

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN

THUYẾT MINH DỰ ÁN



KHU SINH THÁI NGHỈ DƯỠNG

Địa điểm:
Tỉnh Sơn La

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN



DỰ ÁN

KHU SINH THÁI NGHỈ DƯỠNG

Địa điểm: Tỉnh Sơn La

MỤC LỤC

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

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

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

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

CHƯƠNG I. GIỚI THIỆU CHUNG

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

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

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

Họ tên: MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN

Tên dự án:

“Khu sinh thái nghỉ dưỡng ”

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

Diện tích đất, mặt nước, mặt bằng dự kiến sử dụng: **131.620,0 m² (13,16ha).**

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

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

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

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

II. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

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

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

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

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

CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ

- 15 ngày 18 tháng 01 năm 2024 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

III. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN

3.1. Mục tiêu chung

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

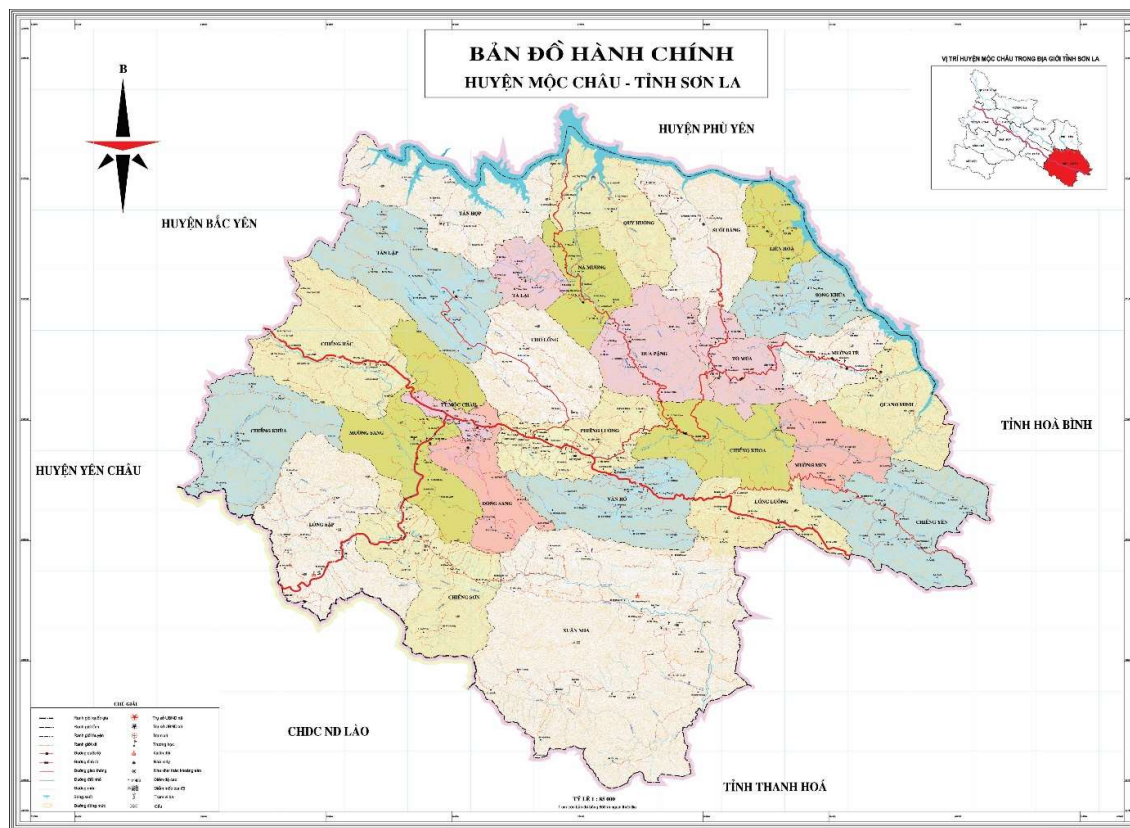
3.2. Mục tiêu cụ thể

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

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

I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN

1. Vị trí địa lý, ranh giới và đơn vị hành chính



Thị xã Mộc Châu có diện tích tự nhiên là 1.072,09 km², có gần 40km đường biên giới tiếp giáp với nước Cộng hòa Dân chủ Nhân dân Lào; toàn thị xã có 184 bản, tiểu khu thuộc 15 xã, thị trấn (13 xã, 2 thị trấn), trong đó 3 xã vùng III (Chiềng Khừa, Tân Hợp, Tà Lài), 02 xã vùng II (Lóng Sập, Quy Hương) và 10 xã, thị trấn vùng I (thị trấn Mộc Châu, thị trấn Nông Trường Mộc Châu, xã Chiềng Sơn, Mường Sang, Phiêng Luông, Hua Păng, Nà Mường, Tân Lập, Chiềng Hắc, Đông Sang).

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

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

2. Đặc điểm địa hình, phân vùng

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

3. Khí hậu, thủy văn

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

4. Tài nguyên du lịch

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

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

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

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

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

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

Kinh tế

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

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

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

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

Dân số

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

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

II. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN

2.1. Các hạng mục xây dựng của dự án

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

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

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

(ĐVT: 1000 đồng)

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

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

3.1. Địa điểm khu đất thực hiện dự án

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

Vị trí thực hiện dự án

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

Bảng cơ cấu nhu cầu sử dụng đất

Vị trí thực hiện dự án

3.3. Hình thức đầu tư

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

IV. NHU CẦU CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO

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

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

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

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

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

Bảng tổng hợp quy mô diện tích xây dựng công trình

+ Mật độ xây dựng: 10,28%

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

Thiết kế tổng thể khu nghỉ dưỡng

2.1. Khối khách sạn, trung tâm hội nghị

Phối cảnh minh họa tòa nhà khách sạn

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

2.1.1. Khu sảnh đón tiếp

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

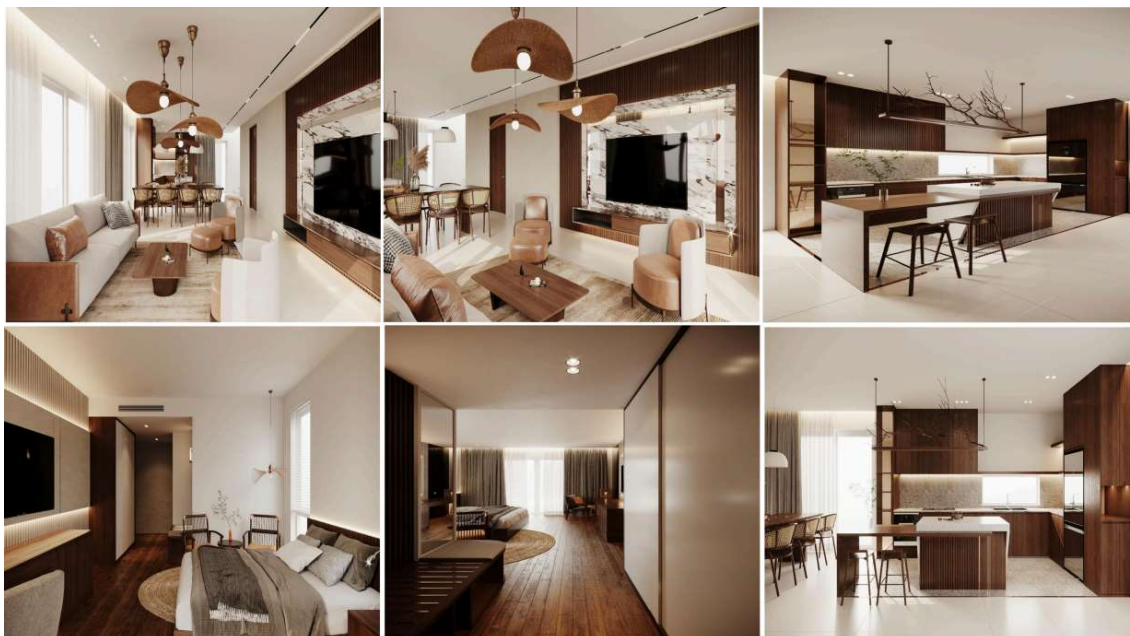


Khu vực sảnh đón tiếp khách sạn đầy đủ các trang thiết bị phục vụ khách

2.1.2. Khu khách sạn

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

Các loại phòng trong khách sạn bao gồm:



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

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

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

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

Buồng ngủ

Dự án “Khu sinh thái nghỉ dưỡng”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633



Phòng vệ sinh trong buồng ngủ



2.1.3. Khu phòng họp, hội nghị, hội thảo

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

Phân bố và tối ưu không gian hiệu quả:



Hệ thống âm thanh ánh sáng đạt chuẩn

Nội thất trong phòng hội nghị khách sạn

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

Thiết kế bên ngoài sảnh hội nghị khách sạn

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



Sảnh của phòng hội nghị khách sạn

- Thảm trải phòng

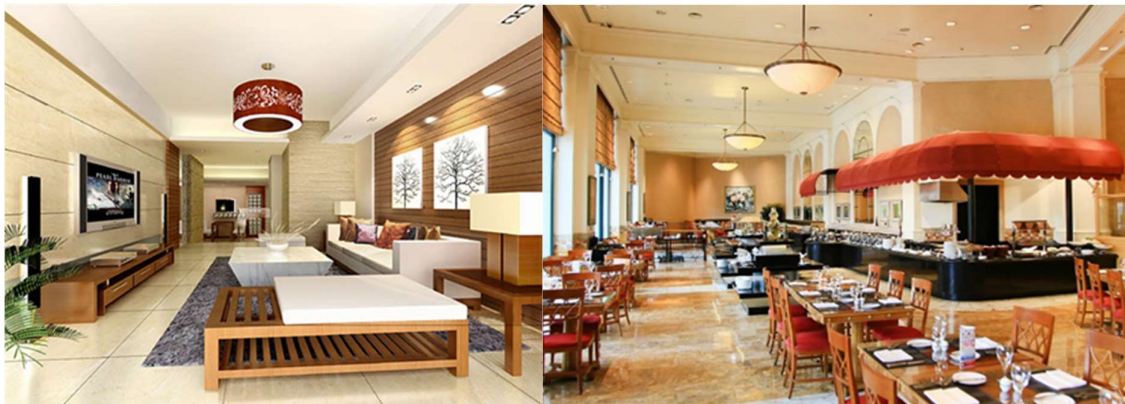


2.1.4. Khu vực bếp khách sạn



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

2.2. Khu dịch vụ nhà hàng khách sạn



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

2.3. Khối biệt thự, resort, nhà nghỉ dưỡng



Không gian sang trọng, đẳng cấp

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



Nội thất hiện đại, đa năng

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



2.4. Khu thể thao

Phòng gym



Phòng gym, phòng tập thể dục



2.5. Khu hồ bơi



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

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

Kỹ thuật thi công:

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

Bước 1:

Bước 2:

Bước 3:

Bước 4: Tầng hầm giữ xe khách sạn

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



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

Lối vào:

Lối ra:

Tủ hệ thống, chốt bảo vệ

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

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

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

Camera quan sát bãi giữ xe

2.6. Khu nghỉ dưỡng Bungalow



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



Khu nhà bungalow



Nội thất sang trọng

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

Dự án “Khu sinh thái nghỉ dưỡng”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633

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



Sử dụng nguyên liệu tự nhiên

Nhỏ nhưng đầy đủ tiện nghi



2.7. Hạng mục nhà kính công nghệ cao



Đối tượng cây trồng áp dụng:

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

Quy trình sản xuất



Truy xuất nguồn gốc

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



Thân thiện môi trường

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



Quy trình kiểm soát nghiêm ngặt

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



Hương vị đích thực

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



Quy trình sản xuất



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



Thanh nẹp màng PE và lưới ngăn côn trùng.

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

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

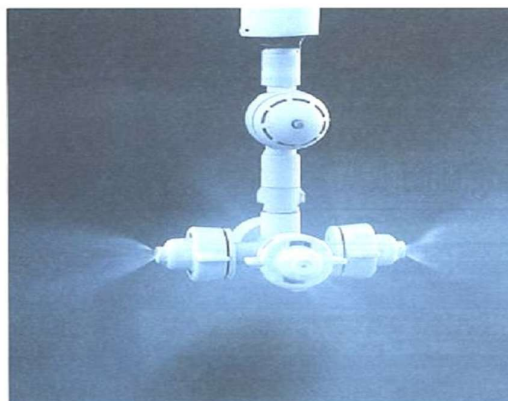
Chức năng và lợi ích của quạt đối lưu:

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



Hệ thống tưới làm mát Coolnet:

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



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

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

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

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

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

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

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

Bộ điều khiển tưới NMC-Pro:



Các thiết bị phân cứng:

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

+ a.

Hệ thống lọc:



Kỹ thuật trồng rau sạch trong nhà màng

a. Chuẩn bị đất trồng

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

b. Gieo trồng rau

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

c. Ưu điểm

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

d. Nhược điểm

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

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

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



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



Tiêu chuẩn nông nghiệp hữu cơ



Vật tư đầu vào sản xuất nông nghiệp hữu cơ

2. Trường hợp sử dụng vật tư đầu vào:

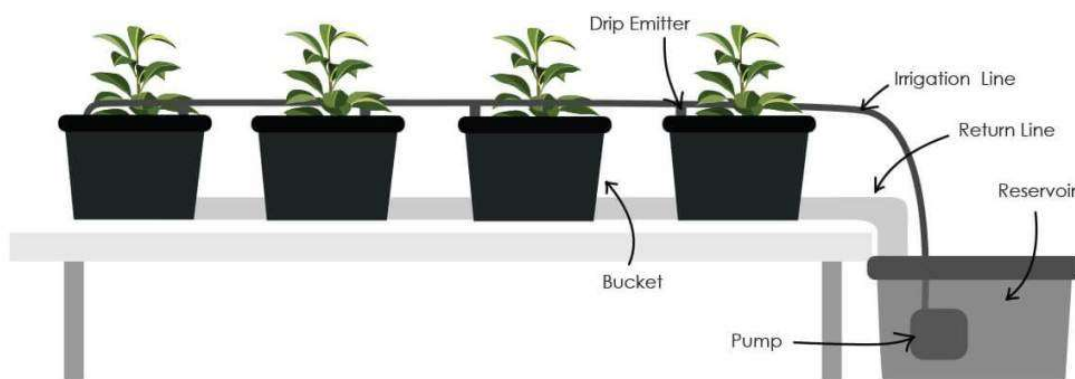
a) Giống cây trồng, vật nuôi hữu cơ; thức ăn chăn nuôi, thủy sản hữu cơ; phải được chứng nhận phù hợp tiêu chuẩn nông nghiệp hữu cơ; đáp ứng các quy định, quy chuẩn kỹ thuật khác có liên quan;

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

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

2.9. Hệ thống tưới công nghệ Israel

2.9.1. Công nghệ tưới nhỏ giọt Israel



Hệ thống tưới nhỏ giọt bao gồm:

+

Phân loại hệ thống

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

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



2.9.2. Hệ thống tưới phun mưa Israel

Ưu điểm của hệ thống tưới phun mưa



Nhược điểm của hệ thống tưới phun mưa