



**CÔNG TY CP TƯ VẤN ĐẦU TƯ
THẢO NGUYÊN XANH**

THUYẾT MINH

**THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ
NHÀ HÀNG TIỆC CƯỚI VÀ CHẾ BIẾN XUẤT ĂN
CÔNG NGHIỆP**

Tháng 12 năm 2009

NỘI DUNG

CHƯƠNG I: GIỚI THIỆU DỰ ÁN VÀ CĂN CỨ PHÁP LÝ

CHƯƠNG I: GIỚI THIỆU CHỦ ĐẦU TƯ VÀ DỰ ÁN

I.1. Giới thiệu chủ đầu tư

- Vốn điều lệ dự kiến : 20 tỷ
- 1/ Tỷ lệ góp vốn đầu tư :
 - =20%
(góp vốn bằng một phần tiền cho thuê thửa đất trên)
 - Một số cá nhân góp vốn =80%
(góp vốn bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản)

I.2. Mô tả sơ bộ dự án

TÊN DỰ ÁN:

- Tên dự án:
- Địa điểm: tỉnh Đồng Nai.
- Chủ đầu tư:
 - 1/ Tỷ lệ góp vốn đầu tư :
 - Công ty cổ phần ...=20%
 - Một số cá nhân góp vốn =80%
- Địa chỉ trụ sở: sẽ được xác định khi thành lập công ty
- Hình thức đầu tư: Đầu tư xây dựng mới

I.1.2. ĐỊA ĐIỂM ĐẦU TƯ:

Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh đã được các bên liên doanh lựa chọn tại khu đất nằm trong KCN Biên Hòa 2, thuộc phường Long Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

I.1.3. VỊ TRÍ:

Thuộc phường Long Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Thửa đất này, thuê trả tiền một lần cho toàn bộ thời gian thuê đến hết năm 2045

**THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ
NHÀ HÀNG TIỆC CƯỚI VÀ CHẾ BIẾN XUẤT ĂN CÔNG NGHIỆP**

I.1.4. QUI MÔ ĐẦU TƯ:

a. Các chỉ tiêu quy hoạch

- Diện tích đất xây dựng : 7.772.9 (m²)
- :
- Tầng cao xây dựng : 01 tầng
- Mật độ xây dựng : 40%

b. *.Quy mô xây dựng :

- Diện tích khu đất : 7772.9 m²
- Diện tích xây dựng : 3.000 m²
- Khu chế biến xuất ăn và khu bếp chung : 1.000 m²
- Khu tiệc cưới và cơm trưa văn phòng : 2.000 m².
- Diện tích còn lại là đường đi, cây xanh, tiểu cảnh, bãi đậu xe 4772.9 m²

I.3. Cơ sở pháp lý triển khai dự án

I.2.1. CÁC VĂN BẢN PHÁP QUI VỀ QUẢN LÝ ĐẦU TƯ

1. Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 17/6/2003 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
2. Luật Đất đai số **13/2003/QH11 ngày 26/11/2003** của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
3. Luật Đầu tư số **59/2005/QH11 ngày 29/11/2005** của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
4. Luật Doanh nghiệp số **60/2005/QH11 ngày 29/11/2005** của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
5. Luật Đấu thầu số **61/2005/QH11 ngày 29/11/2005** của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
6. Luật Kinh doanh Bất động sản **63/2006/QH11 ngày 29/6/2006** của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
7. Luật Nhà ở **56/2005/QH11 ngày 29/11/2005** của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
8. Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
9. Luật Bảo vệ môi trường số **52/2005/QH11 ngày 29/11/2005** của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
10. Bộ luật Dân sự số **33/2005/QH11 ngày 14/6/2005** của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
11. Luật thuế Giá trị gia tăng số 13/2008/QH12 ngày 03/6/2008 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;

**THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ
NHÀ HÀNG TIỆC CƯỚI VÀ CHẾ BIẾN XUẤT ĂN CÔNG NGHIỆP**

12. Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về việc Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.
13. Nghị định số 124/2008 NĐ-CP ngày 11 tháng 12 năm 2008 của Chính Phủ về thuế thu nhập doanh nghiệp;
14. Nghị định số 123/2008/NĐ-CP ngày 08/12/2008 của Chính phủ Qui định chi tiết thi hành Luật Thuế giá trị gia tăng;
15. Nghị định 140/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 22 tháng 11 năm 2006 quy định việc bảo vệ môi trường trong các khâu lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện các chiến lược, quy hoạch, kế hoạch, chương trình và dự án phát triển;
16. Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 09 tháng 8 năm 2006 của Chính phủ về việc qui định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật bảo vệ môi trường;
17. Nghị định số 21/2008/NĐ-CP ngày 28/02/2008 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 09/08/2006 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
18. Thông tư số 03/2009/TT-BXD ngày 26 tháng 03 năm 2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;
19. Thông tư số 12/2008/TT-BXD ngày 07/05/2008 của Bộ xây dựng hướng dẫn việc lập và quản lý chi phí khảo sát xây dựng;
20. Thông tư số 05/2009/TT-BXD ngày 15/04/2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn điều chỉnh dự toán xây dựng công trình;
21. Thông tư số 12/2008/TT-BXD ngày 07/05/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc lập và quản lý chi phí khảo sát xây dựng;
22. Thông tư số 33/2007/TT-BTC ngày 09/4/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn quyết toán dự án hoàn thành thuộc nguồn vốn nhà nước;
23. Công văn số 1776/BXD-VP ngày 16/8/2007 của Bộ Xây dựng về việc công bố định mức dự toán xây dựng công trình - Phần xây dựng;
24. Công văn số 1777/BXD-VP ngày 16/08/2007 của Bộ Xây dựng về việc công bố định mức dự toán xây dựng công trình - Phần lắp đặt hệ thống điện trong công trình, ống và phụ tùng ống, bảo ôn đường ống, phụ tùng và thiết bị khai thác nước ngầm;
25. Công văn số 1779/BXD-VP ngày 16/08/2007 của Bộ Xây dựng về việc công bố định mức dự toán xây dựng công trình - Phần Khảo sát xây dựng;
26. Thông tư số 08/2006/TT-BTNMT ngày 08/9/2006 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và cam kết bảo vệ môi trường;
27. Căn cứ các số liệu nghiên cứu thị trường thực tế tại Đồng Nai nói chung.

I.2.2. CÁC TIÊU CHUẨN, QUI CHUẨN XÂY DỰNG

1. Các tiêu chuẩn Việt Nam

Dự án đầu tư xây dựng Nhà hàng tiệc cưới và Xuất ăn công nghiệp được thực hiện trên cơ sở những tiêu chuẩn, quy chuẩn chính như sau:

**THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ
NHÀ HÀNG TIỆC CƯỚI VÀ CHẾ BIẾN XUẤT ĂN CÔNG NGHIỆP**

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (tập 1, 2, 3 xuất bản 1997-BXD);
- Quyết định số 04 /2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008. Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN: 01/2008/BXD);
- TCVN 2737-1995 : Tải trọng và tác động- Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCXD 229-1999 : Chỉ dẫn tính toán thành phần động của tải trọng gió theo TCVN 2737 -1995;
- TCVN 375-2006 : Thiết kế công trình chống động đất;
- TCXD 45-1978 : Tiêu chuẩn thiết kế nền nhà và công trình;
- TCVN 5760-1993 : Hệ thống chữa cháy - Yêu cầu chung thiết kế lắp đặt và sử dụng;
- TCVN 5738-2001 : Hệ thống báo cháy tự động - Yêu cầu kỹ thuật;
- TCVN 2622-1995 : PCCC cho nhà, công trình yêu cầu thiết kế;
- TCVN-62:1995 : Hệ thống PCCC chất cháy bột, khí;
- TCVN 6160 – 1996 : Yêu cầu chung về thiết kế, lắp đặt, sử dụng hệ thống chữa cháy;
- TCVN 6305.1-1997 (ISO 6182.1-92) và TCVN 6305.2-1997 (ISO 6182.2-93);
- TCVN 4760-1993 : Hệ thống PCCC - Yêu cầu chung về thiết kế;
- TCXD 33-1985 : Cấp nước - mạng lưới bên ngoài và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 5576-1991: Hệ thống cấp thoát nước - quy phạm quản lý kỹ thuật;
- TCXD 51-1984 : Thoát nước - mạng lưới bên trong và ngoài công trình - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCXD 188-1996 : Nước thải đô thị -Tiêu chuẩn thải;
- TCVN 4474-1987 : Tiêu Chuẩn Thiết kế hệ thống thoát nước trong nhà;
- TCVN 4473:1988 : Tiêu Chuẩn Thiết kế hệ thống cấp nước bên trong;
- TCVN 5673:1992 : Tiêu Chuẩn Thiết kế hệ thống cấp thoát nước bên trong;
- TCVN 4513-1998 : Cấp nước trong nhà;
- TCVN 6772 : Tiêu chuẩn chất lượng nước và nước thải sinh hoạt;
- TCVN 188-1996 : Tiêu chuẩn nước thải đô thị;
- TCVN 5502 : Đặc điểm kỹ thuật nước sinh hoạt;
- TCVN 5687-1992 : Tiêu chuẩn thiết kế thông gió - điều tiết không khí - sưởi ấm;
- TCXDVN 175:2005 : Tiêu chuẩn thiết kế độ ồn tối đa cho phép;
- 11TCN 19-84 : Đường dây điện;
- 11TCN 21-84 : Thiết bị phân phối và trạm biến thế;
- TCVN 5828-1994 : Đèn điện chiếu sáng đường phố - Yêu cầu kỹ thuật chung;

**THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ
NHÀ HÀNG TIỆC CƯỚI VÀ CHẾ BIẾN XUẤT ĂN CÔNG NGHIỆP**

- TCXD 95-1983 : Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo bên ngoài công trình dân dụng;
- TCXD 25-1991 : Tiêu chuẩn đặt đường dây dẫn điện trong nhà ở và công trình công cộng;
- TCXD 27-1991 : Tiêu chuẩn đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng;
- TCVN-46-89 : Chống sét cho các công trình xây dựng;
- EVN : Yêu cầu của ngành điện lực Việt Nam (Electricity of Viet Nam).

CHƯƠNG II: MỤC TIÊU NHIỆM VỤ, SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

II.1. Mục tiêu nhiệm vụ đầu tư.

1 SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐẦU TƯ

Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam có vị trí đặc biệt quan trọng trong việc phát triển kinh tế xã hội khu vực đồng bằng Nam Bộ và của cả nước. Khu vực này góp một phần khá lớn cho nền kinh tế quốc dân với những sản phẩm chiến lược như điện năng, dầu khí, hàng tiêu dùng, ... cung cấp cho nhu cầu tiêu dùng trong nước và xuất khẩu.

Đồng Nai là một tỉnh nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam tiếp giáp với Bình Dương và thành phố Hồ Chí Minh là những thành phố có nền kinh tế phát triển vào bậc nhất trong khu vực các tỉnh phía Nam. Khu vực này thu hút một lượng vốn đầu tư rất lớn ở trong nước và ngoài nước về các mặt: công nghiệp, dịch vụ và nông nghiệp.

Lực lượng lao động trong các KCN của Đồng Nai chủ yếu là người từ các tỉnh phía bắc vào, mà hiện nay các tỉnh phía bắc cũng đã thành lập rất nhiều KCN nên đã thu hút lực lượng lao động này trở về quê làm việc rất nhiều. Do đó đầu tư suất ăn công nghiệp, nhà hàng tiệc cưới lịch sự, ngon, vệ sinh, an toàn, giá cả phải chăng, cũng đóng góp một phần nhỏ an sinh xã hội cho việc giữ chân lực lượng lao động này lại.

Hơn nữa nhằm mang đến sự phục vụ tiện ích cho nhu cầu ăn uống và sinh hoạt ... cho người lao động trên địa bàn và đem lại hiệu quả kinh tế cao cho nhà đầu tư.

Với vị trí dự kiến đầu tư lý tưởng thuận lợi nằm trong KCN Biên Hòa 2, ngay góc giao lộ tuyến đường xa lộ Hà Nội với đường 17A nối giữa hai KCN Biên hòa 1 và Biên Hòa 2, thuộc phường Long Bình TP. Biên Hòa. Với diện tích 7772.9 m² đáp ứng đủ diện tích để xây dựng đầu tư dự án.

**THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ
NHÀ HÀNG TIỆC CƯỚI VÀ CHẾ BIẾN XUẤT ĂN CÔNG NGHIỆP**

III.1.2 MỤC TIÊU ĐẦU TƯ

Đóng góp một phần nhỏ phúc lợi an sinh cho xã hội nói chung, cho KCN nói riêng và cũng là nơi tiếp khách, ăn uống, vui chơi thư giãn sau những giờ làm việc căng thẳng của lực lượng cán bộ công nhân viên.

Xây dựng một khu nhà hàng tiệc cưới và cung cấp xuất ăn công nghiệp đúng chức năng, cân đối, mỹ quan, hài hoà, phù hợp theo định hướng phát triển khu vực.

Xác định tính chất, quy mô, vị trí và quy hoạch mặt bằng xây dựng, đảm bảo tính hợp lý trong quan hệ đối với khu công nghiệp, đảm bảo tiện dụng và mỹ quan kiến trúc.

Đáp ứng các đòi hỏi về môi trường và phòng chống cháy nổ.