

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

----- ☸ ☪ ☹ -----

THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ

**KHU BIỆT THỰ DU LỊCH NGHỈ
DƯỠNG PHƯỚC GIA AN**



Chủ đầu tư: CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI XUẤT NHẬP KHẨU DUY PHƯỚC

Địa điểm: Xã Bình Châu, Huyện Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

----Tháng 06/2018----

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ

KHU BIỆT THỰ DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG PHƯỚC GIA AN

CHỦ ĐẦU TƯ

ĐƠN VỊ TƯ VẤN

CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI
XUẤT NHẬP KHẨU DUY PHƯỚC

CÔNG TY CP TƯ VẤN ĐẦU TƯ
DỰ ÁN VIỆT

LÊ PHƯỚC MẾN

NGUYỄN VĂN MAI



MỤC LỤC

CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU	6
I. Giới thiệu về chủ đầu tư.	6
II. Mô tả sơ bộ thông tin dự án.	6
III. Sự cần thiết xây dựng dự án.	6
IV. Các căn cứ pháp lý.....	9
V. Mục tiêu dự án.	9
CHƯƠNG II: ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN	11
I. Hiện trạng kinh tế - xã hội vùng thực hiện dự án.....	11
I.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.	11
I.2. Điều kiện kinh tế - xã hội vùng dự án.	17
II. Quy mô đầu tư của dự án.	18
III. Địa điểm và hình thức đầu tư xây dựng dự án.....	19
IV. Nhu cầu sử dụng đất và phân tích các yếu tố đầu vào của dự án.....	19
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ.....	21
I. Phân tích qui mô, diện tích xây dựng công trình.....	21
II. Phân tích lựa chọn phương án kỹ thuật, công nghệ.	22
II.1. Hạ tầng kỹ thuật xây dựng	22
II.2. Các hạng mục chính của dự án	23
CHƯƠNG IV: CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN	28
I. Phương án giải phóng mặt bằng, tái định cư và hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng.....	28
II. Các phương án xây dựng công trình.	28
III. Phương án tổ chức thực hiện.	29

IV. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý dự án.	29
CHƯƠNG V: ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG – GIẢI PHÁP PHÒNG CHỐNG CHÁY NỔ VÀ YÊU CẦU AN NINH QUỐC PHÒNG.....	30
I. Đánh giá tác động môi trường.....	30
I.1 Giới thiệu chung:	30
I.2. Các quy định và các hướng dẫn về môi trường.....	30
I.3. Các tiêu chuẩn về môi trường áp dụng cho dự án.....	31
I.4. Hiện trạng môi trường địa điểm xây dựng	31
II. Tác động của dự án tới môi trường.....	32
II.1. Nguồn gây ra ô nhiễm	32
II.2. Mức độ ảnh hưởng tới môi trường	34
II.3. Giải pháp khắc phục ảnh hưởng tiêu cực của dự án tới môi trường....	35
II.4. Kết luận:	37
CHƯƠNG VI: TỔNG VỐN ĐẦU TƯ –NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN.....	39
I. Tổng vốn đầu tư của dự án.....	39
II. Nguồn vốn thực hiện dự án.....	41
III. Phân tích hiệu quả kinh tế và phương án trả nợ của dự án.....	46
III.1 Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.....	46
III.2 Phương án vay.....	47
III.3 Các thông số tài chính của dự án.....	47
KẾT LUẬN.....	50
I. Kết luận.....	50
II. Đề xuất và kiến nghị.	50
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH CỦA DỰ ÁN.....	51
Phụ lục 1 Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn của dự án thực hiện dự án	Error! Bookmark no

Phụ lục 2 Bảng tính khấu hao hàng năm của dự án.**Error! Bookmark not defined.**

Phụ lục 3 Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm của dự án.**Error! Bookmark not defined.**

Phụ lục 4 Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm của dự án.**Error! Bookmark not defined.**

Phụ lục 5 Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.**Error! Bookmark not defined.**

Phụ lục 6 Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn của dự án.**Error! Bookmark not defined.**

Phụ lục 7 Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu của dự án.**Error! Bookmark not defined.**

Phụ lục 8 Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV) của dự án.**Error! Bookmark not defined.**

Phụ lục 9 Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR) của dự án.**Error! Bookmark not defined.**

CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU

I. Giới thiệu về chủ đầu tư.

- Chủ đầu tư : **CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI XUẤT NHẬP KHẨU DUY PHƯỚC**
- Mã số thuế : 0304368476
- Đại diện pháp luật : Lê Phước Mến
- Chức vụ : Giám đốc
- Địa chỉ trụ sở : 14 Đường số 4-Phường 11-Quận 6-TP Hồ Chí Minh

II. Mô tả sơ bộ thông tin dự án.

Tên dự án:*Khu biệt thự du lịch nghỉ dưỡng Phước Gia An*

Địa điểm xây dựng: Xã Bình Châu, Huyện Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

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

Tổng mức đầu tư của dự án: **250.499.202.000 đồng**(*Hai trăm năm mươi tỷ, bốn trăm bốn mươi bốn triệu, chín trăm ba mươi ba nghìn đồng*)

Trong đó:

- + Vốn huy động (tự có): **75.149.761.000** đồng.
- + Vốn vay : **154.349.441.000** đồng.

III. Sự cần thiết xây dựng dự án.

Với đặc điểm khí hậu, thời tiết và nguồn tài nguyên thiên nhiên được ưu đãi, nhiều năm qua Bà Rịa - Vũng Tàu đã và đang dần trở thành một trong những trung tâm du lịch hàng đầu của cả nước. Năm 2017, năm đầu tiên tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tái lập, Sở Du lịch - cơ quan chuyên môn thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về du lịch, năm đầu tiên thực hiện Nghị quyết 08-NQ/TW ngày 16/1/2017 của Bộ Chính trị về phát triển du lịch thành ngành kinh tế mũi nhọn và năm thứ hai thực hiện Nghị quyết Đại hội Đại biểu Đảng bộ tỉnh lần thứ VI, nhiệm kỳ 2015-2020. Ngành Du lịch luôn duy trì được tốc độ tăng

trường khá và có đóng góp tích cực vào tăng trưởng chung của tỉnh. Lượng khách du lịch đến Bà Rịa - Vũng Tàu tăng trưởng bình quân 13% năm; tổng thu từ khách du lịch tăng bình quân 16%/năm. Riêng năm 2017, tổng lượt khách đến tại các khu, điểm du lịch trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tăng trên 20%. Hệ thống cơ sở lưu trú du lịch phát triển mạnh mẽ cả về số lượng và chất lượng. Chủ động chỉ đạo các cơ quan chuyên môn nghiên cứu xây dựng quy chế quản lý condotel trên địa bàn tỉnh.

Tính tới nay, trên địa bàn tỉnh có 8 khu du lịch được quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 như: Khu du lịch (KDL) Chí Linh - Cửa Lấp 825ha, KDL Hoa Anh Đào 240ha, KDL Văn hóa Lâm viên Núi Minh Đạm 280ha, KDL Lâm viên Văn hóa Núi Dinh 718,4ha, KDL Lộc An 265ha, KDL Bến Cát - Hồ Tràm 425,26ha, KDL và dân cư Láng Hàng 330,69ha, KDL Thác Hòa Bình 224ha. Đã thu hút được các dự án đầu tư du lịch quy mô vốn lớn, trong đó có 23 dự án đã hoàn thành và đưa vào hoạt động với loại hình sản phẩm đa dạng và có tính đặc thù, phù hợp với thị trường du lịch quốc tế như: The Imperial, Sixsences Resort, The Grand - Hồ Tràm Strip, Pullman... Các sự kiện văn hóa, thể thao, các di tích lịch sử, danh thắng bước đầu được đầu tư, khai thác để trở thành những sản phẩm du lịch phục vụ du khách. Công tác quảng bá, xúc tiến du lịch đã có những chuyển biến tích cực. Môi trường du lịch được cải thiện rõ nét; giá cả dịch vụ tương đối ổn định; công tác cứu hộ, cứu nạn được tổ chức tốt... Tuy nhiên, du lịch Bà Rịa - Vũng Tàu vẫn còn một số hạn chế như: Quy hoạch không gian du lịch thiếu đồng bộ, dự án manh mún, sản phẩm trùng lặp, chủ yếu là dịch vụ lưu trú, ăn uống mà thiếu những sản phẩm, dịch vụ vui chơi, giải trí mới lạ; chưa hấp dẫn khách quốc tế, khách chi tiêu cao; chưa khắc phục được tình trạng đông khách vào cuối tuần và mùa Hè, vắng khách vào giữa tuần và các mùa còn lại trong năm; thiếu chiến lược quảng bá thương hiệu du lịch ra thế giới...

Cùng với Nghị quyết 08-NQ/TW ngày 16/1/2017 của Bộ Chính trị về phát triển du lịch thành ngành kinh tế mũi nhọn và Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh lần thứ VI gắn với thực hiện Nghị quyết Đại hội XII của Đảng, Nghị quyết 09-NQ/TU của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh về phát triển du lịch chất lượng cao tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giai đoạn 2017-2020, định hướng đến năm 2030 (kèm theo 3 đề án: an ninh du lịch, môi trường du lịch và Bộ quy tắc ứng xử văn minh du lịch) được ban hành ngày 27/12/2017 sẽ trở thành những chủ trương,

định hướng nhằm tạo bước đột phá, đưa du lịch Bà Rịa- Vũng Tàu thực sự trở thành ngành kinh tế mũi nhọn trong những năm tới. Năm 2018, du lịch Bà Rịa- Vũng Tàu được kỳ vọng sẽ phát triển và đạt được những mục tiêu cơ bản như: gia tăng tỷ trọng khách quốc tế và tăng doanh thu du lịch (tăng chi tiêu bình quân/khách); kéo dài thời gian lưu trú của du khách đặc biệt là khách quốc tế; đa dạng hóa và phát triển các sản phẩm du lịch chất lượng cao... Để làm được điều này, Tỉnh ủy đã chỉ đạo UBND tỉnh có chính sách, biện pháp ưu đãi, mời gọi, hỗ trợ các nhà đầu tư lớn, có năng lực về tài chính và trình độ quản lý để khai thác, vận hành tạo sản phẩm du lịch độc đáo ở những dự án chậm triển khai đã bị thu hồi hoặc đang mời gọi đầu tư như: Vườn thú hoang dã Safari, KDL sinh thái Núi Dinh, KDL Paradise, KDL Chí Linh-Cửa Lấp.

Bên cạnh đó, tỉnh sẽ đẩy mạnh công tác quảng bá, xúc tiến du lịch tại các thị trường mục tiêu trong nước và nước ngoài; trong quý 2/2018 sẽ tổ chức Hội nghị xúc tiến đầu tư du lịch vào tỉnh. Triển hai thực hiện Quy hoạch tổng thể KDL quốc gia Côn Đảo; Long Hải- Phước Hải, Quy hoạch hệ thống đường sông, Quy hoạch tuyến ven biển từ Vũng Tàu đến Xuyên Mộc; điều chỉnh lại Quy hoạch phố du lịch Bãi Sau thành điểm nhấn quan trọng cho tuyến du lịch ven biển, đảm bảo đủ 3 không gian: không gian tắm biển, không gian dịch vụ và không gian cảnh quan. Nghiên cứu lựa chọn cảng hiện có trên địa bàn tỉnh để bổ sung công năng đón tàu khách du lịch. Chỉ đạo việc thúc đẩy chủ đầu tư các dự án du lịch đã được cấp phép chuyển vốn đăng ký sang vốn thực hiện, hoàn thành đưa dự án đi vào hoạt động đúng tiến độ đã đăng ký; kiên quyết thu hồi các dự án đã cấp phép nhưng không triển khai để dành quỹ đất thu hút các nhà đầu tư đủ năng lực. Kiến nghị Trung ương đẩy nhanh tiến độ nâng cấp cảng hàng không Côn Sơn; xây dựng hình ảnh du lịch Bà Rịa -Vũng Tàu thân thiện, hấp dẫn bằng việc triển khai Bộ quy tắc ứng xử văn minh du lịch...

Từ thực tế trên, để góp phần thực hiện chương trình của tỉnh, công ty TNHH Thương Mại Xuất Nhập Khẩu Duy Phước phối hợp cùng công ty Cổ Phần Tư Vấn Đầu tư Dự Án Việt tiến hành nghiên cứu và xây dựng dự án “**Dự án khu biệt thự du lịch nghỉ dưỡng Phước Gia An**” tại Huyện Xuyên Mộc nhằm phát huy tiềm năng và thế mạnh của địa phương, đẩy nhanh tốc độ phát triển kinh tế - xã hội.

IV. Các căn cứ pháp lý.

Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 của Quốc hội;

Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 ngày 23/6/2014 của Quốc hội;

Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Quyết định số 79/QĐ-BXD ngày 15/02/2017 của Bộ Xây dựng về việc công bố định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng;

Nghị định số 19/2015/NĐ-CP ngày 14/2/2015 của Chính phủ V/v Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Quyết định số 2473/QĐ-TTg ngày 30 tháng 12 năm 2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển du lịch Việt Nam đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

V. Mục tiêu dự án.

- Khai thác tiềm năng, thế mạnh về du lịch của địa phương để qua đó, xác định mô hình đặc trưng, có tính hấp dẫn cao để góp phần thúc đẩy du lịch Xuyên Mộc phát triển.

- Góp phần giải quyết công ăn việc làm, nâng cao thu nhập cho người dân trong vùng và tạo ra một địa điểm vui chơi, nghỉ dưỡng lành mạnh cho người dân địa phương cũng như du khách.

- Là một khu du lịch nghỉ dưỡng mang tính chất Biệt thự ven biển và đồi, một số biệt thự gỗ độc lập nghỉ dưỡng dưới tán rừng, ...

- Hướng tới thị trường khách kinh doanh kết hợp du lịch, dịch vụ tổ chức hội nghị hội thảo, triển lãm, trưng bày, dịch vụ ẩm thực, là nơi quy tụ và giới thiệu những đặc sản của Bà Rịa Vũng Tàu. Kết hợp cùng các loại hình vui chơi giải trí cao cấp, hiện đại, những không gian văn hóa truyền thống, ...

Dự án Khu biệt thự du lịch nghỉ dưỡng Phước Gia An

- Tăng thêm cảnh quan cho khu vực, thu hút khách du lịch từ Tp.HCM, Vũng Tàu, vùng Đông Nam Bộ, các tỉnh lân cận và du khách quốc tế đến nghỉ dưỡng tại Việt Nam mang lại hiệu quả kinh tế xã hội, góp phần vào ngân sách của địa phương thông qua thuế và các nguồn thu khác.

- Phát triển cơ sở vui chơi giải trí như: khu cắm trại, dã ngoại; vui chơi giải trí trên mặt nước; khu vui chơi giải trí tập trung, ...



PICC

Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ
PICC nhé

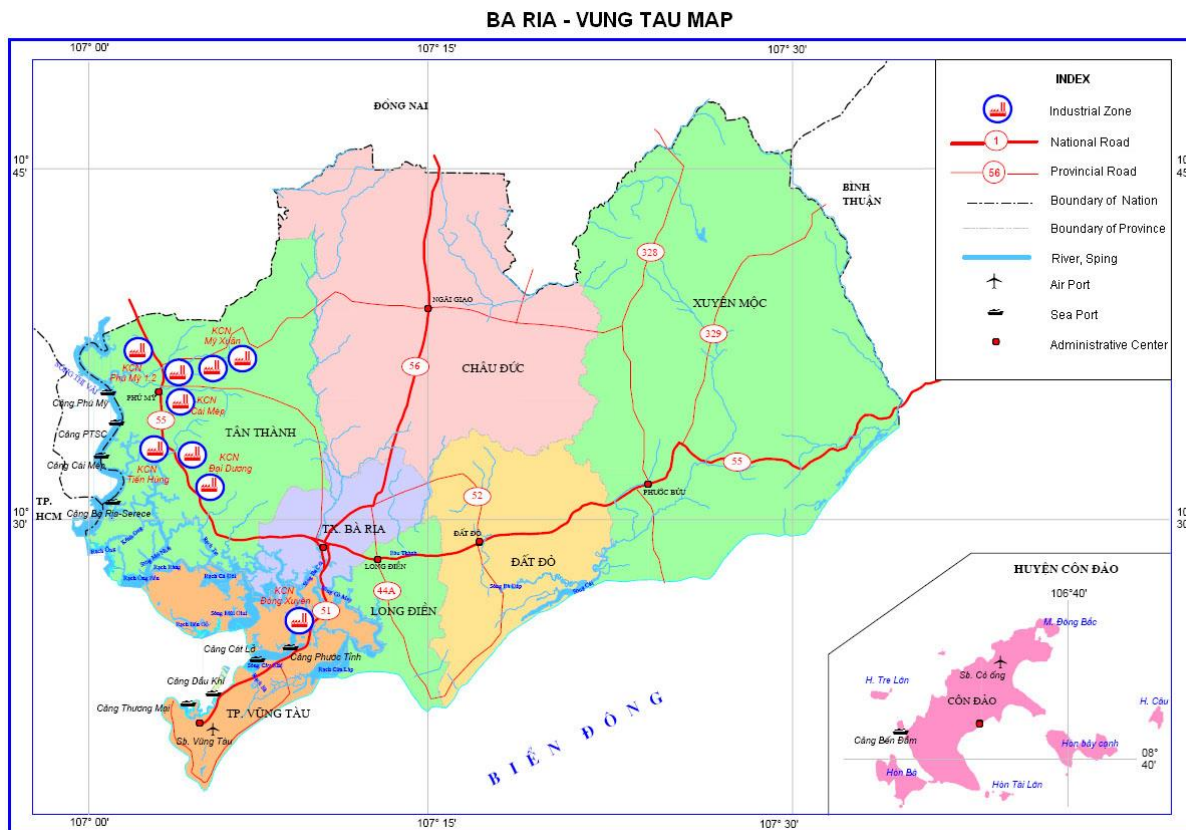
Hotline: 10
090.303.4381
www.lapduandaotu.vn

Đơn vị tư vấn: Công ty Cổ Phần Tư Vấn Đầu Tư Dự Án Việt

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

I. Hiện trạng kinh tế - xã hội vùng thực hiện dự án.

I.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.



Huyện Xuyên Mộc thuộc tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là một huyện nằm ở vị trí địa lý vô cùng quan trọng. Vốn là vùng địa đầu của miền Đông Nam Bộ nối liền với cực Nam Trung Bộ, phía Tây và Tây Bắc giáp huyện Xuân Lộc tỉnh Đồng Nai, Tây giáp huyện Châu Đức, Tây Nam giáp huyện Đất Đỏ, Đông Nam giáp huyện Hàm Tân tỉnh Bình Thuận, phía Nam giáp với biển Đông rộng lớn. Diện tích tự nhiên 640,48 km². Xuyên Mộc là một huyện có diện tích tự nhiên lớn nhất tỉnh với nguồn tài nguyên thiên nhiên phong phú và đa dạng, đã và đang được tiến hành khai thác để trở thành các nguồn lợi kinh tế.

Tài nguyên rừng: Địa bàn huyện Xuyên Mộc xưa toàn là rừng già. Rừng Xuyên Mộc đã bị tàn phá nặng trong hai cuộc kháng chiến chống Pháp và chống Mỹ cũng như trong cuộc định cư sau ngày miền Nam hoàn toàn giải phóng (1975). Một phần rừng còn lại ở Xuyên Mộc đã được quy hoạch thành

Khu bảo tồn thiên nhiên Bình Châu – Phước Bửu, là một trong hai khu vườn quốc gia của tỉnh, thuộc hệ sinh thái rừng ven biển và hải đảo, vốn rất hiếm hoi ở Việt Nam.

Từ nhiều thế kỷ trước, nơi đây là địa bàn sinh sống của đồng bào dân tộc Châu Ro. Những cánh rừng nguyên sinh bạt ngàn là một nguồn tài nguyên vô tận, là địa bàn sinh sống của đồng bào dân tộc Châu Ro. Hơn ba thế kỷ gần đây, người Việt từ các tỉnh miền Trung đã vào đây cùng đồng bào dân tộc khai phá, tạo dựng vùng đất này. Trong hai cuộc kháng chiến chống Pháp và chống Mỹ, với lợi thế là rừng già bao phủ phần lớn địa bàn, nối với huyện Hàm Tân của tỉnh Bình Thuận và huyện Xuân Lộc của tỉnh Đồng Nai, địa bàn Xuyên Mộc đã được chọn để xây dựng căn cứ kháng chiến của tỉnh, góp phần vào hệ thống căn cứ địa cách mạng liên hoàn ở miền Đông Nam Bộ.

Mặc dù đã bị tàn phá nặng nề trong chiến tranh và những năm vừa giải phóng, hiện nay diện tích rừng còn lại khá lớn (khoảng 22.000 ha), chiếm 2/3 diện tích huyện, thuộc rừng nhiệt đới ở đầu rừng sông Ray và ven biển, đất rừng thuộc loại bằng phẳng. Đặc biệt Khu bảo tồn thiên nhiên Bình Châu – Phước Bửu chạy dài 15km sát bờ biển thuộc 4 xã Bông Trang, Bung Riềng, Bình Châu, Phước Thuận với diện tích hơn 7.000 ha. Đây là loại rừng kín ẩm, luôn luôn giữ được màu xanh nhiệt đới duy nhất bên bờ Biển Đông, có giá trị về nghiên cứu sinh thái rừng ở môi trường ven biển. Rừng nguyên sinh Xuyên Mộc có 200 loại thực vật thuộc 60 họ, trong đó có nhiều loại gỗ quý tốt như cẩm lai, chiêu liêu, bằng lăng... Các loại cây thuốc như đỗ trọng, thực linh, hà thủ ô... Rừng còn có một số động vật hiếm như nai, cheo, chồn, khỉ, heo rừng, các loại chim...

Ngoài giá trị nghiên cứu, sinh thái rừng ven biển, rừng Xuyên Mộc còn có tác dụng bảo vệ bờ biển, điều hòa nhiệt độ môi trường, đồng thời có thể quy hoạch cải tạo để xây dựng khu du lịch tốt. Đây là một tài sản vô giá của quốc gia đã được quy hoạch bảo tồn, là một trong hai khu vườn quốc gia của tỉnh.

Nguồn lợi thủy sản:

Xuyên Mộc có Sông Ray là con sông lớn nhất tỉnh chảy qua. Sông Ray bắt nguồn từ núi Chứa Chan (Xuân Lộc), chảy qua miền đồng bằng trù phú của huyện Xuyên Mộc - Long Điền, Đất Đỏ với lưu vực 1500 km², bằng 2/3 diện tích của tỉnh. Đoạn chảy qua Xuyên Mộc dài 47km, là nguồn nước đáng kể cho việc tiêu tưới trong sản xuất nông nghiệp. Vùng thượng lưu Sông Ray là những

căn cứ đóng quân và căn cứ hậu cần quan trọng của các lực lượng cách mạng trong hai cuộc kháng chiến chống Pháp và chống Mỹ. Cửa Lộ An phía hạ lưu có rừng Sác dày che phủ, tiếp giáp với những cánh rừng già bạt ngàn Phước Bửu, Xuyên Mộc là nơi được chọn làm bến bãi tiếp nhận vũ khí chi viện bằng đường biển từ miền Bắc vào miền Đông Nam Bộ và Khu VI.

Sông Hỏa dài 14km, đã được cải tạo bằng đập Cầu Mới, dự trữ bổ sung cho nguồn nước tự nhiên đã giảm sút do việc khai thác rừng thiếu quy hoạch. Hồ Bà Tô nằm giữa trung tâm thị trấn cũng là một nguồn dự trữ nước đáng kể cho đời sống và sản xuất. Ngoài hệ thống sông suối, Xuyên Mộc có nhiều bưng bầu như Bàu Nhám, Bàu Sấu, Bàu Ngựa, Bàu Ma, Bàu Xót, Bàu Non, Bưng Kè... cung cấp nước cho những cánh ruộng rừng nằm trong vùng căn cứ kháng chiến có thể canh tác được một vụ. Đây cũng là khu vực có nhiều cá tôm, nguồn cung cấp thực phẩm cho các lực lượng cách mạng.

Xuyên Mộc có các bãi biển Hồ Cốc, Hồ Tràm, Bình Châu rất đẹp, có thể phát triển du lịch, đồng thời bến ngang cho các loại ghe nhỏ và vừa ra khơi đánh bắt. Vùng biển Bình Châu, Hồ Tràm có ngư trường rộng, giàu tiềm năng về sản lượng đánh bắt, khai thác, nuôi tôm, mực xuất khẩu. Cửa Lộ An, nơi giáp ranh giữa Đất Đỏ và Xuyên Mộc có thể làm bến bãi cho các loại ghe lớn, tàu nhỏ ra vào thuận lợi, có lợi thế về kinh tế và quân sự. Trong hai cuộc kháng chiến chống Pháp và chống Mỹ, Hồ Cốc, Hồ Tràm, Lộ An đã từng là bến tiếp nhận vũ khí chi viện của Trung ương cho chiến trường Bà Rịa và Miền Đông Nam bộ.

Xuyên Mộc có bờ biển dài 30km tiếp giáp vùng biển của huyện Long Đất và huyện Hàm Tân (Bình Thuận). Biển Xuyên Mộc thuộc vùng bán nhiệt triều, triều cao nhất là 3,9m, thấp nhất là 0,6m. Biển Xuyên Mộc sạch đẹp, bờ biển dài, có rừng nguyên sinh ven biển (nay được qui hoạch thành Khu bảo tồn thiên nhiên) có thể xây dựng thành địa điểm tham quan du lịch, đón khách trong và ngoài nước. Bãi biển Hồ Cốc, Hồ Tràm cùng với suối nước khoáng nóng Bình Châu là những khu du lịch lý tưởng.

Tài nguyên đất đai: căn cứ vào địa hình và thổ nhưỡng, có thể chia đất Xuyên Mộc thành 7 loại:

Đất cát biển nhiễm mặn: phân bố ở Phước Bửu, Bình Châu, Xuyên Mộc phần lớn là các dãy cồn cát trắng, vàng có thể cải tạo trồng các loại cây, tạo môi

trường phát triển du lịch.

Đất phù sa mới: Phân bố dọc sông Ray, ven những thung lũng rộng do phù sa bồi tụ. Thành phần loại đất này là cát pha đất thịt nhẹ, tầng mặt thường có màu xám đen nhạt, tầng dưới màu xám đen vàng ảm, hơi chặt và có lẫn sỏi cuội. Đây là loại đất có nhiều tiềm năng về dinh dưỡng, sự phân giải hữu cơ khá mạnh, có thể trồng lúa và nuôi trồng thủy sản.

Đất đỏ bazan: Do nham thạch phun xuất tạo thành, có diện tích phân bố rộng trong huyện tại các xã Bàu Lâm, Xuyên Mộc, Bung Riềng, Hòa Hiệp, Hòa Hội, Bông Trang. Đất đai màu mỡ có thể trồng các loại cây công nghiệp như cao su, cà phê, tiêu, các loại đậu xuất khẩu, cây ăn trái cho năng suất khá.

Nhóm đất đen: Phân bố một vùng nhỏ ở Phước Bửu, tầng mặt màu đen đến đen nâu, cấu trúc viên xốp hơi ảm, tầng dưới đen nâu ảm ướt, chặt, nhiều sét, hàm lượng hữu cơ cao, giàu lân. Đây là loại đất giàu tiềm năng về dinh dưỡng. Đại bộ phận trồng được lúa, màu, cây công nghiệp ngắn ngày, nhất là đậu nành, đậu phộng, thuốc lá cho năng suất cao.

Nhóm đất đỏ trên đá Granites: Phân bố vùng Núi Kho (Phước Bửu), núi Tầm Bó. Nhóm hình thành những khối núi đối lập, đỉnh nhọn, độ dốc từ 25-30°, đất dưới chân thoải, mặt bằng thường có màu đỏ ít sét, có nhiều hạt thạch anh nên dễ bị rửa trôi. Đây là loại đất có thể khai thác về lâm nghiệp.

Nhóm đất vàng trên vùng phù sa cổ: Phân bố khá rộng ở Bình Châu, Xuyên Mộc, Bông Trang, Bung Riềng, có địa hình lượn song, ít dốc, hình thành cách đây mấy ngàn năm. Đất có màu thay đổi từ nâu vàng đến vàng đỏ, thành phần gồm cát pha đất thịt nhẹ lẫn sỏi, thạch anh kết vón tròn, giữ nước kém, dễ hình thành đá ong. Vùng đất kết vón có thể trồng rừng hoặc cây có rễ sâu, chịu hạn (mít, xoài, điều).

Nhóm đất xám và bạc màu: Phân bố ở Hòa Hiệp, Bung Riềng, Phước Bửu, Xuyên Mộc có màu xám, xám trắng, xám tro, có thể trồng loại cây ăn trái, loại cây cạn như mía, mì, bắp ở vùng trũng thấp có thể trồng một vụ lúa.

Khoáng sản:

Xuyên Mộc có nguồn nước nóng Bình Châu và cát trắng. Cát trắng Bình Châu đạt tiêu chuẩn kỹ thuật, tỷ lệ silicate tuyệt đối cao, tỷ lệ sắt chỉ có vết hoặc không có, tỷ lệ nhôm thấp, tạp chất không đáng kể. Cát Bình Châu trắng, hạt

mịn, là nguồn nguyên liệu quý để sản xuất các mặt hàng thủy tinh có giá trị tiêu dùng, xuất khẩu...

Bình Châu còn có suối nước khoáng nóng (nhân dân gọi là đầm nước sôi). Nước trong sạch, nóng từ 75-83° (trên mặt nước) có mùi sulfua hydro nhẹ, có muối clorua sulfat natri, canxi. Suối nước khoáng nóng Bình Châu có tính chất trị liệu về y học, lưu lượng lớn, có tác dụng chữa bệnh và là một địa điểm du lịch lý tưởng, kết hợp với thắng cảnh Hồ Cốc, Hồ Tràm và rừng Quốc gia Phước Bửu – Bình Châu. Cảnh quan thiên nhiên được tạo lập từ bờ biển, rừng núi là một trong những tiềm năng lớn của Xuyên Mộc để phát triển du lịch.

Về sự phân bố khí hậu, vốn nằm trong vùng khí hậu cận xích đạo, gió mùa nóng, ẩm và ổn định quanh năm, ít bão lụt, Xuyên Mộc chịu ảnh hưởng trực tiếp của biển Đông nên khí hậu ôn hòa, mát mẻ hơn. Nhiệt độ trung bình từ 26 đến 27°. Biên độ nhiệt dao động thấp, từ 3 đến 5°. Tháng tư là tháng nóng nhất, nhiệt độ trung bình cũng chỉ vào khoảng 28°. Tháng mát nhất là tháng giêng, nhiệt độ trung bình ở mức lý tưởng của vùng Đông Nam Á: 24,5°.

Trong mỗi năm Xuyên Mộc có 6 tháng thuộc mùa mưa và 6 tháng mùa khô. Mùa mưa kéo dài từ tháng 5 đến tháng 10, chịu ảnh hưởng của gió mùa Tây – Nam gây mưa khá lớn, từ 1300 đến 1700 mm. Mùa mưa thuận tiện cho việc sản xuất nông nghiệp và sinh hoạt. Mùa mưa nhiều nhưng không kéo dài nên ít ảnh hưởng đến tham quan du lịch vốn là ngành kinh tế mũi nhọn của địa phương.

Mùa khô từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau, do tác động của gió mùa Đông – Bắc (gió chướng). Gió mạnh có khi đạt cấp 5 cấp 6 gây khô hanh, thuận tiện cho tắm biển và tham quan, du lịch... Vào mùa này hầu hết các địa phương ở Nam Bộ đều nắng nóng, vì thế, với những tiện nghi sẵn có, vùng biển Hồ Cốc, Hồ Tràm là điểm hẹn, là sự mong chờ kỳ nghỉ cuối tuần của hàng chục vạn du khách đến từ thành phố Hồ Chí Minh, các tỉnh Nam Bộ, của người Việt Nam và nước ngoài.

Giao thông: huyện Xuyên Mộc có trục chính là Quốc lộ 55 (trước đây là tỉnh lộ 23) chạy qua, nối Xuyên Mộc với Đất Đỏ, Long Điền, thành phố Bà Rịa về phía Tây và nối với huyện Hàm Tân (tỉnh Bình Thuận) về phía Đông.

Lộ 23 (nay là Quốc lộ 55) đoạn chạy qua Xuyên Mộc từ Cầu Trọng đến Hàm Tân (Bình Thuận) dài 32km. Lộ 23 trước đây là đường thiên lý, từ Bắc vào Nam. Năm Mậu Thân 1748, quan điều khiển là Nguyễn Hữu Doãn do có việc

dùng binh đã cho giăng dây đắp con đường từ phía Bắc Cầu Sơn đến Mô Xoài. Đó là quốc lộ đầu tiên nối xứ Đồng Nai – Gia Định với kinh đô Huế. Đường có nền đất, một số đoạn được rải sạn, đá, long đường hẹp, cầu gỗ dung cho người đi bộ là chính, dọc đường có đặt các trạm.

Trong huyện còn có lộ 328 từ Hồ Tràm đi Bàu Lâm nối liền với huyện Xuân Lộc dài 32km, lộ 329 từ Xuyên Mộc lên Bung Kè dài 25km. Với địa hình như vậy, Xuyên Mộc có một ưu thế thuận lợi cho việc xây dựng căn cứ kháng chiến, tiến có thể công, lùi có thể giữ, là đại bản hậu phương trực tiếp xây dựng lực lượng, phát triển lực lượng tại chỗ.

Vị trí quân sự: huyện Xuyên Mộc có vị trí quan trọng. Xuyên Mộc có rừng rậm, trải dài với rừng Xuân Lộc, Tân Phú đến chiến khu D, ra Buôn Ma Thuột nên địa bàn trú quân rất tốt, đảm bảo hành lang giao thông chiến lược với miền Đông Nam Bộ và ra Trung ương. Biển Xuyên Mộc nối liền biển Long Đất, Bình Thuận thuận lợi cho giao thông đường thủy.

Từ thế kỷ XVIII, khi bị Nguyễn Huệ đánh bại ở Gia Định, Nguyễn Ánh đã rút về Bà Rịa, Xuyên Mộc, dựa vào số địa chủ ở đây để tích trữ lương thảo, vũ khí củng cố lực lượng để chống lại Tây Sơn. Phước Bửu còn có di tích Núi Kho, Bình Châu hiện còn di tích giếng Ngự, nhân dân tương truyền là Nguyễn Ánh đã về trú ở đây và cho lính đào giếng lấy nước dùng (giếng Ngự tức là giếng để cho vua dùng).

Sách Đại Nam nhất thống chí (Quốc sử quán triều Nguyễn) từ đầu thế kỷ XIX đã chép về những ngọn núi ở Xuyên Mộc: "Núi Kho: ở cách huyện Phước An 27 dặm về phía Đông Bắc, nằm ngang đường cái trông xuống sông Xích Lam, cây cối um tùm, chu vi 2 dặm. Đầu đời Trung Hưng thống binh Hồ Văn Quý mộ người lập thành 3 đội Bình Lâm, Tân Bình và Du Sơn, đóng trại ở đây để chống nhau với quân Tây Sơn, dựng kho chứa gạo, nền cũ vẫn còn."

"Núi Thần Mẫu: ở cách huyện Phước An 50 dặm về phía đông, tục gọi mũi Bà Khé, đứng sừng ở bãi biển, dưới núi nhiều đá ghènh, trên núi nhiều động cát thường nổi gió mạnh sóng to, người đi thuyền phải đề phòng. Trong động có đền thần nữ, trước đền là đường quan, hành khách nhiều khi thả tiền giấy hoặc treo gà sổng để thần phù hộ".

Sông Xích Lam được nhắc đến trong đoạn trích trên đây là Sông Ray, con sông có lưu vực rộng lớn nhất của tỉnh chảy qua địa bàn huyện Xuyên Mộc. Huyện

Phước An thời ấy chính là phần lớn địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày nay, trung tâm huyện lỵ đóng tại thôn Long Điền, nay là thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Đoạn trích trên cũng cho thấy, từ thời xa xưa, địa bàn Xuyên Mộc đã có một vị trí chiến lược quan trọng trong công cuộc khai phá và bảo vệ vùng đất này.

I.2. Điều kiện kinh tế - xã hội vùng dự án.

Nông nghiệp

Với 80,7% diện tích đất nông, lâm nghiệp trong đó diện đất tốt và trung bình chiếm 61,5% nên Xuyên Mộc có thế mạnh trong việc phát triển các loại cây công nghiệp, cây ăn quả, đặc biệt là cây dài ngày như: cao su, nhãn, cà phê, tiêu.

Diện tích đất lâm nghiệp của Xuyên Mộc khoảng 14.757 ha, chiếm khoảng 42% tổng diện tích đất có rừng toàn tỉnh. Khu bảo tồn thiên nhiên Bình Châu Phước Bửu với diện tích 11.290 ha là khu rừng nguyên sinh có giá trị lớn mà thiên nhiên ban tặng cho Bà Rịa – Vũng Tàu. Hội tụ tại đây là những động vật, thực vật quư và hiếm của cả khu vực Đông Nam bộ.

Diện tích trồng cây dài ngày và ngắn ngày của Xuyên Mộc xếp thứ hai toàn tỉnh, chỉ sau Châu Đức, trong đó tiêu khoảng 1.310 ha; cà phê 2583 ha; điều 1.815 ha; cao su 9.180 ha; nhãn 2.786 ha... Diện tích cây ngắn ngày chiếm số lượng lớn với 3.658 ha bắp; 1.010 ha rau; 2.339 ha đậu; 3.034 ha m; 1.022 ha đậu phộng...

Việc chuyển dịch cơ cấu cây trồng theo hướng xây dựng những vùng chuyên canh có giá trị cao, năng suất cao đang là chủ trương chung của huyện. Kinh tế trang trại đã và đang phát triển nhiều ở Hòa Hội, Hòa Hiệp, Bàu Lâm, Phước Thuận...

Chăn nuôi tại Xuyên Mộc khá phát triển dựa trên diện tích đất rừng, đất vườn rộng và trù phú. Hiện đàn trâu, bò toàn huyện là hơn 7.000 con; đàn heo khoảng 32.000 con; gia cầm 240 ngàn con... Huyện và tỉnh đang có kế hoạch phát triển mạnh đàn bò, heo, gà, kể cả bò sữa, trong mỗi hộ gia đình theo hướng chăn nuôi và trồng trọt nhỏ. Một số nông dân của huyện đã được đầu tư đi học các lớp khuyến nông ở nước ngoài để tích lũy thêm tay nghề, kinh nghiệm và vốn khoa học kỹ thuật.

Ngư nghiệp

Ngư nghiệp phát triển khá mạnh với tổng số 647 ghe thuyền đánh bắt có tổng công suất 15 ngàn CV, sản lượng khai thác hàng năm 7.000 tấn hải sản các loại. Diện tích nuôi trồng thủy sản là 550 ha. Riêng diện tích nuôi tôm ở Phước Thuận đã là 200 ha. Vùng phát triển thủy sản của Xuyên Mộc tập trung ở Bến Cát, cửa sông Ray, Phước Thuận. Cảng cá Phước Thuận sẽ được đầu tư xây dựng lại và hoàn thiện khu dân cư làng cá Bến Cát để phát triển nghề đánh bắt hải sản.

Du lịch sinh thái

Với bờ biển dài khoảng 31 km, phần lớn là bãi cát có độ dốc thoải từ 3 – 80 Xuyên Mộc đang là vùng đất đầy tiềm năng về du lịch sinh thái. Bãi biển Hồ Tràm dài 3 km, bãi biển Hồ Cốc 5 km, tiếp giáp ngay rừng nguyên sinh quốc gia, nước trong xanh, ấm áp quanh năm, đang thu hút du khách các nơi về nghỉ dưỡng, tắm biển. Bên cạnh đó, suối nước nóng Bình Châu đã nổi tiếng cả nước từ lâu với nhiệt độ cao nhất lên đến 820C và nhiều chất khoáng chữa bệnh đang được xây dựng lại thành một khu nghỉ dưỡng với quy mô lớn, tiện nghi nhưng gắn liền với thiên nhiên hoang dã. Đầu tư cho Xuyên Mộc nhằm khai thác các tiềm năng là một hướng mới của lãnh đạo tỉnh từ năm 2018.

Dân số:

Dân số huyện Xuyên Mộc năm 2016: 143.576 người, có 13 đơn vị hành chính gồm 12 xã (Phước Thuận, Phước Tân, Xuyên Mộc, Bông Trang, Bàu Lâm, Hòa Bình, Hòa Hưng, Hòa Hiệp, Hoà Hội, Bung Riềng, Tân Lâm, Bình Châu) và 1 thị trấn (Phước Bửu).

II. Quy mô đầu tư của dự án.

STT	Nội dung	ĐVT	Số lượng
I	Xây dựng		
1	San nền	m ²	125.000
2	Khu nhà hàng trên biển	m ²	2000
3	Khu biệt thự (3 tầng)	m ²	15.700



Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ
PICC nhé

Hotline: 18
090.303.4381
www.lapduandautu.vn

Dự án Khu biệt thự du lịch nghỉ dưỡng Phước Gia An

4	Công viên, cây xanh	m ²	35.000
5	Hồ bơi (2 hồ)	m ²	300
6	Khu hội nghị tập thể (3 tầng)	m ²	1.250
7	Khu nhà dưới tán rừng	m ²	9.000
8	Khu hồ nhân tạo	m ²	4.000
9	Khu trồng hoa	m ²	28.750
10	Khu thể dục thể thao	m ²	1.000
11	Giao thông nội bộ	m ²	30.000
12	Hệ thống cấp điện tổng thể	HT	1
13	Hệ thống cấp nước tổng thể	HT	1
14	Hệ thống thoát nước tổng thể	HT	1
15	Hệ thống xử lý chất thải	HT	1
16	Hệ thống camera giám sát	HT	1
17	Hệ thống internet	HT	1
18	Hệ thống chống sét	HT	1
19	Hệ thống phòng cháy chữa cháy	HT	1

III. Địa điểm và hình thức đầu tư xây dựng dự án.

III.1. Địa điểm xây dựng.

Dự án được xây dựng tại Xã Bình Châu, Huyện Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Khu vực đầu tư dự án nằm cách trục đường ven biển đi từ suối nước nóng Bình Châu về Khu phức hợp Hồ Tràm vị trí dự án một mặt tiếp giáp biển.

- Phía Bắc giáp: Khu du lịch Thành Đô
- Phía Nam giáp: Khu du lịch Tân Thành
- Phía Đông giáp: Biển đông
- Phía Tây giáp: Khu Bảo tồn thiên nhiên Bình Châu – Phước Bửu

III.2. Hình thức đầu tư.

Dự án Khu biệt thự du lịch nghỉ dưỡng Phước Gia An đầu tư theo hình thức xây dựng mới.

IV. Nhu cầu sử dụng đất và phân tích các yếu tố đầu vào của dự án.

IV.1. Nhu cầu sử dụng đất của dự án.

	Anh/Chị cần hỗ trợ gì về	LẬP DỰ ÁN THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...	Anh/Chị liên hệ PICC nhé	Hotline: 19 090.303.4381 www.lapduandautu.vn
	Đơn vị tư vấn: Công ty Cổ Phần Tư Vấn Đầu Tư Dự Án Việt			

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

TT	Nội dung	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Khu nhà hàng trên biển	2.000	1,08
2	Diện tích phân biển	58.000	31,35
3	Khu biệt thự (3 tầng)	15.700	8,49
4	Công viên, cây xanh	35.000	18,92
5	Hồ bơi (2 hồ)	300	0,16
6	Khu hội nghị tập thể (3 tầng)	1.250	0,68
7	Khu nhà dưới tán rừng	9.000	4,86
8	Khu hồ nhân tạo	4.000	2,16
9	Khu trồng hoa	28.750	15,54
10	Khu thể dục thể thao	1.000	0,54
11	Giao thông nội bộ	30.000	16,22
Tổng cộng		185.000	100,00

IV.2. Phân tích đánh giá các yếu tố đầu vào đáp ứng nhu cầu của dự án.

Về phần xây dựng dự án: nguồn lao động dồi dào và vật liệu xây dựng đều có tại địa phương và trong nước nên nguyên vật liệu và các yếu tố đầu vào phục vụ cho quá trình thực hiện dự án là tương đối thuận lợi và đáp ứng kịp thời.

Về phần quản lý và các sản phẩm của dự án: nhân công quản lý và duy trì hoạt động của dự án tương đối dồi dào, các sản vật đều có sẵn tại địa phương.

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 các hạng mục công trình xây dựng của dự án

STT	Nội dung	ĐVT	Số lượng
I	Xây dựng		
1	San nền	m ²	125.000
2	Khu nhà hàng trên biển	m ²	2000
3	Khu biệt thự (3 tầng)	m ²	15.700
4	Công viên, cây xanh	m ²	35.000
5	Hồ bơi (2 hồ)	m ²	300
6	Khu hội nghị tập thể (3 tầng)	m ²	1.250
7	Khu nhà dưới tán rừng	m ²	9.000
8	Khu hồ nhân tạo	m ²	4.000
9	Khu trồng hoa	m ²	28.750
10	Khu thể dục thể thao	m ²	1.000
11	Giao thông nội bộ	m ²	30.000
12	Hệ thống cấp điện tổng thể	HT	1
13	Hệ thống cấp nước tổng thể	HT	1
14	Hệ thống thoát nước tổng thể	HT	1
15	Hệ thống xử lý chất thải	HT	1
16	Hệ thống camera giám sát	HT	1
17	Hệ thống internet	HT	1
18	Hệ thống chống sét	HT	1
19	Hệ thống phòng cháy chữa cháy	HT	1



Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ
PICC nhé

Hotline: 21
090.303.4381
www.lapduandautu.vn

II. Phân tích lựa chọn phương án kỹ thuật, công nghệ.

II.1. Hạ tầng kỹ thuật xây dựng

- San nền: Thực hiện san nền và làm mặt bằng, tôn tạo địa hình.
- Cấp nước: Tiến hành xin nguồn cấp cho khu vực, khi tiến hành xây dựng hàng rào và khu du lịch nghỉ dưỡng xong cũng là lúc đặt một trạm kỹ thuật riêng đảm bảo các vấn đề tiêu chuẩn cho khu du lịch theo tiêu chuẩn của khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái.
- Cấp điện: Phương hướng quy hoạch lưới cấp điện:
 - + Nguồn điện: Lấy từ lưới 22 KV, xây 1 trạm biến thế 22/0,4KV, 1000 KVA kết hợp máy cắt điện dự phòng và các thiết bị an toàn khác về điện.
 - + Lưới điện: Xây dựng các pha độc lập nhằm đảm bảo an toàn về điện và tránh rủi ro trong quá trình vận hành điện toàn khu.
- Thoát nước bản và vệ sinh môi trường: Toàn bộ hệ thống thoát nước bản sẽ được gom theo đường ống riêng, dẫn về trạm xử lý chất thải xử lý vi sinh rồi đổ ra hệ thống xử lý môi trường và đạt chuẩn của ngành môi trường.
- Rác thải được tập trung và đưa đến các bãi rác của huyện hoặc bãi rác của tỉnh đã được quy hoạch.
- Đặc biệt dự án sẽ hướng tới yếu tố con người trong vấn đề VSMT để tạo ra hiệu quả cao nhất và cũng thống nhất mở rộng hình ảnh tích cực của một khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái tự nhiên.
- Cây xanh: Tổ chức trồng các loại cây xanh: Cây tạo dáng, thảm hoa, thảm cỏ, tiểu cảnh ... Đặc biệt lưu tâm phủ xanh những chỗ bị san gạt.
- Hệ thống giao thông: thực hiện đường nội bộ dự án.
- Hệ thống điều hòa trung tâm: Hệ thống tập trung thích hợp cho từng loại phòng. Và khu Bungalow Khách có thể tự điều chỉnh tại phòng ngủ. Các chỗ công cộng phải được điều chỉnh khi đông người và tắt bớt ở một số nơi không có nhu cầu.
- Hệ thống PCCC trung tâm: Gồm chuông báo cháy, bộ dò khói và nhiệt tự



Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ
PICC nhé

Hotline: 22
090.303.4381
www.lapduandautu.vn

động, phải nghe rõ trong toàn bộ tòa nhà, bố trí các ống tự động được gắn liền vào tường, các ống này được nối đến từng phòng ngủ, nguồn nước cứu hỏa phía ngoài, bình dập lửa xách tay ở những vị trí quan trọng, lớp phủ amiant chịu nhiệt trong nhà bếp, ...

Ngoài ra dự án sẽ tiến hành lắp đặt các hệ thống khác như:

- Hệ thống trung tâm liên lạc trung tâm
- Hệ thống camera
- Hệ thống lọc nước
- Các hệ thống kỹ thuật theo tiêu chuẩn khác
- Hệ thống tự động hóa trong quản lý và trong điều hành kỹ thuật chung
- Hệ thống lò hơi, ...

II.2. Các hạng mục chính của dự án

II.2.1. Khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp

Với lợi thế là không gian, cảnh quan môi trường trong lành là cơ sở để phát triển khu nghỉ dưỡng – biệt thự, kết hợp với các dịch vụ khác lý tưởng cho việc đi du lịch, nghỉ dưỡng. Khu biệt thự được xây dựng đạt chuẩn 4 sao (1 đến 2 tầng) phục vụ tối đa là 120 phòng.



Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ
PICC nhé

Hotline: **23**
090.303.4381
www.lapduandautu.vn



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 tùy theo tổng diện tích khách sạn, không quá to hoặc quá nhỏ. 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

II.2.2. Khu nhà dưới tán rừng

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 chỉ xây dựng một tầng, diện tích tùy thuộc vào loại cho một, hai khách hay cho gia đình..., nhưng thông thường không quá 150 m². Bên cạnh đó dự án còn tiến hành xây dựng các nhà ở trên cây, độc đáo và thú vị giúp khách du lịch có thể có những trải nghiệm mới mẻ và riêng tư.



Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ
PICC nhé

Hotline: 24
090.303.4381
www.lapduandautu.vn



II.2.3. Khu nhà hàng ẩm thực trên biển

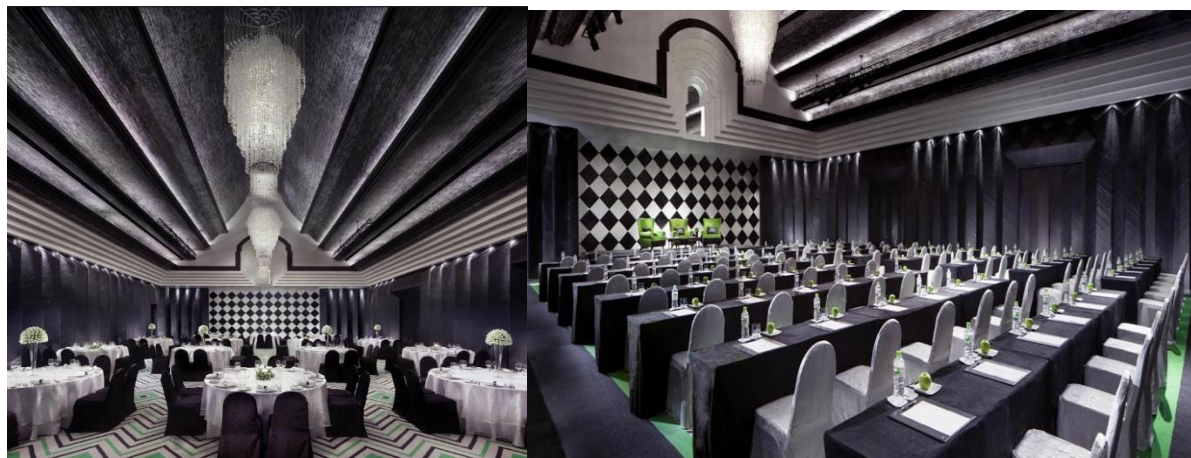
Du khách giờ đây không chỉ muốn ăn ngon mà còn muốn được ngồi trong một không gian thoáng đẹp, được phục vụ tận tình, tương xứng với đồng tiền bỏ ra. Chuyện đi nhà hàng giờ đây cũng không phải là ước mơ quá xa vời đối với nhiều người khi đời sống kinh tế ngày một được cải thiện hơn. Dự án triển khai xây dựng hệ thống nhà hàng với tổng diện tích 2000 m², mật độ xây dựng 20%, nhà hàng sẽ được xây dựng trên biển bao gồm nhiều khu ẩm thực, nhà hàng, đa dạng các món ăn để khách hàng có thể dễ dàng lựa chọn.



II.2.4. Khu hội nghị

Khu hội nghị được mở rộng bao gồm nhiều phòng chức năng được thiết kế hoàn mỹ và ấn tượng cùng phòng họp đa năng được đầu tư tích hợp các thiết bị công

nghệ tối tân, đảm bảo an ninh, đáp ứng nhu cầu của các hội nghị tiêu chuẩn quốc tế.



II.2.5. Khu công viên, hồ bơi

Công viên được chia làm 3 phân khu chức năng chính là: khu vui chơi cho trẻ em, khu thể dục thể thao, khu hồ nước và quảng trường của dự án là nơi đi dạo của các cư dân sống gần đó tới tham quan. Khu vui chơi của trẻ em tại Công viên được trải bằng những thảm cỏ nhân tạo mềm mại giúp các bé vui chơi thỏa thích. Khu quảng trường nằm tại trung tâm của công viên là nơi tập trung của giới trẻ vào những buổi tối và cả thế hệ trung niên tới học trượt Patin. Khu hồ nước tại Công viên vào buổi đêm, mang lại không khí thoáng mát, trong lành và dễ chịu.

Bên cạnh đó hồ bơi nhân tạo với các thiết bị vui chơi, các khu trò chơi dưới nước sẽ đem lại cho bạn và người thân những giây phút tuyệt vời bên nhau. Hồ bơi sẽ đem lại cho bạn những phút giây thoải mái nhất, hạnh phúc nhất bên người thân của bạn.



PICC

Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ
PICC nhé

Hotline: 26
090.303.4381
www.lapduandautu.vn

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.

Dự án sẽ thực hiện đầy đủ các thủ tục về giao cấp đất theo quy định để tiến hành xây dựng dự án.

II. Các phương án xây dựng công trình.

Danh mục công trình xây dựng của dự án

STT	Nội dung	ĐVT	Số lượng
I	Xây dựng		
1	San nền	m ²	125.000
2	Khu nhà hàng trên biển	m ²	2000
3	Khu biệt thự (3 tầng)	m ²	15.700
4	Công viên, cây xanh	m ²	35.000
5	Hồ bơi (2 hồ)	m ²	300
6	Khu hội nghị tập thể (3 tầng)	m ²	1.250
7	Khu nhà dưới tán rừng	m ²	9.000
8	Khu hồ nhân tạo	m ²	4.000
9	Khu trồng hoa	m ²	28.750
10	Khu thể dục thể thao	m ²	1.000
11	Giao thông nội bộ	m ²	30.000
12	Hệ thống cấp điện tổng thể	HT	1
13	Hệ thống cấp nước tổng thể	HT	1
14	Hệ thống thoát nước tổng thể	HT	1
15	Hệ thống xử lý chất thải	HT	1
16	Hệ thống camera giám sát	HT	1
17	Hệ thống internet	HT	1
18	Hệ thống chống sét	HT	1
19	Hệ thống phòng cháy chữa cháy	HT	1
II	Thiết bị		



Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ
PICC nhé

Hotline: 28
090.303.4381
www.lapduandautu.vn

STT	Nội dung	ĐVT	Số lượng
1	Thiết bị nhà hàng	bộ	1
2	Thiết bị biệt thự	bộ	1
3	Thiết bị vệ sinh	bộ	1
4	Thiết bị khu hội nghị	bộ	1
5	Thiết bị nhà dưới tán rừng	bộ	1
6	Thiết bị khu thể dục thể thao	bộ	1

III. Phương án tổ chức thực hiện.

Dự án chủ yếu sử dụng lao động của địa phương. Đối với lao động chuyên môn nghiệp vụ, dự án sẽ tuyển dụng và lên kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ cho con em trong vùng để từ đó về phục vụ dự án trong quá trình hoạt động sau này.

IV. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý dự án.

Thời gian lập dự án xin chủ trương đầu tư: Tháng 1/2018 -03/2018

Thời gian dọn dẹp, phát quang, rà phá bom mìn từ: Tháng 04/2018 – 06/2018

Thời gian san lấp ủi, giao thông, làm mặt bằng từ: 07/2019 –09/2019

Thời gian làm hạ tầng trên bờ từ tháng 10/2019 – 11/2019

Thời gian dự kiến đi vào hoạt động và kinh doanh từ tháng 12/2019 – 06/2020

Thời gian vận hành chạy thử và đưa vào sử dụng: tháng 07/2020

CHƯƠNG V: ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG – GIẢI PHÁP PHÒNG CHỐNG CHÁY NỔ VÀ YÊU CẦU AN NINH QUỐC PHÒNG

I. Đánh giá tác động môi trường.

I.1 Giới thiệu chung:

Dự án « Khu biệt thự du lịch nghỉ dưỡng Phước Gia An » được xây dựng tại huyện Xuyên Mộc với diện tích xây dựng: 18,5 ha.

Mục đích của đánh giá tác động môi trường là xem xét đánh giá những yếu tố tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường trong xây dựng *Khu biệt thự du lịch nghỉ dưỡng Phước Gia An* 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 xây dựng Khu du lịch sinh thái kết hợp du lịch nghỉ dưỡng khi dự án được thực thi, đáp ứng được các yêu cầu về tiêu chuẩn môi trường.

I.2. Các quy định và các hướng dẫn về môi trường

Các quy định và hướng dẫn sau được dùng để tham khảo

Luật Bảo vệ Môi trường số 52/2005/QH11 đã được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam khóa XI kỳ họp thứ 8 thông qua tháng 11 năm 2005.

Nghị định số 80/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 09 tháng 8 năm 2006 về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật Bảo vệ Môi trường

Nghị định 59/2007/NĐ-CP ngày 9/4/2007 của chính phủ về quản lý chất thải rắn.

Nghị định số 21/2008/NĐ-CP của Chính phủ ngày 28 tháng 2 năm 2008 về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 09 tháng 8 năm 2006 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật Bảo vệ Môi trường;

Nghị định 117/2009/NĐ-CP của chính phủ về xử lý vi phạm pháp luật



Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ
PICC nhé

Hotline: 30
090.303.4381
www.lapduandautu.vn

trong lĩnh vực bảo vệ môi trường.

Thông tư số 05/2008/ TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường ngày 18/12/2008 về việc hướng dẫn về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và cam kết bảo vệ môi trường.

Thông tư 12/2006/TT-BTNMT ngày 26/12/2006 về việc hướng dẫn điều kiện hành nghề, thủ tục lập hồ sơ, đăng ký cấp phép hành nghề, mã số quản lý chất thải nguy hại.

Quyết định số 23/2006/QĐ-BTNMT ngày 26/12/2006 về việc ban hành Danh mục chất thải nguy hại kèm theo Danh mục chất thải nguy hại.

Quyết định số 22/2006/QĐ-BTNMT ngày 18 tháng 12 năm 2006 của Bộ Tài Nguyên và Môi trường về việc bắt buộc áp dụng 05 Tiêu chuẩn Việt Nam về Môi trường và bãi bỏ áp dụng một số các Tiêu chuẩn đã quy định theo quyết định số 35/2002/QĐ-BKHCNMT ngày 25 tháng 6 năm 2002 của Bộ trưởng Bộ KHCN và Môi trường;

1.3. Các tiêu chuẩn về môi trường áp dụng cho dự án

Để tiến hành thiết kế và thi công Dự án đòi hỏi phải đảm bảo được đúng theo các tiêu chuẩn môi trường sẽ được liệt kê sau đây.

- Các tiêu chuẩn liên quan đến chất lượng không khí: QCVN 05:2009/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh, tiêu chuẩn vệ sinh lao động theo QĐ 3733/2002/QĐ-BYT 10/10/2002 của Bộ trưởng bộ Y Tế, QCVN 19:2009/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp đối với bụi và các chất vô cơ.

- Các tiêu chuẩn liên quan đến chất lượng nước: QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.

- Các tiêu chuẩn liên quan đến tiếng ồn: QCVN 26:2010/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn.

1.4. Hiện trạng môi trường địa điểm xây dựng

Điều kiện tự nhiên

Diện tích xây dựng khoảng 57 ha tại tỉnh Bắc Giang có địa hình đồi núi thấp, nền đất có kết cấu địa chất phù hợp với việc xây dựng Khu du lịch sinh thái kết hợp du lịch nghỉ dưỡng cần mặt bằng rộng. Khu đất có các đặc điểm sau:

_ **Nhiệt độ:** Khí hậu nhiệt đới gió mùa.

_ **Địa hình:** Địa hình tương đối bằng phẳng, có vị trí thuận lợi về giao thông.

II. Tác động của dự án tới môi trường.

Việc thực thi dự án sẽ ảnh hưởng nhất định đến môi trường xung quanh khu vực lân cận, tác động trực tiếp đến quá trình sinh hoạt của các hộ dân sinh sống xung quanh. Chúng ta có thể dự báo được những nguồn tác động đến môi trường có khả năng xảy ra trong các giai đoạn khác nhau:

- Giai đoạn thi công xây dựng.
- Giai đoạn vận hành.
- Giai đoạn ngưng hoạt động

II.1. Nguồn gây ra ô nhiễm

Chất thải rắn

_ Rác thải trong quá trình thi công xây dựng: các loại bao bì đựng nguyên vật liệu như giấy và một lượng nhỏ các loại bao nilon, đất đá do các hoạt động đào đất xây dựng và các công trình phụ trợ khác.

_ Sự rơi vãi vật liệu như đá, cát, ... trong quá trình vận chuyển của các thiết bị chuyên dụng đến nơi xây dựng.

_ Vật liệu dư thừa và các phế liệu thải ra.

_ Chất thải sinh hoạt của lực lượng nhân công lao động tham gia thi công.

Chất thải khí: Chất thải khí là nguồn gây ô nhiễm chính cho bầu khí quyển, khí thải có thể phát ra từ các hoạt động trong các quá trình thi công từ giai đoạn chuẩn bị nguyên vật liệu cho đến khi tháo dỡ các hạng mục công trình trong giai đoạn ngừng hoạt động. Chủ yếu là khí thải phát sinh do hoạt động của

động cơ máy móc thi công cơ giới, phương tiện vận chuyển vật tư dụng cụ, thiết bị phục vụ cho thi công.

Chất thải lỏng: Chất thải lỏng có ảnh hưởng trực tiếp đến vệ sinh môi trường trong khu vực xây dựng khu biệt thự gây ảnh hưởng đến môi trường lân cận. Chất thải lỏng của dự án gồm có nước thải từ quá trình xây dựng, nước thải sinh hoạt của công nhân và nước mưa.

_ Dự án chỉ sử dụng nước trong các quá trình phối trộn nguyên vật liệu và một lượng nhỏ dùng cho việc tưới tường, tưới đất để giữ ẩm và hạn chế bụi phát tán vào môi trường xung quanh. Lượng nước thải từ quá trình xây dựng chỉ gồm các loại chất trơ như đất cát, không mang các hàm lượng hữu cơ, các chất ô nhiễm thấm vào lòng đất.

_ Nước thải sinh hoạt của của công nhân trong giai đoạn thi công rất ít, chủ yếu là nước tắm rửa đơn thuần và một phần rất nhỏ các hoạt động vệ sinh khác vì trong quá trình xây dựng hầu hết tất cả công nhân xây dựng không ở lại, chỉ có một hoặc hai người ở lại bảo quản vật tư.

_ Nước mưa chảy tràn cuốn trôi các chất ô nhiễm bề mặt từ khu vực xây dựng xuống các kênh rạch cận kề. Tuy nhiên, dự án đã có hệ thống thoát nước ngầm thu nước do vậy kiểm soát được nguồn thải và xử lý nước bị ô nhiễm trước khi thải ra ngoài.

Tiếng ồn.

_ Gây ra những ảnh hưởng trực tiếp lên hệ thần kinh làm giảm khả năng tập trung và giảm năng suất lao động. Tiếng ồn có thể sinh ra theo những con đường sau nhưng phải được kiểm soát và duy trì ở trong khoảng 80 – 85dBA theo tiêu chuẩn quy định, tiếng ồn có thể phát sinh từ những nguồn.

_ Động cơ, máy móc thi công, và những thiết bị phục vụ xây dựng, lắp đặt.

_ Trong quá trình lao động như gò, hàn các chi tiết kim loại, và khung kèo sắt ... và quá trình đóng, tháo cốppha, giàn giáo, vận chuyển vật liệu...

_ Từ động cơ máy nén khí, bơm, máy phát điện ...

Bụi và khói

_ Khi hàm lượng bụi và khói vượt quá ngưỡng cho phép sẽ gây ra những bệnh về đường hô hấp làm giảm khả năng lao động của công nhân. Bụi và khói được sinh ra từ những lý do sau:

_ Từ các hoạt động chuyên chở vật liệu, tập kết đổ vật liệu đến nơi xây dựng.

_ Từ các đồng tập kết vật liệu.

_ Từ các hoạt động đào bới san lấp.

_ Từ quá trình thi công: quá trình phối trộn nguyên vật liệu, quá trình đóng tháo cốppha...

II.2. Mức độ ảnh hưởng tới môi trường

Ảnh hưởng đến chất lượng không khí:

Chất lượng không khí của khu vực xây dựng sẽ chịu ít nhiều biến đổi do các hoạt động thực thi Dự án. Tuy nhiên, trong hai giai đoạn thi công xây dựng và tháo dỡ công trình ngưng hoạt động, khói bụi và khí thải là tác nhân ô nhiễm đáng chú ý nhất. Khí thải sinh ra từ các động cơ máy móc chủ yếu là khí NOx, CO, CO₂, SO₂.... Lượng khí thải phát sinh bởi hoạt động riêng rẽ các loại máy móc đạt tiêu chuẩn kỹ thuật là không đáng kể, trong điều kiện môi trường làm việc thông thoáng ngoài trời thì mức độ ảnh hưởng trực tiếp đến con người là không đáng kể tuy nhiên khi hàm lượng cao nó sẽ là tác nhân gây ra những ô nhiễm cho môi trường và con người như: khí SO₂ hoà tan được trong nước nên dễ phản ứng với cơ quan hô hấp người và động vật.

Ảnh hưởng đến chất lượng nước mặt:

Hoạt động xây dựng công trình có nhiều khả năng gây ảnh hưởng đến chất lượng nước mặt. Do phải tiếp nhận lượng nước thải ra từ các quá trình thi công có chứa chất nhiễm bẩn cao gồm các hoá chất như vết dầu mỡ rơi vãi từ các động cơ máy móc trong quá trình thi công vận hành, nước thải sinh hoạt của công nhân trong các lán trại ... cũng gây ra hiện tượng ô nhiễm, bồi lắng cho nguồn nước mặt.

Ảnh hưởng đến giao thông

Hoạt động của các loại phương tiện vận tải phục vụ công tác thi công xây dựng lắp đặt sẽ làm gia tăng mật độ lưu thông trên các tuyến đường vào khu vực, mang theo những bụi bẩn đất, cát từ công trường vào gây ảnh hưởng xấu đến chất lượng đường xá, làm xuống cấp nhanh chóng các tuyến đường này.

Ảnh hưởng đến sức khỏe cộng đồng

_ Không khí bị ô nhiễm sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe lực lượng nhân công làm việc tại công trường và cho cả cộng đồng dân cư. Gây ra các bệnh về cơ quan hô hấp, dị ứng, viêm mắt ...

_ Tiếng ồn phát sinh chủ yếu trong quá trình thi công xây dựng và tháo dỡ khi công trình ngừng hoạt động. Ô nhiễm tiếng ồn tác động trực tiếp lên lực lượng lao động tại công trình và cư dân sinh sống gần khu vực thực thi dự án. Tiếng ồn sẽ gây căng thẳng, ức chế, làm giảm năng suất lao động, gây xáo trộn cuộc sống thường ngày của người dân. Mặt khác khi độ ồn vượt quá giới hạn cho phép và kéo dài sẽ ảnh hưởng đến cơ quan thính giác.

II.3. Giải pháp khắc phục ảnh hưởng tiêu cực của dự án tới môi trường.

Giảm thiểu lượng chất thải

_ Trong quá trình thực thi dự án chất thải phát sinh ra là điều không tránh khỏi. Tuy nhiên bằng các biện pháp kỹ thuật công nghệ phù hợp kết hợp với biện pháp quản lý chặt chẽ ở từng bộ phận có thể giảm thiểu được số lượng lớn chất thải phát sinh. Các biện pháp để giảm thiểu chất thải phát sinh:

_ Dự toán chính xác khối lượng nguyên vật liệu phục vụ cho thi công, giảm thiểu lượng dư thừa tồn đọng sau khi xây dựng công trình.

_ Lựa chọn địa điểm tập kết nguyên vật liệu phù hợp nằm cuối hướng gió và trên nền đất cao để tránh tình trạng hư hỏng và thất thoát khi chưa sử dụng đến.

_ Đề xuất những biện pháp giảm thiểu khói bụi và nước thải phát sinh trong quá trình thi công.

Thu gom và xử lý chất thải: Việc thu gom và xử lý chất thải trước khi thải ra ngoài môi trường là điều bắt buộc đối với khu vực xây dựng công trình.

Trong dự án này việc thu gom và xử lý chất thải phải được thực hiện từ khi xây dựng đến khi đi bàn giao nhà và quá trình tháo dỡ ngưng hoạt động để tránh gây ảnh hưởng đến hoạt động của trạm và môi trường khu vực xung quanh. Việc thu gom và xử lý phải được phân loại theo các loại chất thải sau:

Chất thải rắn: Đây là loại chất thải phát sinh nhiều nhất trong quá trình thi công bao gồm đất, đá, giấy, khăn vải, ... là loại chất thải rất khó phân huỷ đòi hỏi phải được thu gom, phân loại để có phương pháp xử lý thích hợp. Những nguyên vật liệu dư thừa có thể tái sử dụng được thì phải được phân loại và để đúng nơi quy định thuận tiện cho việc tái sử dụng hoặc bán phế liệu. Những loại rác thải khó phân huỷ hoặc độc hại phải được thu gom và đặt cách xa công trường thi công, sao cho tác động đến con người và môi trường là nhỏ nhất để vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định. Các phương tiện vận chuyển đất đá san lấp bắt buộc dùng tấm phủ che chắn, giảm đến mức tối đa rơi vãi trên đường gây ảnh hưởng cho người lưu thông và đảm bảo cảnh quan môi trường được sạch đẹp.

Chất thải khí:

_ Sinh ra trực tiếp trong quá trình thi công từ các máy móc thi công cơ giới, phương tiện vận chuyển cần phải có những biện pháp để làm giảm lượng chất thải khí ra ngoài môi trường, các biện pháp có thể dùng là:

_ Đối với các phương tiện vận chuyển, máy móc thi công và các động cơ khác cần thiết nên sử dụng loại nhiên liệu có khả năng cháy hoàn toàn, khí thải có hàm lượng chất gây ô nhiễm thấp. Sử dụng máy móc động cơ mới đạt tiêu chuẩn kiểm định và được chứng nhận không gây hại đối với môi trường.

_ Thường xuyên kiểm tra các hạng mục công trình nhằm ngăn ngừa, khắc phục kịp thời các sự cố có thể xảy ra.

Chất thải lỏng: Chất thải lỏng sinh ra trong quá trình xây dựng sẽ được thu gom vào hệ thống thoát nước hiện hữu được bố trí quanh khu vực khu biệt thự. Nước thải có chứa chất ô nhiễm sẽ được thu gom và chuyển giao cho đơn vị có chức năng xử lý còn nước không bị ô nhiễm sẽ theo hệ thống thoát nước bề mặt và thải trực tiếp ra ngoài.

Tiếng ồn: Trang bị đầy đủ các thiết bị bảo vệ cho công nhân trong quá trình thi công, sắp xếp công việc một cách hợp lý khoa học để mức độ ảnh hưởng đến công nhân làm việc trong khu vực xây dựng và ở khu vực lân cận là nhỏ nhất. Kiểm tra và bảo dưỡng định kỳ các máy móc thiết bị. Thông thường chu kỳ bảo dưỡng đối với thiết bị mới là 4-6 tháng/lần, thiết bị cũ là 3 tháng/lần. Bố trí cách ly các nguồn gây ồn với xung quanh nhằm làm giảm tác động lan truyền của sóng âm. Để biện pháp phân lập đạt hiệu quả cao hơn cần cách ly và bố trí thêm các tường ngăn giữa các bộ phận. Trồng cây xanh để tạo bóng mát, hạn chế lan truyền ồn ra môi trường. Hạn chế hoạt động vào ban đêm

Bụi và khói: Trong quá trình thi công xây dựng bụi và khói là những nhân tố gây ảnh hưởng nhiều nhất đến công nhân lao động nó trực tiếp ảnh hưởng đến sức khỏe của người công nhân gây ra các bệnh về đường hô hấp, về mắt ...làm giảm khả năng lao động. Để khắc phục những ô nhiễm đó cần thực hiện những biện pháp sau:

_ Sử dụng nguyên vật liệu ít gây hại, thiết bị chuyên chở nguyên vật liệu phải được che chắn cẩn thận tránh rơi vãi.

_ Thường xuyên rửa xe để tránh phát sinh bụi, đất cát trong khu đô thị khi di chuyển.

_ Sử dụng những thiết bị bảo hộ cho công nhân khi làm việc trong tình trạng khói bụi ô nhiễm như mặt nạ phòng độc, kính bảo vệ mắt....

_ Tăng cường trồng cây xanh ở những khu vực đất trống quanh khu vực thi công dự án.

II.4. Kết luận:

Dựa trên những đánh giá tác động môi trường ở phần trên chúng ta có thể thấy quá trình thực thi dự án có thể gây tác động đến môi trường quanh khu vực dự án và khu vực lân cận ở mức độ thấp không tác động nhiều đến môi trường, có chăng chỉ là những tác động nhỏ trong khoảng thời gian ngắn không có tác động về lâu dài.

CHƯƠNG VI: TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN

I. Tổng vốn đầu tư của dự án.

Bảng tổng mức đầu tư của dự án

STT	Nội dung	ĐVT	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền
I	Xây dựng				200.472.500
1	San nền	m ²	125.000	80	10.000.000
2	Khu nhà hàng trên biển	m ²	2000	3.000	6.000.000
3	Khu biệt thự (3 tầng)	m ²	15.700	7.800	122.460.000
4	Công viên, cây xanh	m ²	35.000	150	5.250.000
5	Hồ bơi (2 hồ)	m ²	300	2.000	600.000
6	Khu hội nghị tập thể (3 tầng)	m ²	1.250	6.500	8.125.000
7	Khu nhà dưới tán rừng	m ²	9.000	3.000	27.000.000
8	Khu hồ nhân tạo	m ²	4.000	2.300	9.200.000
9	Khu trồng hoa	m ²	28.750	50	1.437.500
10	Khu thể dục thể thao	m ²	1.000	1.500	1.500.000
11	Giao thông nội bộ	m ²	30.000	200	6.000.000
12	Hệ thống cấp điện tổng thể	HT	1	300.000	300.000
13	Hệ thống cấp nước tổng thể	HT	1	200.000	200.000
14	Hệ thống thoát nước tổng thể	HT	1	200.000	200.000
15	Hệ thống xử lý chất thải	HT	1	800.000	800.000
16	Hệ thống camera giám sát	HT	1	500.000	500.000
17	Hệ thống internet	HT	1	200.000	200.000
18	Hệ thống chống sét	HT	1	300.000	300.000
19	Hệ thống phòng cháy chữa cháy	HT	1	400.000	400.000



Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ
PICC nhé

Hotline: 39
090.303.4381
www.lapduandautu.vn

Dự án Khu biệt thự du lịch nghỉ dưỡng Phước Gia An

STT	Nội dung	ĐVT	Số	Đơn giá	Thành tiền
II	Thiết bị				7.100.000
1	Thiết bị nhà hàng	bộ	1	1.000.000	1.000.000
2	Thiết bị biệt thự	bộ	1	3.000.000	3.000.000
3	Thiết bị vệ sinh	bộ	1	500.000	500.000
4	Thiết bị khu hội nghị	bộ	1	300.000	300.000
5	Thiết bị nhà dưới tán rừng	bộ	1	2.200.000	2.200.000
6	Thiết bị khu thể dục thể thao	bộ	1	100.000	100.000
III	Chi phí quản lý dự án	1,913	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%*1,1		3.837.225
IV	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng				6.609.286
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi	0,222	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%*1,1		444.352
2	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi	0,540	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%*1,1		1.082.188
3	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công	0,713	GXDtt * ĐMTL%*1,1		1.428.670
4	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, lựa chọn nhà thầu, đánh giá nhà thầu	0,105	Giá gói thầu XDtt * ĐMTL%*1,1		209.536
5	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, lựa chọn nhà thầu	0,549	Giá gói thầu TBtt * ĐMTL%*1,1		549
6	Chi phí giám sát thi công xây dựng	1,69	GXDtt * ĐMTL%*1,1		3.382.844
7	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	1,147	GTBtt * ĐMTL%*1,1		1.147
8	Chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường	TT			60.000
V	Chi phí thuê đất				30.000.000
VI	Dự phòng phí	1%			2.480.190
Tổng cộng					250.499.202



Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ
PICC nhé

Hotline: 40
090.303.4381
www.lapduandautu.vn

Đơn vị tư vấn: Công ty Cổ Phần Tư Vấn Đầu Tư Dự Án Việt

II. Nguồn vốn thực hiện dự án.

Bảng cơ cấu nguồn vốn của dự án

STT	Nội dung	Thành tiền	NGUỒN VỐN	
			Tự có - tự huy động	Vay tín dụng
I	Xây dựng	200.472.500	60.141.750	140.330.750
1	San nền	10.000.000	3.000.000	7.000.000
2	Khu nhà hàng trên biển	6.000.000	1.800.000	4.200.000
3	Khu biệt thự (3 tầng)	122.460.000	36.738.000	85.722.000
4	Công viên, cây xanh	5.250.000	1.575.000	3.675.000
5	Hồ bơi (2 hồ)	600.000	180.000	420.000
6	Khu hội nghị tập thể (3 tầng)	8.125.000	2.437.500	5.687.500
7	Khu nhà dưới tán rừng	27.000.000	8.100.000	18.900.000
8	Khu hồ nhân tạo	9.200.000	2.760.000	6.440.000
9	Khu trồng hoa	1.437.500	431.250	1.006.250
10	Khu thể dục thể thao	1.500.000	450.000	1.050.000
11	Giao thông nội bộ	6.000.000	1.800.000	4.200.000
12	Hệ thống cấp điện tổng thể	300.000	90.000	210.000
13	Hệ thống cấp nước tổng thể	200.000	60.000	140.000
14	Hệ thống thoát nước tổng thể	200.000	60.000	140.000
15	Hệ thống xử lý chất thải	800.000	240.000	560.000
16	Hệ thống camera giám sát	500.000	150.000	350.000
17	Hệ thống internet	200.000	60.000	140.000
18	Hệ thống chống sét	300.000	90.000	210.000
19	Hệ thống phòng cháy chữa cháy	400.000	120.000	280.000
II	Thiết bị	7.100.000	2.130.000	4.970.000
1	Thiết bị nhà hàng	1.000.000	300.000	700.000
2	Thiết bị biệt thự	3.000.000	900.000	2.100.000



Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ
PICC nhé

Hotline: 41
090.303.4381
www.lapduandautu.vn

Dự án Khu biệt thự du lịch nghỉ dưỡng Phước Gia An

STT	Nội dung	Thành tiền	NGUỒN VỐN	
			Tự có - tự huy động	Vay tín dụng
3	Thiết bị vệ sinh	500.000	150.000	350.000
4	Thiết bị khu hội nghị	300.000	90.000	210.000
5	Thiết bị nhà dưới tán rừng	2.200.000	660.000	1.540.000
6	Thiết bị khu thể dục thể thao	100.000	30.000	70.000
III	Chi phí quản lý dự án	3.837.225	1.151.168	2.686.058
IV	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	6.609.286	1.982.786	4.626.500
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi	444.352	133.306	311.047
2	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi	1.082.188	324.656	757.531
3	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công	1.428.670	428.601	1.000.069
4	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, lựa chọn nhà thầu, đánh giá nhà thầu	209.536	62.861	146.675
5	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, lựa chọn nhà thầu	549	165	384
6	Chi phí giám sát thi công xây dựng	3.382.844	1.014.853	2.367.991
7	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	1.147	344	803
8	Chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường	60.000	18.000	42.000
V	Chi phí thuê đất	30.000.000	9.000.000	21.000.000
VI	Dự phòng phí	2.480.190	744.057	1.736.133
Tổng cộng		250.499.202	75.149.761	154.349.441
Tỷ lệ (%)			30%	70%



Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ
PICC nhé

Hotline: 42
090.303.4381
www.lapduandautu.vn

Đơn vị tư vấn: Công ty Cổ Phần Tư Vấn Đầu Tư Dự Án Việt

Bảng tiến độ thực hiện

STT	Nội dung	Thành tiền	Tiến độ thực hiện	
			2019	2020
I	Xây dựng	200.472.500	100.236.250	100.236.250
1	San nền	10.000.000	5.000.000	5.000.000
2	Khu nhà hàng trên biển	6.000.000	3.000.000	3.000.000
3	Khu biệt thự (3 tầng)	122.460.000	61.230.000	61.230.000
4	Công viên, cây xanh	5.250.000	2.625.000	2.625.000
5	Hồ bơi (2 hồ)	600.000	300.000	300.000
6	Khu hội nghị tập thể (3 tầng)	8.125.000	4.062.500	4.062.500
7	Khu nhà dưới tán rừng	27.000.000	13.500.000	13.500.000
8	Khu hồ nhân tạo	9.200.000	4.600.000	4.600.000
9	Khu trồng hoa	1.437.500	718.750	718.750
10	Khu thể dục thể thao	1.500.000	750.000	750.000
11	Giao thông nội bộ	6.000.000	3.000.000	3.000.000
12	Hệ thống cấp điện tổng thể	300.000	150.000	150.000
13	Hệ thống cấp nước tổng thể	200.000	100.000	100.000
14	Hệ thống thoát nước tổng thể	200.000	100.000	100.000
15	Hệ thống xử lý chất thải	800.000	400.000	400.000
16	Hệ thống camera giám sát	500.000	250.000	250.000
17	Hệ thống internet	200.000	100.000	100.000
18	Hệ thống chống sét	300.000	150.000	150.000
19	Hệ thống phòng cháy chữa cháy	400.000	200.000	200.000
II	Thiết bị	7.100.000		7.100.000
1	Thiết bị nhà hàng	1.000.000		1.000.000
2	Thiết bị biệt thự	3.000.000		3.000.000
3	Thiết bị vệ sinh	500.000		500.000



Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ
PICC nhé

Hotline: 44
090.303.4381
www.lapduandautu.vn

Dự án Khu biệt thự du lịch nghỉ dưỡng Phước Gia An

STT	Nội dung	Thành tiền	Tiến độ thực hiện	
			2019	2020
4	Thiết bị khu hội nghị	300.000		300.000
5	Thiết bị nhà dưới tán rừng	2.200.000		2.200.000
6	Thiết bị khu thể dục thể thao	100.000		100.000
III	Chi phí quản lý dự án	3.837.225	1.918.613	1.918.613
IV	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	6.609.286	4.916.717	1.692.569
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi	444.352	444.352	
2	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi	1.082.188	1.082.188	
3	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công	1.428.670	1.428.670	
4	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, lựa chọn nhà thầu, đánh giá nhà thầu	209.536	209.536	
5	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, lựa chọn nhà thầu	549	549	
6	Chi phí giám sát thi công xây dựng	3.382.844	1.691.422	1.691.422
7	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	1.147		1.147
8	Chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường	60.000	60.000	
V	Chi phí thuê đất	30.000.000	30.000.000	
VI	Dự phòng phí	2.480.190		2.480.190
Tổng cộng		250.499.202	137.071.580	113.427.622
Tỷ lệ (%)			54,72%	45,28%



Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ
PICC nhé

Hotline: 45
090.303.4381
www.lapduandautu.vn

Đơn vị tư vấn: Công ty Cổ Phần Tư Vấn Đầu Tư Dự Án Việt

III. Phân tích hiệu quả kinh tế và phương án trả nợ của dự án.

III.1 Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.

Tổng mức đầu tư của dự án: **250.499.202.000 đồng** (Hai trăm năm mươi tỷ, bốn trăm bốn mươi bốn triệu, chín trăm ba mươi ba nghìn đồng)

Trong đó:

+ Vốn huy động (tự có): **75.149.761.000 đồng.**

+ Vốn vay : **154.349.441.000 đồng.**

STT	Cấu trúc vốn (1.000 đồng)	250.499.202
1	Vốn tự có (huy động)	75.149.761
2	Vốn vay Ngân hàng	154.349.441
	Tỷ trọng vốn vay	70,00%
	Tỷ trọng vốn chủ sở hữu	30,00%

Dự kiến nguồn doanh thu của dự án, chủ yếu thu từ các nguồn như sau:

- Từ cho thuê biệt thự
- Từ nhà hàng
- Từ cho thuê nhà

Dự kiến đầu vào của dự án:

	Chi phí đầu vào của dự án	%	Khoản mục
1	Chi phí quảng cáo sản phẩm	3%	Doanh thu
2	Chi phí khấu hao TSCĐ	""	Bảng tính
3	Chi phí lãi vay	""	Bảng tính
4	Chi phí bảo trì thiết bị	2%	Tổng mức đầu tư thiết bị
5	Chi phí kinh doanh nhà hàng	50%	Doanh thu
6	Chi phí tu sửa	1%	Doanh thu
7	Chi phí quản lý chung	3%	Doanh thu



Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ
PICC nhé

Hotline: 46
090.303.4381
www.lapduandautu.vn

8	Chi phí khác	5%	Doanh thu
---	--------------	----	-----------

Chế độ thuế		%
1	Thuế TNDN	20

III.2 Phương án vay.

- Số tiền : **154.349.441.000**đồng.
- Thời hạn : 10 năm (120 tháng).
- Ân hạn : 1 năm.
- Lãi suất, phí: Tạm tính lãi suất 10%/năm (tùy từng thời điểm theo lãi suất ngân hàng).
- Tài sản bảo đảm tín dụng: thế chấp toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay.

Lãi vay, hình thức trả nợ gốc			
1	Thời hạn trả nợ vay	10	năm
2	Lãi suất vay cố định	12%	/năm
3	Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu (tạm tính)	6%	/năm
4	Chi phí sử dụng vốn bình quân WACC	9,19%	/năm
5	Hình thức trả nợ:	1	
(1: trả gốc đều; 2: trả gốc và lãi đều; 3: theo năng lực của dự án)			

Chi phí sử dụng vốn bình quân được tính trên cơ sở tỷ trọng vốn vay là 70%; tỷ trọng vốn chủ sở hữu là 30%; lãi suất vay dài hạn 12%/năm; lãi suất tiền gửi trung bình tạm tính 6%/năm.

III.3 Các thông số tài chính của dự án.

a. 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 26,5 tỷ đồng. Theo phân tích khả năng trả nợ của phụ lục tính toán cho thấy, khả năng trả được nợ là rất cao, trung bình dự án có khả năng trả được nợ, trung bình khoảng trên

194% trả được nợ.

b. 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.

$$KN \text{ hoàn vốn} = (LN \text{ sau thuế} + \text{khấu hao}) / \text{Vốn đầu tư.}$$

Theo phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn của dự án (phần phụ lục) thì chỉ số hoàn vốn của dự án là 3,42lần, chứng tỏ rằng cứ 1 đồng vốn bỏ ra sẽ được đảm bảo bằng 3,42 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 8 đã thu hồi được vốn và có dư, do đó cần xác định số tháng của năm thứ 7 để xác định được thời gian hoàn vốn chính xác.

$$\text{Số tháng} = \text{Số vốn đầu tư còn phải thu hồi} / \text{thu nhập bình quân năm có dư.}$$

Như vậy thời gian hoàn vốn của dự án là 6 năm 1 tháng kể từ ngày hoạt động.

c. Khả năng hoàn vốn và thời gian hoàn vốn có chiết khấu.

$$PI_p = \frac{\sum_{t=1}^{t=n} CF_t(P/F, i\%, t)}{P}$$

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 $PI_p = 1,71$ cho ta thấy, cứ 1 đồng vốn bỏ ra đầu tư sẽ được đảm bảo bằng 1,71 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 9,19%).

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

Theo bảng phân tích cho thấy đến năm thứ 9 đã hoàn được vốn và có dư. Do đó ta cần xác định số tháng cần thiết của năm thứ 8.

Kết quả tính toán: $T_p = 8$ năm tính từ ngày hoạt động.

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

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

Trong đó:

- + P: Giá trị đầu tư của dự án tại thời điểm đầu năm sản xuất.
- + CF_t : Thu nhập của dự án = lợi nhuận sau thuế + khấu hao.

Hệ số chiết khấu mong muốn 9,19%/năm.

Theo bảng phụ lục tính toán NPV = **169.985.653.000** đồng. Như vậy chỉ trong vòng 10 năm của thời kỳ phân tích dự án, thu nhập đạt được sau khi trừ giá trị đầu tư quy về hiện giá thuần là: **169.985.653.000** đồng > 0 chứng tỏ dự án có hiệu quả cao.

e. Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).

Theo phân tích được thể hiện trong bảng phân tích của phụ lục tính toán cho thấy IRR = **17,798%** > **9,19%** 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 như: $NPV > 0$; $IRR >$ tỷ suất chiết khấu,... cho thấy dự án có hiệu quả về mặt kinh tế.
- + Hàng năm đóng góp vào ngân sách địa phương thông qua nguồn thuế thu nhập từ hoạt động của dự án.
- + Hàng năm giải quyết việc làm cho khoảng từ 20 - 50 lao động của địa phương.

Góp phần “phát huy tiềm năng, thế mạnh của địa phương; đẩy nhanh tốc độ phát triển du lịch của địa phương, xây dựng tạo bước chuyển biến mạnh mẽ và phát triển kinh tế - xã hội.

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 các bước theo đúng tiến độ và quy định. Để dự án sớm đi vào hoạt động.

PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH CỦA DỰ ÁN