

CÔNG TY CỔ PHẦN

THUYẾT MINH DỰ ÁN



KHU DU LỊCH TƠ LỰA

Địa điểm:
tỉnh Yên Bái

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ĐỘC LẬP – TỰ DO – HẠNH PHÚC

----- ∞ ♻ ∞ -----

DỰ ÁN

KHU DU LỊCH TƠ LỰA

Địa điểm: tỉnh Yên Bái

MỤC LỤC

MỤC LỤC	2
CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU	6
I. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ ĐẦU TƯ	6
1.1. Nhà đầu tư	6
1.2. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư	6
II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN	6
III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ	6
IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ	7
V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN	7
5.1. Mục tiêu chung	7
5.2. Mục tiêu cụ thể	7
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN	8
I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN	8
1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.	8
1.2. Điều kiện phát triển kinh tế xã hội vùng dự án.	9
II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG	10
2.1. Quy mô thị trường sợi tơ tằm	10
2.2. Phân khúc ngành công nghiệp sợi tơ tằm	11
2.3. Phát triển ngành sản xuất tơ tằm của Việt Nam	12
III. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN	13
3.1. Các hạng mục xây dựng của dự án	13
3.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư (ĐVT: 1000 đồng)	14
IV. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	15
4.1. Địa điểm xây dựng	15

4.2. Hình thức đầu tư.....	15
V. NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO	15
5.1. Nhu cầu sử dụng đất.....	15
5.2. Phân tích đánh giá các yếu tố đầu vào đáp ứng nhu cầu của dự án.....	16
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ	17
I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH.....	17
II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ	17
2.1. Kỹ thuật trồng dâu nuôi tằm	17
2.2. Kỹ thuật nuôi tằm.....	20
2.3. Quy trình sản xuất sợi tơ tằm và dệt lụa.....	25
2.4. Khu nhà trưng bày, trình diễn công nghệ.....	28
2.5. Khu sinh thái ẩm thực, tham quan trải nghiệm.....	31
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	37
I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG.....	37
1.1. Chuẩn bị mặt bằng.....	37
1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư:.....	37
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật	37
II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH.....	37
2.1. Các phương án xây dựng công trình	37
2.2. Các phương án kiến trúc.....	37
III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN	38
3.1. Phương án tổ chức thực hiện	38
3.2. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý	39
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG	39
I. GIỚI THIỆU CHUNG	39

II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.....	39
III. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG.....	40
3.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình.....	40
3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng	41
IV. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN VỀ QUY MÔ, CÔNG NGHỆ SẢN XUẤT.....	42
V. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG	42
5.1. Giai đoạn xây dựng dự án.....	42
5.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng	46
VI. KẾT LUẬN.....	48
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN	49
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.....	49
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.....	50
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.	50
2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án:	50
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:	50
2.4. Phương án vay.....	50
2.5. Các thông số tài chính của dự án	50
KẾT LUẬN.....	52
I. KẾT LUẬN.	52
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.....	52
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.....	53
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án	53
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.....	54
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.	55

Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.....	56
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.....	57
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.	58
Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.	59
Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).	60
Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).	61

CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU

I. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ ĐẦU TƯ

1.1. Nhà đầu tư

Tên doanh nghiệp/tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN**

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

Họ tên:

Hình thức lựa chọn nhà đầu tư

Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN

Tên dự án:

“Khu du lịch tơ lụa ”

Địa điểm thực hiện dự án: **tỉnh Yên Bái.**

Diện tích đất, mặt nước, mặt bằng dự kiến sử dụng: **12.290,2 m² (1,23 ha).**

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

Tổng mức đầu tư của dự án: **33.500.000.000 đồng.**

(Ba mươi ba tỷ, năm trăm triệu đồng)

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

<i>Sản xuất sợi tơ tằm</i>	<i>12</i>	<i>tấn sợi/năm</i>
<i>Sản xuất lụa tơ tằm</i>	<i>36.000</i>	<i>m lụa/năm</i>
<i>Dịch vụ nhà hàng ăn uống</i>	<i>18.250,0</i>	<i>lượt khách/năm</i>
<i>Bán các sản phẩm địa phương</i>	<i>5.475,0</i>	<i>lượt khách/năm</i>

III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

Từ những thực tế trên, chúng tôi đã lên kế hoạch thực hiện dự án “**Khu du lịch tơ lụa**” tại– tỉnh Yên Bái nhằm phát huy được tiềm năng thế mạnh của mình, đồng thời góp phần phát triển hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật thiết yếu để đảm bảo phục vụ cho ngành nông nghiệp và công nghiệp sản xuất tơ tằm của tỉnh Yên Bái.

IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ

– Quyết định 816/QĐ-BXD của Bộ xây dựng ngày 22 tháng 08 năm 2024 về Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023.

V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN

5.1. Mục tiêu chung

– Phát triển dự án “*Khu du lịch tơ lụa*” theo hướng chuyên nghiệp, hiện đại, cung cấp sản phẩm tơ tằm chất lượng, có năng suất, hiệu quả kinh tế cao nhằm nâng cao chuỗi giá trị sản phẩm ngành nông nghiệp và công nghiệp sản xuất tơ tằm, đảm bảo tiêu chuẩn, an toàn vệ sinh thực phẩm, 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.

5.2. Mục tiêu cụ thể

– Phát triển mô hình công nghiệp sản xuất tơ tằm khép kín, chuyên nghiệp, hiện đại, đảm bảo từ con giống, lá dâu, cho ra sợi tơ tằm chất lượng, giá trị, hiệu quả kinh tế cao, đảm bảo vấn đề vệ sinh an toàn trong sản xuất.

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

<i>Sản xuất sợi tơ tằm</i>	<i>12</i>	<i>tấn sợi/năm</i>
<i>Sản xuất lụa tơ tằm</i>	<i>36.000</i>	<i>m lụa/năm</i>
<i>Dịch vụ nhà hàng ăn uống</i>	<i>18.250,0</i>	<i>lượt khách/năm</i>
<i>Bán các sản phẩm địa phương</i>	<i>5.475,0</i>	<i>lượt khách/năm</i>

– Mô hình dự án hàng năm cung cấp ra cho thị trường sản phẩm đạt tiêu chuẩn và chất lượng khác biệt ra thị trường.

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

– Góp phần phát triển kinh tế xã hội của người dân trên địa bàn và tỉnh Yên Bái nói chung.

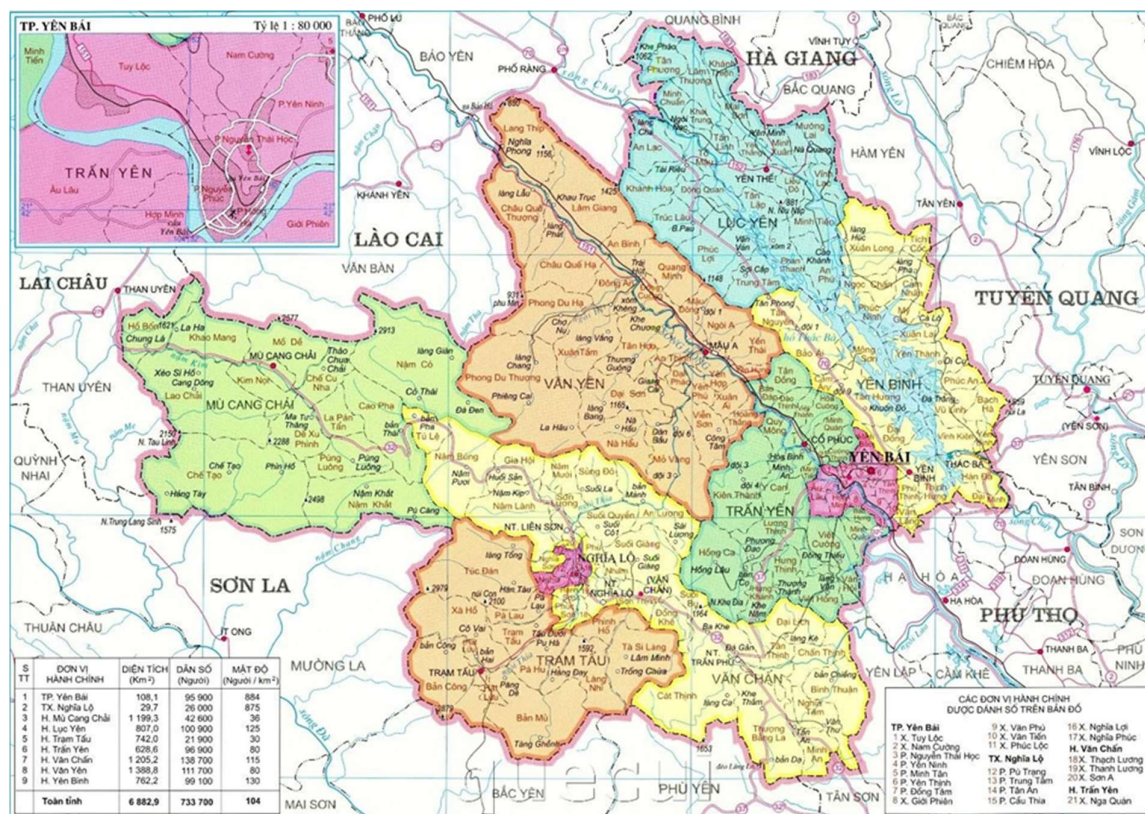
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN

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

Yên Bái là một tỉnh thuộc vùng trung du và miền núi phía Bắc, Việt Nam.



Yên Bái nằm ở vùng Tây Bắc tiếp giáp với Đông Bắc, có vị trí địa lý: Phía đông bắc giáp tỉnh Tuyên Quang và tỉnh Hà Giang

Phía đông nam giáp tỉnh Phú Thọ Phía tây nam giáp tỉnh Sơn La

Phía tây bắc giáp tỉnh Lai Châu và tỉnh Lào Cai.

Trung tâm hành chính của tỉnh là thành phố Yên Bái, cách thủ đô Hà Nội 158 km.

Địa hình

Yên Bái có diện tích tự nhiên 6.882,9 km², nằm trải dọc đôi bờ sông Hồng.

Địa hình Yên Bái có độ dốc lớn, cao dần từ đông sang tây, từ nam lên bắc, độ cao trung bình 600 mét so với mực nước biển và có thể chia làm hai vùng: vùng thấp ở tả ngạn sông Hồng và lưu vực sông Chảy mang nhiều đặc điểm của vùng trung du; vùng cao thuộc hữu ngạn sông Hồng và cao nguyên nằm giữa sông Hồng và sông Đà có nhiều dãy núi. Đèo Khau Phạ là đèo hiểm trở và dài nhất trên tuyến quốc lộ 32 với độ dài trên 30 km.

Điều kiện tự nhiên

Khái quát về điều kiện tự nhiên huyện Trấn Yên:

Huyện Trấn Yên có một số khoáng sản có giá trị kinh tế như: Quặng sắt phân bố ở Việt Hồng, Lương Thịnh, Hưng Thịnh, Hưng Khánh, Hồng Ca, Kiên Thành với tổng trữ lượng trên 91 triệu tấn, riêng mỏ quặng sắt ở Kiên Thành có hàm lượng trên 60%, hiện đang được khai thác; đá thạch anh phân bố tại xã Hoà Công, Việt Hồng, Lương Thịnh, Kiên Thành, Y Can trữ lượng trên 52 nghìn tấn, chất lượng đạt yêu cầu cho sản xuất kính và sứ; Quặng Graphit phân bố tại xã Báo Đáp, Đào Thịnh, Nga Quán. Ngoài ra trên địa bàn huyện còn có các mỏ cao lanh tại Cường Thịnh trữ lượng 150.000 tấn; mỏ sét ở Bảo Hưng, Y Can, Đào Thịnh...

Vật liệu xây dựng như: đá xây dựng, cát sỏi, vật liệu sản xuất gạch có trữ lượng lớn được phân bố rộng trên địa bàn huyện; đá xây dựng tại Hang Dơi Minh Quán, Việt Cường, Việt Hồng, Kiên Thành.

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

Phát triển kinh tế - xã hội

Theo UBND tỉnh Yên Bái, Tốc độ tăng trưởng GRDP đạt 6,0%, đứng thứ 7/14 tỉnh vùng Trung du và miền núi Bắc Bộ, đứng thứ 36/63 tỉnh, thành phố, trong đó: Tốc độ tăng trưởng khu vực nông, lâm nghiệp, thủy sản đạt 5,29%, thứ 3/14 tỉnh trong vùng; khu vực công nghiệp - xây dựng đạt 6,46%, đứng thứ 7/14 tỉnh trong vùng (tính riêng công nghiệp đạt 4,12%, đứng thứ 5/14 tỉnh trong vùng); khu vực dịch vụ đạt 6,03%, đứng thứ 11/14 tỉnh trong vùng. Cơ cấu kinh tế tiếp tục chuyển dịch tích cực.

Tổng vốn đầu tư phát triển tăng 6,2%; tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tăng 8,5%; giá trị sản xuất công nghiệp tăng 8,5%; giá trị xuất khẩu

hàng tăng 16%; lượng khách du lịch tăng 19,4%, doanh thu từ hoạt động du lịch tăng 45,4% so với cùng kỳ...

Dân số

Hiện nay, toàn tỉnh có 821.030 người (năm 2019), gồm 30 dân tộc chung sống. Các dân tộc ở Yên Bái sống xen kẽ, quần tụ ở khắp các địa phương trên địa bàn của tỉnh, với những bản sắc văn hoá đậm nét dân tộc. Gồm có các dân tộc Kinh, dân tộc Tày, dân tộc Dao, dân tộc Mông... 19,8% dân số sống ở đô thị và 80,2% dân số sống ở nông thôn. Tỷ lệ đô thị hóa tính đến năm 2020 là 21%.

*** Sản xuất chế biến Nông - Lâm sản:** Với lợi thế nằm dọc theo hai bên bờ sông Hồng, đã tạo điều kiện thuận lợi cho các xã ven sông hình thành các cánh đồng rộng và màu mỡ. Hệ thống thủy lợi đã và đang được kiên cố hoá, đây là tiền đề cơ bản để Trấn Yên phát triển ngành nông nghiệp theo hướng sản xuất hàng hoá, gắn với công nghiệp hoá, hiện đại hoá nông nghiệp nông thôn. Cùng với đó, người dân đã tăng cường đầu tư thâm canh, ứng dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật mới để nâng cao năng suất, chất lượng các loại cây trồng.

*** Công nghiệp:** Thời gian qua, huyện Trấn Yên đã tạo mọi điều kiện thuận lợi để thu hút các nhà đầu tư vào lĩnh vực công nghiệp chế biến tại Khu công nghiệp tập trung Minh Quân, Cụm công nghiệp Hưng Khánh, Báo Đáp. Gần đây Trấn Yên đã thu hút được 1 dự án nước ngoài đầu tư xây dựng nhà máy may xuất khẩu quy mô 3.000 công nhân tại thị trấn Cổ Phúc. Hiện, toàn huyện có trên 1.000 công ty, doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh phần lớn là đăng ký kinh doanh, sản xuất chế biến nông, lâm sản; tuy sản phẩm chỉ là các mặt hàng sơ chế nhưng đã góp phần quan trọng trong việc thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế giải quyết việc làm, tiêu thụ sản phẩm nông, lâm sản cho nông dân các địa phương trong huyện, nâng cao tỷ trọng sản xuất công nghiệp - xây dựng.

II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG

2.1. Quy mô thị trường sợi tơ tằm

Quy mô Thị trường Sợi Tơ ước tính đạt 40,59 tỷ USD vào năm 2024 và dự kiến sẽ đạt 47,08 tỷ USD vào năm 2029, tăng trưởng với tốc độ CAGR là 3,01% trong giai đoạn dự báo (2024-2029).



Source: <https://www.mordorintelligence.com/vi/industry-reports/silk-yarn-market>

2.2. Phân khúc ngành công nghiệp sợi tơ tằm

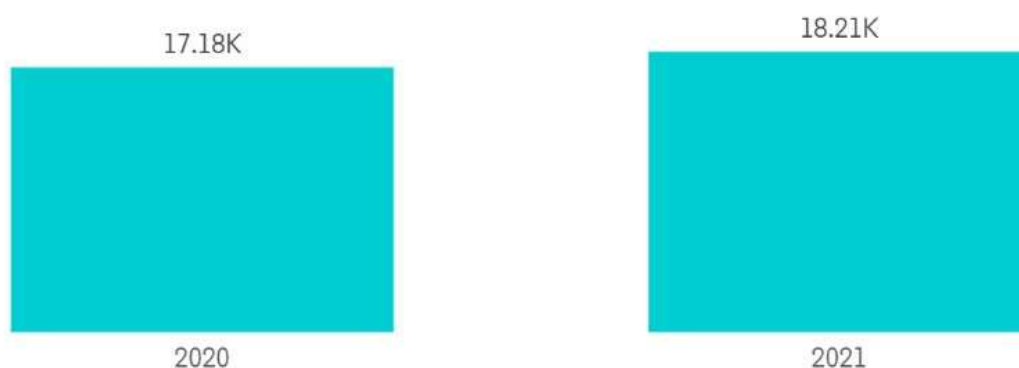
Sợi tơ tằm được sử dụng rộng rãi trong ngành dệt may để sản xuất quần áo như vớ, cà vạt và váy. Chúng cũng được sử dụng trong sản xuất các loại vải trang trí nhà cửa như rèm hoa, chăn bông, v.v. Thị trường sợi tơ tằm toàn cầu được phân khúc theo địa lý (Hoa Kỳ, Trung Quốc, Ấn Độ, Thái Lan, Đức, Ý, Vương quốc Anh, Brazil và Tunisia). Xu hướng thị trường sợi tơ tằm

Ý đang nổi lên như là nhà sản xuất sợi lụa lớn ở châu Âu

Ý là một trong những nhà sản xuất sợi tơ lớn ở khu vực châu Âu, vì hàng trăm trang trại đã bắt đầu nuôi tằm trong vài năm qua. Sản xuất tơ tằm sử dụng tằm được nuôi trồng ở Ý đang gia tăng trong những năm gần đây. Các công ty như ONGETTA SRL chuyên về tơ lụa và sản xuất lụa hữu cơ được chứng nhận GOTS mang nhãn hiệu ONGETTA BIO SILK. Đây là nhà máy kéo sợi và xoắn sợi lụa được chứng nhận GOTS đầu tiên ở châu Âu

với sản xuất và xuất khẩu sợi tơ tằm của Trung Quốc. Năm 2021, Italy xuất khẩu sợi tơ tằm trị giá 18.214 nghìn USD trên toàn thế giới, tăng 8% so với năm 2020 và các thị trường chính là Pháp, Romania, Vương quốc Anh, Áo và Đức

Silk Yarn Market: Silk Yarn, Value in USD thousand, Export, Italy, 2020-2021



Source: ITC Trade Map

Châu Á Thái Bình Dương chiếm lĩnh thị trường

Trung Quốc là nhà sản xuất và xuất khẩu lụa và các sản phẩm tơ lụa lớn nhất thế giới bao gồm cả sợi lụa. Tuy nhiên, chi phí trồng dâu tằm tăng cao đang buộc nhiều nông dân phải bỏ nghề nuôi tằm. Lụa chủ yếu được sản xuất ở phía nam đồng bằng sông Dương Tử. Các vùng sản xuất lụa nổi tiếng là các tỉnh Giang Tô, Chiết Giang và Tứ Xuyên. Các thành phố như Tô Châu, Hàng Châu, Nam Kinh và Thiệu Hưng nổi tiếng với ngành công nghiệp tơ lụa

phủ, sẽ thúc đẩy sản xuất lụa thô ở khu vực châu Á-Thái Bình Dương, từ đó làm tăng sản lượng sợi lụa, khiến khu vực này trở thành thị trường lớn nhất trong giai đoạn dự báo.

2.3. Phát triển ngành sản xuất tơ tằm của Việt Nam

Mặc dù hiện nay, tơ lụa chiếm một tỷ lệ nhỏ trên thị trường dệt may toàn cầu (dưới 0,2%), nhưng các cơ sở sản xuất của nó lại trải rộng trên 60 quốc gia trên thế giới, trong đó các nhà sản xuất chính ở châu Á với hơn 90% sản lượng tơ lụa. Các hoạt động trồng dâu nuôi tằm sử dụng nhiều lao động. Khoảng 10 triệu lao động đang làm việc trong lĩnh vực dâu tằm tơ ở Trung Quốc, cung cấp việc làm cho 7,9 triệu người ở Ấn Độ và 20.000 hộ dệt ở Thái Lan.

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

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

Ghi chú: Dự toán sơ bộ tổng mức đầu tư được tính toán theo Quyết định 816/QĐ-BXD của Bộ xây dựng ngày 22 tháng 08 năm 2024 về Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023; Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng và Phụ lục VIII về định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng của thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 08 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng (Sửa đổi, bổ sung bởi thông tư số 09/2024/TT-BXD ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Bộ Xây dựng).

IV. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

4.1. Địa điểm xây dựng

Dự án “Khu du lịch tơ lụa Trấn Yên” được thực hiện tại tỉnh Yên Bái. Có vị trí tiếp giáp:

- Phía Đông giáp đất trồng cây hàng năm khác;
- Phía Bắc giáp đất giao thông và đất ở;
- Phía Tây giáp đất cây lâu năm và đất ở;
- Phía Nam giáp đất ở và đất giao thông.

Bản đồ Vị trí thực hiện dự án hiện diện dự án

- Tọa độ, ranh giới khu đất:

Hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án:

Theo quyết định số 69/ TTr-SNNMT của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Yên Bái; Sở Nông Nghiệp Và Môi Trường ngày 02 tháng 4 năm 2025: Khu đất 12.290,2 m² được thu hồi với hiện trạng đất:

+ **Về ranh giới thửa đất:** Tường xây bao quanh, có hàng rào sắt B40, ranh giới rõ ràng theo diện tích.

+ **Về hiện trạng sử dụng đất:**

Loại đất: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (trước đây là Đất cơ sở sản xuất kinh doanh theo Luật Đất đai năm 2003).

4.2. Hình thức đầu tư

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

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

5.1. Nhu cầu sử dụng đất

Bảng cơ cấu nhu cầu sử dụng đất

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

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

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

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

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

Bảng tổng hợp quy mô diện tích xây dựng công trình

- + Mật độ xây dựng: 30.11%
- + Hệ số sử dụng đất: 0.33 lần.

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

2.1. Kỹ thuật trồng dâu nuôi tằm

2.1.1. Chọn giống dâu trồng



2.1.2. Chuẩn bị đất trồng dâu

Chọn vị trí đất:

Thiết kế ruộng dâu:

Dâu là cây lâu năm, một lần trồng sau 15 – 20 năm mới phải trồng lại, do vậy phải tính toán thiết kế ruộng dâu để thuận tiện cho việc chăm sóc, thu hoạch như: phân lô, hệ thống mương tưới, tiêu, đường nội đồng...

Trước khi trồng dâu, phải tiến hành điều tra xác định một số yếu tố về đất, nguồn nước tưới, tiêu để xác định các loại vật tư, phân bón chi phí cần đầu tư.

Làm Thời vụ trồng dâu

Trồng dâu bằng cây con gieo từ hạt:

2.1.3. Chăm sóc quản lý ruộng dâu sau trồng

Tưới nước, thoát nước:

Tưới nước: Đối với dâu trồng bằng cây con và trồng bằng hom sau khi trồng xong đều phải tưới nước cho chặt gốc, giữ đủ ẩm cho cây để phục hồi bộ rễ (với dâu trồng cây con) và ra rễ nhanh (với trồng hom). Với dâu cây trồng vào vụ hè nếu không tưới nước sẽ giảm tỉ lệ sống, khả năng hồi phục của cây chậm, sau đó cứ 3 – 4 ngày tưới 1 lần cho đến khi mầm dâu phát triển được 10 – 15 cm.

Thoát nước: Sau khi trồng nếu gặp mưa lớn kéo dài gây ngập úng ruộng dâu phải thoát nước kịp thời. Nếu để ruộng dâu ngập nước kéo dài cây dâu sẽ bị héo lá, vàng úa và chết.

Trồng dặm

Sau trồng 10 – 15 ngày (với trồng dâu cây), 25 – 30 ngày (với trồng hom), dâu sẽ nảy mầm. Cần kiểm tra phát hiện trồng dặm những cây bị chết, khuyết để đảm bảo mật độ.

Làm cỏ

Ruộng dâu mới trồng cây còn nhỏ, sinh trưởng chậm, cỏ dại có điều kiện phát triển nhanh, cạnh tranh ánh sáng, thức ăn với cây dâu. Cỏ dại phát triển còn là nơi cho sâu bệnh trú ngụ, phát sinh, vì vậy cần chú ý làm cỏ kịp thời cho ruộng

dâu mới trồng, kết hợp làm cỏ và xới xáo đất để giữ ẩm, tạo thông thoáng cho cây dâu sinh trưởng phát triển tốt.

Phòng trừ sâu bệnh:

Cây dâu ở giai đoạn mới trồng bị nhiều loại sâu bệnh phá hoại như: dế, sâu róm, sâu cuốn lá, sâu khoang, sâu xám, rệp, xén tóc... và một số bệnh do nấm, vi khuẩn phá hoại. Vì vậy cần thường xuyên kiểm tra, phát hiện sớm để phòng trừ kịp thời.

Thu hoạch lá

Đối với ruộng dâu mới sau khi trồng 4 – 5 tháng (với dâu trồng cây) hoặc 6 – 7 tháng (với dâu trồng hom) có thể thu hoạch lá cho nuôi tằm. Tuy nhiên, Việc khai thác lá ở ruộng dâu mới trồng dựa vào nguyên tắc: “Khai thác là phụ, bồi dưỡng cây là chính” khi cây dâu sinh trưởng đạt chiều cao 1 mét trở lên có thể khai thác từ 30 – 40 % lượng lá có trên cây. Tuyệt đối không khai thác lá khi cây còn nhỏ.



2.2. Kỹ thuật nuôi tằm

2.2.1. Chọn giống tằm



2.2.2. Thời vụ nuôi tằm

2.2.3. Dụng cụ nuôi tằm

Trứng đến ngày nở, mở giấy gói để trứng lộ ngoài tiếp xúc ánh sáng tự nhiên sớm sẽ kích thích nở đều, nở tập trung vào 7 – 8 giờ sáng và băng tằm vào 9 – 10 giờ. Cách băng tằm của 2 loại hình trứng tằm sản xuất phổ biến như sau:

Băng tằm trứng dính: rắc lá dâu thái sợi lên tờ giấy trứng, tằm bò lên lá dâu, quét tằm sang nong khác bỏ giấy trứng ra, nếu trứng nở chưa hết, gói lại để ngày sau băng tiếp.

2.2.4. Kỹ thuật nuôi tằm

1. Giai đoạn nuôi tằm con tập trung (tuổi 1 đến hết tuổi 3)

a) Lá dâu

Lá dâu phải phù hợp với sinh lý tằm ở giai đoạn tằm con, vì vậy phải có vườn dâu riêng dành cho tằm con, nên trồng giống dâu VA- 201. Khi trồng mới phải bón lót phân hữu cơ phối hợp với phân vô cơ hợp lý. Sau mỗi lứa hái phải bón thúc bằng phân hóa học tổng hợp (đạm, lân, kali), sau 2 – 3 lứa hái cần bón thúc bằng phân hữu cơ hoai, kết hợp với phân kali và phân lân. Thường xuyên xới sáo làm cỏ để tránh cỏ dại tranh chấp dinh dưỡng của cây dâu, làm vườn dâu thông thoáng.

b) Ấp trứng

c) Băng tằm

– Thời gian băng; từ 8 – 10 giờ sáng;

d) Cho tằm ăn

Lá dâu được thái vuông hoặc thái sợi. Ngày cho ăn 3 – 4 bữa.

e) Thay phân, san tằm

– Tuổi 1: thay 1 lần;

– Tuổi 2: thay 2 lần (vào lúc tằm dậy và trước khi ngủ);

– Tuổi 3: thay mỗi ngày 1 lần;

– Thay bằng lưới: thay phân kết hợp san tằm, mở rộng diện tích cho thích hợp.

f) Xử lý tằm ngủ

Tằm ngừng ăn dâu, mình vàng và bóng là tằm ướm ngủ. Lúc này ngừng cho ăn để mô tằm mỏng. Sau khi tằm dậy đều thì cho tằm ăn trở lại. Tằm mới dậy cho ăn 1 – 2 bữa dâu ngon đúng tuổi để tằm phát dục tốt. Khi tằm đã vào ngủ cần rắc clorua vôi hoặc papzol – B để chống ẩm và phòng bệnh cho tằm.

g) Mật độ nuôi (cho nong có đường kính 1,1 m)

– Tuổi 1: 1 hộp/1 nong;

– Tuổi 2: 1 hộp/2 nong;

– Tuổi 3: 1 hộp/4 nong.

h) Vệ sinh phòng bệnh

Cần lưu ý các biện pháp phòng bệnh sau:

2. Giai đoạn nuôi tằm lớn (tuổi 1 đến hết tuổi 3)

a) Chuẩn bị dụng cụ và phòng nuôi

Diện tích phòng nuôi: 20 -25 m² cho 1 hộp trứng 20 g. Nền nhà được tráng xi măng hoặc lát gạch. Có cửa lưới ở cửa ra vào và cửa sổ để tránh nhặng. Chuẩn bị 7 kg clorua vôi hoặc 10 kg vôi bột/hộp tằm.

b) Đưa tằm xuống nền nhà

Tằm dậy tuổi 4 được 2 bữa chuyển xuống nuôi trên nền nhà. Trước khi trải tằm cần rải 1 lớp vôi bột hoặc clorua vôi lên nền nhà. Sau đó tằm được để thành luống rộng 1 m, rãnh đi lại giữa 2 luống rộng 1 m.



c) Cho tằm ăn

Cho tằm ăn 1 ngày 3 bữa, dâu được rải đều trên mô tằm với lượng dâu phù hợp với từng giai đoạn phát triển của tằm.

d) Thay phân, giãn tằm

– Thay phân

Nuôi tằm tuổi 4 không thay phân, dậy tuổi 5 cho tằm ăn 1 bữa sau đó tiến hành thay phân kết hợp với san tằm. Phương pháp thay: đặt lưới lên mô tằm, cho tằm ăn khoảng 2 bữa thì nhấc lưới ra chỗ trống, dọn phân chỗ vừa thay và thay chỗ tiếp theo theo phương pháp cuộn chiếu. Nếu nuôi tằm bằng dâu cành thì hoàn toàn không phải thay phân trong quá trình nuôi.

– Giãn tằm

Giãn tằm bằng cách mỗi bữa cho ăn trái lá dâu rộng hơn lòng tằm từ 3 – 5 cm, tằm sẽ tự động bò ra ăn và giãn mật độ. Trong quá trình cho ăn thấy chỗ nào dày, bóc tằm san sang chỗ còn trống.

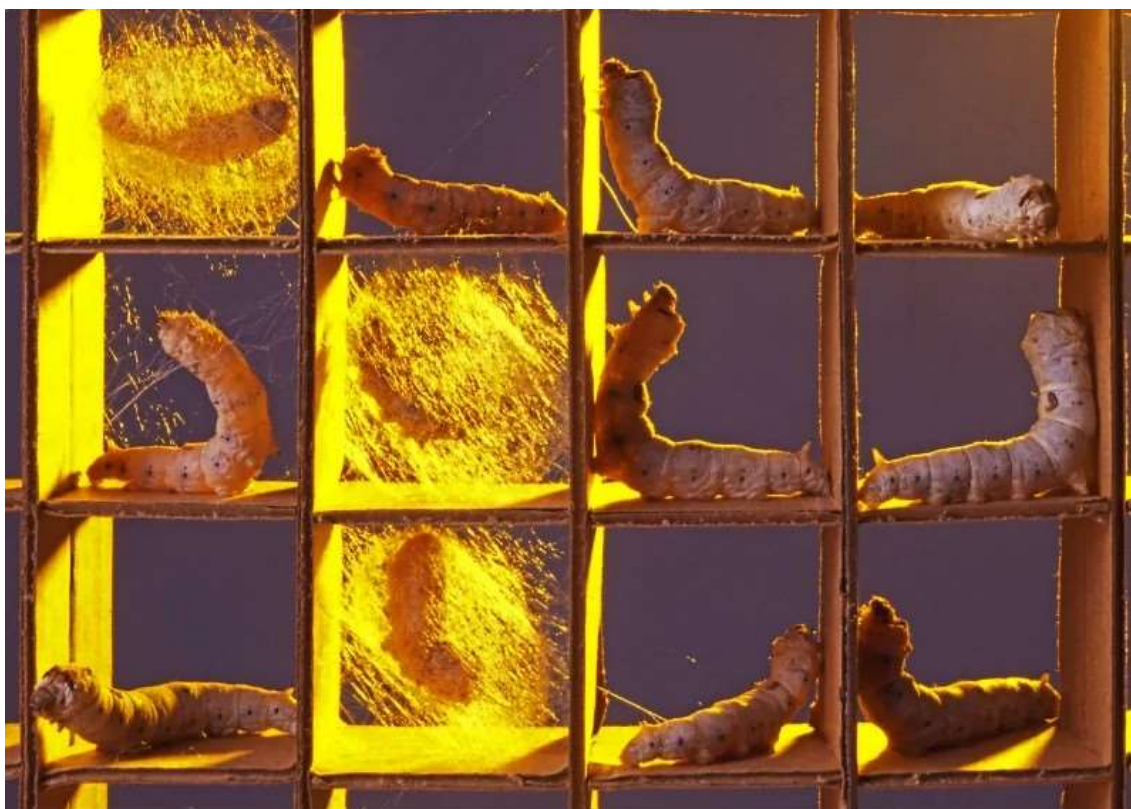
e) Phòng bệnh cho tằm

f) Điều khiển môi trường nuôi

g) Cho tằm ăn thuốc tằm chín

h) Tằm chín





Trở lửa 2 đêm để đảm bảo nhiệt độ khi lên né 30 – 320C, ẩm độ 60%. Sau khi chín 3 – 4 ngày có thể thu kén.

i) Thu hoạch kén



2.3. Quy trình sản xuất sợi tơ tằm và dệt lụa

Kén



Tằm tự gắn nó trên né để nhả tơ đóng kén trong khoảng thời gian 3-8 ngày.



Kéo sợi



Cách gọi theo phương thức se sợi:



Dệt lụa



Suốt là ống cuốn chỉ, nằm trong ruột con thoi để nhả sợi. Dụng cụ sản xuất căn bản là khung cửi. Những vuông lụa mới dệt xong gọi là lụa mộc, chỉ có màu trắng ngà hay vàng mỡ gà của tơ, được đem nhuộm sau.

Nhuộm màu

Ngày nay, kỹ thuật nhuộm hiện đại đem lại cho lụa tơ tằm những màu sắc đa dạng và rực rỡ hơn nhưng dù sao trong sâu thẳm tâm hồn người dân Việt, những màu sắc mộc mạc thiên nhiên vẫn được ưu ái quay về tìm kiếm.

2.4. Khu nhà trưng bày, trình diễn công nghệ

Tổ hợp khu nhà trưng bày và trình diễn công nghệ không chỉ góp phần bảo tồn và phát huy giá trị nghề truyền thống, mà còn tạo thêm giá trị du lịch – giáo dục và tăng sức hút cho toàn bộ dự án.

2.4.1. Nhà nuôi tằm, ươm tơ

Kế cận khu nuôi tằm là khu vực ươm tơ, nơi diễn ra các công đoạn xử lý kén, tách tơ, quay tơ và cuộn sợi. Các máy móc và thiết bị bán thủ công sẽ được lắp đặt để vừa đảm bảo hiệu quả sản xuất, vừa giữ được nét truyền thống trong thao tác. Du khách có thể quan sát hoặc thử trải nghiệm ươm tơ dưới sự hướng dẫn của nghệ nhân, từ đó hiểu sâu sắc hơn về giá trị lao động và tinh hoa của nghề dâu – tằm – tơ lụa. Việc kết hợp giữa sản xuất thực tế và du lịch trải nghiệm tại khu nhà nuôi tằm, ươm tơ không chỉ góp phần khôi phục và bảo tồn làng nghề truyền thống, mà còn mở ra hướng đi bền vững, gắn kết giữa văn hóa – nông nghiệp – thương mại – du lịch.

2.4.2. Nhà trưng bày kết hợp kinh doanh sản phẩm OCOP



Trưng bày các sản phẩm từ tơ lụa

Không chỉ là nơi mua sắm, khu trưng bày – kinh doanh sản phẩm còn đóng vai trò là cầu nối giữa sản phẩm bản địa và thị trường, góp phần thúc đẩy tiêu thụ sản phẩm OCOP, phát triển kinh tế nông thôn gắn với du lịch sinh thái – văn hóa. Đồng thời, khu vực này còn có thể tích hợp các hoạt động trưng bày theo chủ đề, lễ hội quảng bá sản phẩm định kỳ, tạo điểm nhấn sinh động cho toàn bộ tổ hợp.

2.4.3. Xưởng chế biến tơ tằm



Là nơi diễn ra các công đoạn xử lý kén, ươm tơ và se tơ theo quy trình hiện đại hóa nhằm đảm bảo chất lượng sản phẩm và tối ưu hóa năng suất. Khu xưởng sẽ được thiết kế mở, an toàn cho việc tham quan và học tập, phù hợp với các đoàn khách nghiên cứu, học sinh – sinh viên hoặc du khách quan tâm đến công nghệ sản xuất.



Trung bày máy móc, thiết bị sản xuất tơ tằm



Quy trình chế biến tại xưởng bao gồm các công đoạn chính: lược kén, ươm tơ, quay tơ, se sợi và xử lý tơ. Các thiết bị sử dụng trong xưởng được lựa chọn theo hướng tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường và dễ bảo trì. Khu vực làm việc được bố trí đảm bảo an toàn vệ sinh lao động, tách biệt rõ ràng giữa khu sản xuất và khu đón khách tham quan.

2.5. Khu sinh thái ẩm thực, tham quan trải nghiệm

2.5.1. Nhà trưng bày các sản phẩm dân tộc đặc trưng của tỉnh

Nhà trưng bày các sản phẩm dân tộc đặc trưng của tỉnh là không gian văn hóa – thương mại mang tính bản sắc cao, nhằm giới thiệu, bảo tồn và quảng bá giá trị văn hóa vật thể và phi vật thể của các dân tộc trên địa bàn tỉnh Yên Bái, đặc biệt là các dân tộc thiểu số như Tày, Dao, Mông, Thái...



Ngoài mục tiêu trưng bày và bảo tồn, khu vực này còn phục vụ hoạt động giao thương, kết nối tiêu dùng, giúp các hộ sản xuất, nghệ nhân và doanh nghiệp địa phương đưa sản phẩm đến gần hơn với khách du lịch. Đồng thời, nhà trưng bày còn là nơi diễn ra các hoạt động trình diễn nghề truyền thống, giao lưu văn hóa, biểu diễn nghệ thuật dân gian và tổ chức các sự kiện quảng bá theo mùa, từ đó tạo điểm nhấn sinh động, hấp dẫn cho cả cụm du lịch.



Việc tích hợp nhà trưng bày sản phẩm dân tộc đặc trưng vào tổ hợp không chỉ góp phần phát huy giá trị văn hóa bản địa, mà còn tạo động lực phát triển sinh kế bền vững cho cộng đồng dân cư địa phương.