đạt 706.000 lượt người, tăng 36,2% so với cùng kỳ. Tổng doanh thu du lịch đạt 1.659 tỷ đồng. Các hoạt động thương mại và dịch vụ diễn ra sôi động, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng đạt 3.884,4 tỷ đồng tăng 19,2% so với cùng kỳ năm trước. Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu đạt 53,3 triệu USD, tăng 598% so với cùng kỳ, trong đó xuất khẩu 31,8 triệu USD, nhập khẩu 21,6 triệu USD. Tổng diện tích gieo trồng cây hàng năm vụ Đông đạt 12.855ha, tăng 2,75% so với cùng vụ năm trước bằng 344 ha.

Dân cư

Dân số tỉnh Hà Giang theo điều tra dân số ngày 1/4/2019 là 854.679 người. Trong đó, dân số thành thị là 135.465 người (chiếm khoảng 15,8% dân số). So với các tỉnh miền núi phía Bắc khác thì dân số Hà Giang tương đối đông.

Các dân tộc: H'Mông (chiếm 32,9% tổng dân số toàn tỉnh), Tày (23,2 %), Dao (14,9 %), Việt (12,8 %), Nùng (9,7 %)...

Tính đến ngày 1 tháng 4 năm 2019, toàn tỉnh có 7 tôn giáo khác nhau đạt 40.393 người, nhiều nhất là đạo Tin Lành có 35.960 người, tiếp theo là Công giáo đạt 4.110 người, Phật giáo có 290 người. Còn lại các tôn giáo khác như Hồi

giáo có 26 người, đạo Cao Đài có ba người, Phật giáo Hòa Hảo có ba người và 1 người theo Minh Lý đạo.

II. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN

2.1. Các hạng mục xây dựng của dự án

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

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

TT	Nội dung	Diện tích	ĐVT
I	Xây dựng	50.000,0	m²
A	Khu dịch vụ	785,0	m²
1	Nhà phụ trợ	100,0	m ²
2	Nhà tiếp đón lễ tân	185,0	m ²
3	Khu nhà hàng, café, dịch vụ	250,0	m ²
4	Spa, chăm sóc sức khỏe	250,0	m ²
B	Khu nghỉ dưỡng	525,0	m²
1	Bungalow nghỉ dưỡng A	281,0	m ²
2	Bungalow nghỉ dưỡng B	244,0	m ²
C	Khu giao thông, sân bãi, hạ tầng kỹ thuật	3.472,0	m²
1	Bãi đậu xe	600,0	m ²
2	Lối đi nội bộ và hạ tầng kỹ thuật	2.872,0	m ²
D	Khu cắm trại dưới tán rừng	3.274,0	m²
E	Khu rừng bảo tồn	41.944,0	m²
	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
II	Thiết bị		
1	Thiết bị văn phòng, quản lý, điều hành		Trọn Bộ

Dự án “Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng dưới tán rừng”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633

TT	Nội dung	Diện tích	ĐVT
2	Thiết bị nội thất nhà dịch vụ, nghỉ dưỡng		Trọn Bộ
3	Thiết bị nhà hàng, thương mại dịch vụ		Trọn Bộ
4	Thiết bị nghỉ dưỡng chăm sóc sức khỏe		Trọn Bộ
5	Thiết bị hạ tầng kỹ thuật		Trọn Bộ
6	Xe vận chuyển, đi lại, đưa rước		Trọn Bộ
7	Thiết bị khác		Trọn Bộ

2.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư

(ĐVT: 1000 đồng)

TT	Nội dung	Diện tích	Diện tích sàn (m2)	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền sau VAT
I	Xây dựng	50.000,0		m²		13.294.466
A	Khu dịch vụ	785,0	826,0	m²		-
1	Nhà phụ trợ	100,0	80,0	m ²	1.776	142.080
2	Nhà tiếp đón lễ tân	185,0	166,0	m ²	4.686	777.876
3	Khu nhà hàng, café, dịch vụ	250,0	400,0	m ²	2.500	1.000.000
4	Spa, chăm sóc sức khỏe	250,0	180,0	m ²	4.686	843.480
B	Khu nghỉ dưỡng	525,0	928,0	m²		-
1	Bungalow nghỉ dưỡng A	281,0	492,0	m ²	5.623	2.766.614
2	Bungalow nghỉ dưỡng B	244,0	436,0	m ²	5.623	2.451.715
C	Khu giao thông, sân bãi, hạ tầng kỹ thuật	3.472,0	-	m²		-
1	Bãi đậu xe	600,0	-	m ²	1.100	660.000
2	Lối đi nội bộ và hạ tầng kỹ thuật	2.872,0	-	m ²	300	861.600
D	Khu cắm trại dưới tán rừng	3.274,0	-	m²	150	491.100

Dự án “Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng dưới tán rừng”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633

TT	Nội dung	Diện tích	Diện tích sàn (m2)	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền sau VAT
E	Khu rừng bảo tồn	41.944,0	-	m²	-	-
	Hệ thống tổng thể					
-	Hệ thống cấp nước			Hệ thống	900.000	900.000
-	Hệ thống cấp điện tổng thể			Hệ thống	1.050.000	1.050.000
-	Hệ thống thoát nước tổng thể			Hệ thống	900.000	900.000
-	Hệ thống PCCC			Hệ thống	450.000	450.000
II	Thiết bị					9.060.000
1	Thiết bị văn phòng, quản lý, điều hành			Trọn Bộ	900.000	900.000
2	Thiết bị nội thất nhà dịch vụ, nghỉ dưỡng			Trọn Bộ	2.400.000	2.400.000
3	Thiết bị nhà hàng, thương mại dịch vụ			Trọn Bộ	3.240.000	3.240.000
4	Thiết bị nghỉ dưỡng chăm sóc sức khỏe			Trọn Bộ	1.080.000	1.080.000
5	Thiết bị hạ tầng kỹ thuật			Trọn Bộ	360.000	360.000
6	Xe vận chuyển, đi lại, đưa rước			Trọn Bộ	980.000	980.000
7	Thiết bị khác			Trọn Bộ	100.000	100.000
III	Chi phí quản lý dự án			2,634	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	588.810
IV	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng					1.524.301

Dự án “Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng dưới tán rừng”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633

TT	Nội dung	Diện tích	Diện tích sàn (m2)	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền sau VAT
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi			0,471	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	105.203
2	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi			0,856	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	191.386
3	Chi phí thiết kế kỹ thuật			2,137	GXDtt * ĐMTL%	284.159
4	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công			1,176	GXDtt * ĐMTL%	156.287
5	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu tiền khả thi			0,058	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	12.939
6	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi			0,167	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	37.250
7	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng			0,184	GXDtt * ĐMTL%	24.406
8	Chi phí thẩm tra dự toán công trình			0,178	GXDtt * ĐMTL%	23.636
9	Chi phí giám sát thi công xây dựng			2,534	GXDtt * ĐMTL%	336.905
10	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị			0,718	GTBtt * ĐMTL%	65.051
11	Chi phí báo cáo đánh giá tác động môi trường			TT		287.079
V	Chi phí vốn lưu động			TT		1.568.579
VI	Chi phí dự phòng			5%		1.301.808

Dự án “Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng dưới tán rừng”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633

TT	Nội dung	Diện tích	Diện tích sàn (m2)	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền sau VAT
Tổng cộng						27.337.963

Ghi chú: Dự toán sơ bộ tổng mức đầu tư được tính toán theo Quyết định 510/QĐ-BXD của Bộ xây dựng ngày 19 tháng 05 năm 2023 về Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022, 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.

III. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

3.1. Địa điểm xây dựng

Dự án “Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng dưới tán rừng –” được thực hiện tại, tỉnh Hà Giang.

Sơ đồ khu đất thực hiện dự án

3.2. Hình thức đầu tư

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

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

4.1. Nhu cầu sử dụng đất

Bảng cơ cấu nhu cầu sử dụng đất

4.2. 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

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

Minh họa mô hình dự án

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 rông 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.



Khu nhà dưới tán rừng dạng lắp ghép

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.

Dự án “Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng dưới tán rừng”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633



Mẫu kiến trúc nhà nghỉ dưỡng trên cây



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 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 vui chơi giải trí dưới tán rừng

Với những tiềm năng tự nhiên sẵn có, rừng nguyên sinh có đầy đủ các yếu tố thuận lợi phù hợp cho việc phát triển các loại hình du lịch sinh thái, du lịch mạo hiểm, du lịch nghiên cứu, nghỉ dưỡng...



Không chỉ hấp dẫn bởi cảnh quan thiên nhiên thơ mộng, hữu tình và hệ động thực vật phong phú, đa dạng, khu vực rừng nguyên sinh còn là nơi chung sống của nhiều cộng đồng dân tộc, mỗi dân tộc đều có những nét văn hóa khác nhau, phong tục tập quán riêng biệt, tạo nên nét đặc trưng của văn hoá mang tính vùng miền. Ngoài ra, du khách còn có thể đến thăm bản dân tộc và thưởng thức đặc sản địa phương như mật ong rừng nguyên chất, cá suối, ốc khe, bánh cóc mò, bánh vắt vai, cơm lam, nghe hát, đàn ...



Trượt cáp trên cây



Tổ chức teambuilding dưới tán rừng

2.5. Khu cắm trại dã ngoại

Khu cảnh quan sinh thái, cắm trại dã ngoại là một trong những hạng mục chính của khu du lịch. Hạng mục này không chỉ có những cảnh quan thiên nhiên tuyệt đẹp, xanh mát. Du lịch sinh thái sẽ giúp du khách hòa nhập cùng thiên nhiên, tận hưởng không khí trong lành giữa không gian yên ả. Với khu vực sinh thái rất rộng mà dự án phân, sẽ tạo cho khu du lịch “xanh - sạch - đẹp” và thú vị đối với du khách.

Khu lều cắm trại



Khu cảnh quan sinh thái, cắm trại dã ngoại là một trong những hạng mục chính của khu du lịch. Hạng mục này không chỉ có những cảnh quan thiên nhiên tuyệt đẹp, xanh mát. Du lịch sinh thái sẽ giúp du khách hòa nhập cùng thiên nhiên, tận hưởng không khí trong lành giữa không gian yên ả. Với khu vực sinh thái rất rộng mà dự án phân, sẽ tạo cho khu du lịch “xanh - sạch - đẹp” và thú vị đối với du khách.



2.6. Khu Spa, Massage, Gym

Spa, massage



Dịch vụ spa sẽ mang đến cho khách lưu trú các sự lựa chọn tin cậy, những lợi ích spa có thể đem lại đó là:

- Giảm Stress: có thể giải tỏa căng thẳng bằng cách đắm mình trong tiếng nhạc du dương và làn nước mát với tinh dầu thoang thoảng, dễ chịu.
- Giải độc cơ thể: các chất độc nằm sâu bên trong cơ thể sẽ dần dần được loại bỏ dưới tác dụng của tinh dầu, hạn chế chứng đau và viêm khớp, giúp cân bằng thể lực bằng các động tác massage và xông hơi.



– Có lợi cho hệ tim mạch: phương pháp dưỡng khí giúp bạn điều hòa nhịp thở và ổn định nhịp tim, phương pháp massage giúp lưu thông mạch máu rất tốt cho hệ tim mạch.

– Giảm nguy cơ ung thư: thân nhiệt của bạn luôn trong trạng thái cao khi tắm spa giúp cải thiện hệ miễn dịch, thúc đẩy quá trình đào thải những hóa chất gây ung thư như Natri (sodium), alcohol, nicotine, ...

– Cho khách hàng giấc ngủ ngon: Một giấc ngủ ngon được hình thành bởi nhiều yếu tố, trong đó sức khỏe và tinh thần thoải mái là yếu tố quyết định.

2.7. Đường rừng phục vụ du lịch

Dự án dự kiến xây dựng, tu sửa một số cung đường giữa rừng dựa trên các con đường đã có sẵn, phục vụ cho các chuyến du lịch theo phong cách phượt. Các cung đường nằm giữa lòng thiên nhiên tạo cảm giác mới lạ và thu hút khách du lịch.



Các cung đường minh họa

2.8. Quản lý bảo vệ rừng (QLBVR)

2.8.1. Mục tiêu

Công ty thuê rừng để QLBVR nhằm phát huy thế mạnh của rừng, bảo vệ và phát triển được vốn rừng, tăng hiệu quả sử dụng đất đai, làm thay đổi tập quán canh tác lạc hậu của đồng bào thiểu số; Đồng thời tạo công ăn việc làm, dần dần nâng cao đời sống cho người dân trong vùng dự án, đem lại nguồn thu lớn cho doanh nghiệp và ngân sách cho địa phương.

2.8.2. Tổ chức QLBVR

Về tổ chức, quản lý:

- Giám đốc dự án là chủ tài khoản chịu trách nhiệm chung trong việc điều hành và thực hiện các giải pháp đã nêu ra trong dự án.
- Bộ phận kế toán tài vụ chịu trách nhiệm cung cấp các nguồn tài chính, hạch toán tài chính để dự án đạt kết quả cao.
- Bộ phận kỹ thuật chịu trách nhiệm trong việc lập kế hoạch tác nghiệp hàng năm và hướng dẫn chỉ đạo thực hiện các hạng mục lâm sinh của dự án.

Việc thi công các hạng mục của dự án ưu tiên sử dụng lực lượng lao động tại chỗ và xung quanh vùng dự án (chủ yếu là người đồng bào dân tộc thiểu số) nhằm tăng thêm thu nhập cho họ và ổn định kinh tế. Từng bước gắn liền trách nhiệm của họ với khu rừng mà họ sinh sống nhằm phát triển nghề rừng theo hướng hiện nay.

Giải pháp về kỹ thuật:

Tổ chức quản lý bảo vệ rừng.

Xây dựng quy ước quản lý bảo vệ rừng và phổ biến rộng rãi cho toàn dân.

Hộ gia đình phải thực hiện đúng qui ước, thường xuyên tuần tra, kiểm tra theo dõi diễn biến tài nguyên rừng được giao và có báo cáo kịp thời với chủ rừng hoặc các cấp chính quyền khi phát hiện các trường hợp vi phạm lâm luật.

Ở những vùng rừng tập trung, vùng trọng điểm lửa rừng thì tiến hành tuyên truyền PCCC rừng, xây các biển báo cấm lửa, thường xuyên tuần tra canh gác và đốt có điều khiển (nếu cần thiết) để đề phòng cháy rừng. Đồng thời xây dựng đường ranh cản lửa được thiết kế theo các hệ thống dọc các lô và bao quanh khu vực rừng trồng, cứ 2 hoặc 3 lô thì làm các đường ranh ngăn cách, đường ranh rộng 10m.

Chủ rừng phải xây dựng các phương án phòng chống cháy rừng trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Đối với rừng tự nhiên công tác quản lý bảo vệ thực hiện giao khoán quản lý bảo vệ rừng và khoanh nuôi phục hồi rừng cụ thể như sau:

- Thống kê quỹ rừng hiện còn và công bố danh sách các hộ gia đình được giao khoán bảo vệ rừng.

- Lập biểu thống kê diện tích rừng giao khoán, thống nhất với các chủ rừng.

- Tiến hành giao rừng ngoài thực địa.

- + Hợp dân để phổ biến quyền lợi, nghĩa vụ của người dân sau khi nhận khoán bảo vệ rừng, bàn bạc dân chủ với người dân, thống nhất phương thức giao đất giao rừng và tìm hiểu nguyện vọng của người dân. Hướng dẫn người dân ký kết các văn bản liên quan.

+ Sơ thám thực địa, sơ bộ phân chia lô khoảnh, xác định vị trí ranh giới, diện tích của từng lô rừng trên bản đồ cũng như ngoài thực địa.

+ Bàn giao hiện trường cho hộ gia đình: Trên cơ sở phân chia lô trên bản đồ, tổ công tác cùng với hộ gia đình và các ngành chức năng liên quan xác định cụ thể ngoài thực địa, phát đánh dấu ranh giới lô khoảnh sau đó đo đạc, tính diện tích theo từng trạng thái cho từng lô.

+ Làm mốc lô, sản xuất bảng tên, đóng đúng vị trí ngoài thực địa để xác định tên lô, hộ nhận rừng.

+ Lập hồ sơ quản lý bảo vệ rừng.

+ Kiểm tra thường xuyên, đánh giá hiệu quả công tác bảo vệ rừng.

Để phát huy thế mạnh cộng đồng trong việc bảo vệ rừng cần xúc tiến thành lập một ban đại diện gồm những người có uy tín, có khả năng vận động người dân tham gia bảo vệ rừng và tổ chức sản xuất nông lâm nghiệp. Ban này có trách nhiệm nhắc nhở bà con thực hiện đúng luật bảo vệ và phát triển rừng đồng thời điều phối các hoạt động sản xuất và giải quyết những mâu thuẫn nảy sinh.

CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN

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

1.1. Chuẩn bị mặt bằng

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

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

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

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

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

II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

2.1. Các phương án xây dựng công trình

T T	Nội dung	Diện tích	Diện tích xây dựn g	Tần g cao	Số công trình	Diện tích sàn (m ²)	ĐVT
I	Xây dựng	50.000,0					m²
A	Khu dịch vụ	785,0	626,0	-	-	826,0	m²
1	Nhà phụ trợ	100,0	80,0	1	1	80,0	m ²
2	Nhà tiếp đón lễ tân	185,0	166,0	1	1	166,0	m ²
3	Khu nhà hàng, café, dịch vụ	250,0	200,0	2	1	400,0	m ²
4	Spa, chăm sóc sức khỏe	250,0	180,0	1	1	180,0	m ²
B	Khu nghỉ dưỡng	525,0	464,0	-	-	928,0	m²

T T	Nội dung	Diện tích	Diện tích xây dựng	Tầng cao	Số công trình	Diện tích sàn (m ²)	ĐVT
			0			0	
1	Bungalow nghỉ dưỡng A	281,0	246,0	2	5	492,0	m ²
2	Bungalow nghỉ dưỡng B	244,0	218,0	2	5	436,0	m ²
C	Khu giao thông, sân bãi, hạ tầng kỹ thuật	3.472,0	-	-	-	-	m²
1	Bãi đậu xe	600,0	-	-	-	-	m ²
2	Lối đi nội bộ và hạ tầng kỹ thuật	2.872,0	-	-	-	-	m ²
D	Khu cắm trại dưới tán rừng	3.274,0	-	-	-	-	m²
E	Khu rừng bảo tồn	41.944,0	-	-	-	-	m²
	<i>Hệ thống tổng thể</i>						
-	Hệ thống cấp nước						Hệ thống g
-	Hệ thống cấp điện tổng thể						Hệ thống g
-	Hệ thống thoát nước tổng thể						Hệ thống g
-	Hệ thống PCCC						Hệ thống g

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	3	15.000	540.000	116.100	656.100
3	Công nhân viên văn phòng	9	8.000	864.000	185.760	1.049.760
4	Công nhân viên phục vụ du lịch	26	7.000	2.184.000	469.560	2.653.560
5	Công nhân nông nghiệp, quản lý rừng	8	6.500	624.000	134.160	758.160
6	Lao động thời vụ	12	5.500	396.000	85.140	481.140
	Cộng	59	442.000	4.908.000	1.055.220	5.963.220

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.

Dự án “Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng dưới tán rừng”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633

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 III/2023
2	Thủ tục phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500	Quý IV/2023
3	Thủ tục phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường	Quý IV/2023
4	Thủ tục giao đất, thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất	Quý I/2024
5	Thủ tục liên quan đến kết nối hạ tầng kỹ thuật	Quý II/2024
6	Thẩm định, phê duyệt TKCS, Tổng mức đầu tư và phê duyệt TKKT	Quý II/2024
7	Cấp phép xây dựng (đối với công trình phải cấp phép xây dựng theo quy định)	Quý III/2024
8	Thi công và đưa dự án vào khai thác, sử dụng	Quý IV/2024 đến Quý III/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 du lịch sinh thái nghỉ dưỡng dưới tán rừng* –” 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 du lịch sinh thái nghỉ dưỡng dưới tán rừng –” được thực hiện tại, tỉnh Hà Giang.

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 $< 10\mu\text{m}$ 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 ($-\text{COHb}$), làm hạn chế sự trao đổi, vận chuyển oxy của máu đi nuôi cơ thể. Áp 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.

- SO_2

SO_2 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 SO_2 nồng độ cao, $[\text{SO}_2] = 10 \text{ ppm}$, có thể làm cho đường hô hấp bị co thắt nghiêm trọng, gây khó thở. SO_2 còn gây hiện tượng ăn mòn hóa học cho vật thể xung quanh, gây ra tình trạng mưa axit.

- NO_x

Gồm khí NO, NO_2 . NO_2 là khí độc, có mùi hăng, gây kích thích, có tác động mãn tính. NO_2 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
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, dừa 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 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 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:

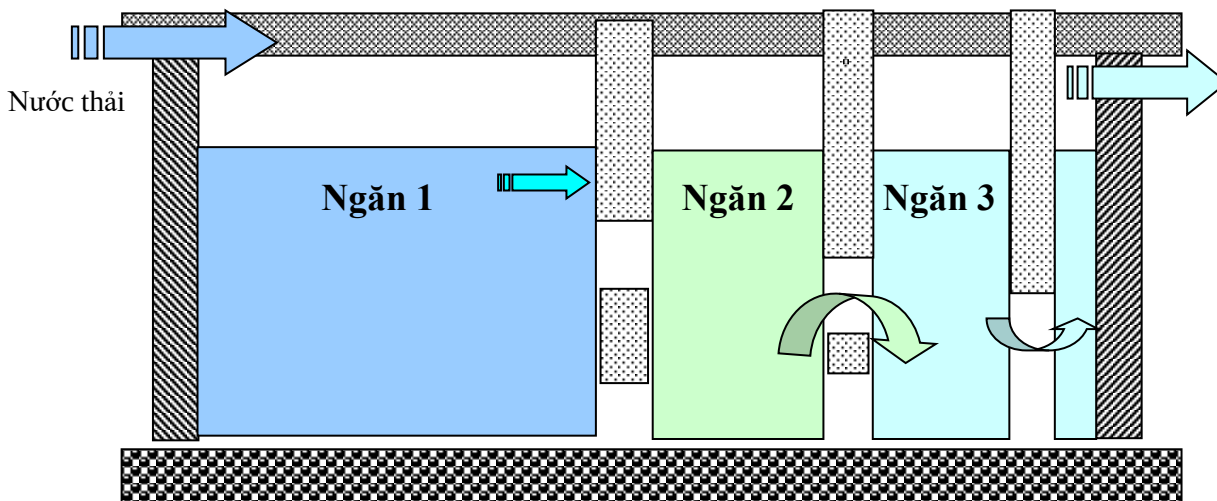
- Sử dụng các loại xe đã được đăng kiểm theo đúng quy định của Nhà nước.
- Sử dụng các xe chuyên dụng, có nắp kín vận chuyển chất thải đến tận chân công trình hồ tập kết chất thải rắn.
- Không chở quá tải trọng cho phép của các phương tiện, hạn chế rơi vãi và bụi phát sinh.
- Các xe vận chuyển được rửa 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, cổng 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 20%, vốn vay 80%. 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 du lịch sinh thái nghỉ dưỡng dưới tán rừng* –” 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 bị, 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: **27.337.963.000 đồng.**

(Hai mươi bảy tỷ, ba trăm ba mươi bảy triệu, chín trăm sáu mươi ba nghìn đồng)

Trong đó:

- | | |
|----------------------------|------------------------|
| + Vốn tự có (20%) | : 5.467.593.000 đồng. |
| + Vốn vay - huy động (80%) | : 21.870.370.000 đồng. |

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

<i>Bán vé tham quan du lịch sinh thái</i>	<i>21.600,0</i>	<i>lượt khách/năm</i>
<i>Cho thuê nhà nghỉ dưỡng, bungalow</i>	<i>20,0</i>	<i>căn</i>
<i>Kinh doanh hà hàng, thương mại, dịch vụ</i>	<i>16.200,0</i>	<i>lượt khách/năm</i>

Dịch vụ spa, chăm sóc sức khỏe	3.240,0	lượt khách/năm
Thu từ phụ phẩm dưới tán rừng	8,4	tấn/năm

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

2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:

Chi phí đầu vào của dự án		%	Khoản mục
1	Chi phí marketing, bán hàng	2%	Doanh thu
2	Chi phí khấu hao TSCĐ	""	Khấu hao
3	Chi phí bảo trì thiết bị	5%	Tổng mức đầu tư thiết bị
4	Chi phí nguyên vật liệu	40%	Doanh thu
5	Chi phí quản lý vận hành	2%	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 : **21.870.370.000 đồng.**
- Thời hạn : 10 năm (120 tháng).
- Ân hạn : 1 năm.
- Lãi suất, phí : Tạm tính lãi suất 10,5%/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	10,5%	/năm
3	Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu (tạm tính)	15%	/năm
4	Chi phí sử dụng vốn bình quân WACC	9,72%	/năm
5	Hình thức trả nợ	1	
(1: trả gốc đều; 2: trả gốc và lãi đều; 3: theo năng lực của dự án)			

Chi phí sử dụng vốn bình quân được tính trên cơ sở tỷ trọng vốn vay là 80%; tỷ trọng vốn chủ sở hữu là 20%; lãi suất vay dài hạn 10,5%/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 **3,6 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 153% 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.

KN hoàn vốn = (LN sau thuế + khấu hao + lãi vay)/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 15,71 lần, chứng tỏ rằng cứ 1 đồng vốn bỏ ra sẽ được đảm bảo bằng 15,71 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.

Số tháng = Số vốn đầu tư còn phải thu hồi/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 $PIp = 2,57$ cho ta thấy, cứ 1 đồng vốn bỏ ra đầu tư sẽ được đảm bảo bằng 2,57 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 9,72%).

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

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 10 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 9,72%/năm.

Theo bảng phụ lục tính toán **NPV = 42.793.754.000 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 **42.793.754.000 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.

Theo phân tích được thể hiện trong bảng phân tích của phụ lục tính toán cho thấy **IRR = 23,15% > 9,72%** 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 **739,7 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 du lịch sinh thái nghỉ dưỡng dưới tán rừng* –” tại tỉnh Hà Giang 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	153%
-----------------------------------	-------------

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=	23,15%	>	9,72%	Chứng tỏ dự án có hiệu quả.
------	--------	---	-------	-----------------------------