

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Nhà máy sản xuất nước giải khát FLC Quy Nhơn

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 514/TTg-QĐ ngày 08/5/2019 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định đến năm 2040;

Xét đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 131/TTr-BQL ngày 11/10/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất nước giải khát FLC Quy Nhơn.

2. Phạm vi ranh giới và quy mô dự án:

a) *Phạm vi ranh giới:* Địa điểm khu vực quy hoạch thuộc xã Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, Khu kinh tế Nhơn Hội, với giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội
- Phía Tây và phía Nam giáp hành lang tuyến điện 110kV Quy Nhơn - Nhơn Hội.

- Phía Đông giáp đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội (Quốc lộ 19B).

b) *Quy mô dự án:* Tổng diện tích quy hoạch dự án là 348.198,71m² (34,819ha), với quy mô sản xuất như sau:

- Nước giải khát: 20 triệu lít/năm.

- Đồ uống có cồn: 200 triệu lít/ năm (cả sản phẩm chai và lon).

3. Quy hoạch sử dụng đất: Tổng diện tích quy hoạch dự án là 348.198,71m² (34,819ha), cơ cấu sử dụng đất được tổ chức như sau:

a) Bảng cơ cấu sử dụng đất tổng hợp:

Stt	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất xây dựng công trình	87.099,71	25,01
	Đất xây dựng	70.746,71	
	Đất sân vườn nội bộ, đường dạo...	16.353,00	
II	Đất hạ tầng kỹ thuật	47.009,43	13,50
III	Đất cây xanh - mặt nước	157.334,10	45,19
IV	Đất giao thông	56.755,47	16,30
	Tổng cộng	348.198,71	100,00

b) Bảng cơ cấu sử dụng đất chi tiết:

Stt	Tên hạng mục	Ký hiệu	Diện tích ô đất (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tầng cao (tầng)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Hệ số SDB (lần)
I	Đất xây dựng công trình		87.099,71		70.746,71		124.190,66	
A	Khu Nhà máy nước		15.897,57		15.897,57		17.019,57	
1	Nhà điều hành	CT2	561,00	100,00	561,00	3	1.683,00	3
2	Nhà để xe khách	CT3	68,00	100,00	68,00	1	68,00	1
3	Nhà để xe máy công nhân viên	CT4	450,00	100,00	450,00	1	450,00	1
4	Nhà ăn	CT5	448,00	100,00	448,00	1	448,00	1
5	Xưởng sản xuất + khu điều hành	CT6	1.470,10	100,00	1.470,10	1	1.470,10	1
6	Kho thành phẩm 1	CT7-1	2.278,00	100,00	2.278,00	1	2.278,00	1
7	Kho thành phẩm 2	CT7-2	2.278,00	100,00	2.278,00	1	2.278,00	1
8	Nhà xưởng sản xuất chính	CT8	2.640,00	100,00	2.640,00	1	2.640,00	1
9	Kho nguyên liệu 1	CT9	2.640,00	100,00	2.640,00	1	2.640,00	1
10	Khu lưu mẫu - nghiên cứu sản phẩm	CT10	135,47	100,00	135,47	1	135,47	1
11	Kho bao bì	CT11	974,00	100,00	974,00	1	974,00	1
12	Kho nguyên liệu 2	CT12	1.955,00	100,00	1.955,00	1	1.955,00	1
B	Khu Nhà máy bia		71.202,14		54.849,14		107.171,09	
1	Cổng ra vào + nhà thường trực	CT1	24,00	100,00	24,00	1	24,00	1
2	Nhà để xe khách	CT13	120,00	100,00	120,00	1	120,00	1
3	Nhà điều hành	CT14	700,00	100,00	700,00	3	2.100,00	3
4	Nhà để xe công nhân viên	CT15	352,73	100,00	352,73	1	352,73	1
5	Nhà ăn	CT16	686,86	100,00	686,86	1	686,86	1
6	Nhà nhập Malt gạo	CT17	101,10	100,00	101,10	1	101,10	1
7	Silo Malt gạo	CT18	911,97	100,00	911,97	1	911,97	1
8	Nhà động lực	CT19	2.032,46	100,00	2.032,46	1	2.032,46	1
9	Hệ thống lò hơi	CT20	3.065,81	100,00	3.065,81	1	3.065,81	1
10	Nhà CIP, lọc, kho vật tư	CT21	6.835,46	100,00	6.835,46	1	6.835,46	1
11	Kho thành phẩm	CT22	4.560,09	100,00	4.560,09	1	4.560,09	1
12	Khu cửa hàng 1	CT23-1	1.675,57	100,00	1.675,57	1	1.675,57	1

13	Khu cửa hàng 2	CT23-2	718,70	100,00	718,70	1	718,70	1
14	Nhà nhập Malt gạo	CT24	146,07	100,00	146,07	1	146,07	1
15	Silo Malt gạo	CT25	911,97	100,00	911,97	1	911,97	1
16	Hệ thống lò hơi	CT26	2.482,05	100,00	2.482,05	1	2.482,05	1
17	Nhà động lực	CT27	1.703,77	100,00	1.703,77	1	1.703,77	1
18	Kho thành phẩm	CT28	5.681,89	100,00	5.681,89	1	5.681,89	1
19	Nhà CIP, lọc, kho vật tư	CT29	11.430,35	100,00	11.430,35	1	11.430,35	1
20	Kho lưu trữ	CT30	419,77	100,00	419,77	1	419,77	1
21	Khu trưng bày và giới thiệu sản phẩm	TMDV	6.636,10	40,00	2.654,44	3	7.963,32	1,2
22	Ký túc xá công nhân	KTX	12.643,71	40,00	5.057,48	9	45.517,36	3,6
23	Nhà trẻ	NT	7.361,71	35,00	2.576,60	3	7.729,80	1,05
II	Đất hạ tầng kỹ thuật		47.009,43		3.271,24		3.271,24	
A	Khu Nhà máy nước		3.415,60		553,59		553,59	
1	Trạm biến áp 1	HT1	12,96	100,00	12,96	1	12,96	1
2	Trạm biến áp 2	HT2	118,93	100,00	118,93	1	118,93	1
3	Bể chứa nước sinh hoạt	HT3	14,18	-	-	-	-	-
4	Hồ chứa nước thô - PCCC 1	HT4	311,57	-	-	-	-	-
5	Trạm bơm	HT5	30,98	100,00	30,98	1	30,98	1
6	Kho gom chất thải rắn và hầm chứa chất thải	HT6	34,96	100,00	34,96	1	34,96	1
7	Bãi đỗ xe tải - container	P1	1.558,64	-	-	-	-	-
8	Khu xử lý chất thải	HT7	355,76	100,00	355,76	1	355,76	1
9	Bể chứa nước sinh hoạt	HT8	60,00	-	-	-	-	-
10	Hồ chứa nước thô - PCCC 2	HT9	536,88	-	-	-	-	-
11	Bãi đỗ xe công nhân viên	P2	380,74	-	-	-	-	-
B	Khu Nhà máy bia		43.593,83		2.717,65		2.717,65	
1	Khu xử lý chất thải 1	HT10-1	961,26	100,00	961,26	1	961,26	1
2	Khu xử lý chất thải 2	HT10-2	153,93	100,00	153,93	1	153,93	1
3	Bãi chai kết	HT11	4.499,86	-	-	-	-	-
4	Khu xử lý chất thải 1	HT12-1	1.268,93	100,00	1.268,93	1	1.268,93	1
5	Khu xử lý chất thải 2	HT12-2	153,93	100,00	153,93	1	153,93	1
6	Trạm biến áp 3	HT13	179,60	100,00	179,60	1	179,60	1
7	Bể nước sinh hoạt	HT14	60,00	-	-	-	-	-
8	Hồ điều hòa nước thải	HT15	14.868,77	-	-	-	-	-
9	Hồ nước thô PCCC 3	HT16	18.559,01	-	-	-	-	-
10	Bãi đỗ xe chờ hàng 1	P3-1	1.460,40	-	-	-	-	-
11	Bãi đỗ xe chờ hàng 2	P3-2	1.428,14	-	-	-	-	-
III	Đất cây xanh - mặt nước		157.334,10					
1	Đất cây xanh, TĐTT 1	XTT1	1.111,52	-	-	-	-	-
2	Đất cây xanh, TĐTT 2	XTT2	2.339,21	-	-	-	-	-
3	Đất cây xanh, TĐTT 3	XTT3	13.385,67	-	-	-	-	-
4	Đất cây xanh cảnh quan 1	CX1	27.340,26	-	-	-	-	-
5	Đất cây xanh cảnh quan 2	CX2	1.689,09	-	-	-	-	-
6	Đất cây xanh cảnh quan 3	CX3	624,14	-	-	-	-	-
7	Đất cây xanh cảnh quan 4	CX4	6.958,22	-	-	-	-	-
8	Đất cây xanh cảnh quan 5	CX5	99,84	-	-	-	-	-
9	Đất cây xanh cảnh quan 6	CX6	489,08	-	-	-	-	-

10	Đất cây xanh cảnh quan 7	CX7	328,54	-				
11	Đất cây xanh cảnh quan 8	CX8	2.696,01	-			-	
12	Đất cây xanh cảnh quan 9	CX9	1.245,85	-			-	
13	Đất cây xanh cảnh quan 10	CX10	608,46	-			-	
14	Đất cây xanh cảnh quan 11	CX11	44,73	-			-	
15	Đất cây xanh cảnh quan 12	CX12	80,35	-			-	
16	Đất cây xanh cảnh quan 13	CX13	52,46	-			-	
17	Đất cây xanh cảnh quan 14	CX14	134,10	-			-	
18	Đất cây xanh cảnh quan 15	CX15	123,73	-			-	
19	Đất cây xanh cảnh quan 16	CX16	1.513,00	-			-	
20	Đất cây xanh cảnh quan 17	CX17	75,70	-			-	
21	Đất cây xanh cảnh quan 18	CX18	51,52	-			-	
22	Đất cây xanh cảnh quan 19	CX19	67,58	-			-	
23	Đất cây xanh cảnh quan 20	CX20	70,79	-			-	
24	Đất cây xanh cảnh quan 21	CX21	57,66	-			-	
25	Đất cây xanh cảnh quan 22	CX22	80,11	-			-	
26	Đất cây xanh cảnh quan 23	CX23	80,74	-			-	
27	Đất cây xanh cảnh quan 24	CX24	57,67	-			-	
28	Đất cây xanh cảnh quan 25	CX25	70,78	-			-	
29	Đất cây xanh cảnh quan 26	CX26	68,30	-			-	
30	Đất cây xanh cảnh quan 27	CX27	36,67	-			-	
31	Đất cây xanh cảnh quan 28	CX28	78,57	-			-	
32	Đất cây xanh cảnh quan 29	CX29	343,95	-			-	
33	Đất cây xanh cảnh quan 30	CX30	306,22	-			-	
34	Đất cây xanh cảnh quan 31	CX31	308,02	-			-	
35	Đất cây xanh cảnh quan 32	CX32	332,61	-			-	
36	Đất cây xanh cảnh quan 33	CX33	280,98	-			-	
37	Đất cây xanh cảnh quan 34	CX34	218,08	-			-	
38	Đất cây xanh cảnh quan 35	CX35	109,70	-			-	
39	Đất cây xanh cảnh quan 36	CX36	39,63	-			-	
40	Đất cây xanh cảnh quan 37	CX37	144,55	-			-	
41	Đất cây xanh cảnh quan 38	CX38	80,61	-			-	
42	Đất cây xanh cảnh quan 39	CX39	2.521,16	-			-	
43	Đất cây xanh cảnh quan 40	CX40	4.525,00	-			-	
44	Đất cây xanh cảnh quan 41	CX41	1.435,02	-			-	
45	Đất cây xanh cảnh quan 42	CX42	5.062,05	-			-	
46	Đất cây xanh cảnh quan 43	CX43	1.762,25	-			-	
47	Đất cây xanh cảnh quan 44	CX44	72,42	-			-	
48	Đất cây xanh cảnh quan 45	CX45	5.017,98	-			-	
49	Đất cây xanh cảnh quan 46	CX46	2.048,60	-			-	
50	Đất cây xanh cảnh quan 47	CX47	1.021,04	-			-	
51	Đất cây xanh cảnh quan 48	CX48	839,45	-			-	
52	Đất cây xanh cảnh quan 49	CX49	249,92	-			-	
53	Đất cây xanh cảnh quan 50	CX50	53,34	-			-	
54	Đất cây xanh cảnh quan 51	CX51	2.833,30	-			-	
55	Đất cây xanh cảnh quan 52	CX52	35,75	-			-	
56	Đất cây xanh cảnh quan 53	CX53	68,31	-			-	
57	Đất cây xanh cảnh quan 54	CX54	416,30	-			-	

58	Đất cây xanh cảnh quan 55	CX55	1.109,51	-		-		
59	Đất cây xanh cảnh quan 56	CX56	141,29	-		-		
60	Đất cây xanh cảnh quan 57	CX57	909,50	-		-		
61	Đất cây xanh cảnh quan 58	CX58	334,69	-		-		
62	Đất cây xanh cảnh quan 59	CX59	624,02	-		-		
63	Đất cây xanh cảnh quan 60	CX60	340,64	-		-		
64	Đất cây xanh cảnh quan 61	CX61	2.571,93	-		-		
65	Đất cây xanh cảnh quan 62	CX62	170,95	-		-		
66	Đất cây xanh cảnh quan 63	CX63	190,45	-		-		
67	Đất cây xanh cảnh quan 64	CX64	113,98	-		-		
68	Đất cây xanh cảnh quan 65	CX65	404,02	-		-		
69	Đất cây xanh cảnh quan 66	CX66	173,86	-		-		
70	Đất cây xanh cảnh quan 67	CX67	1.046,63	-		-		
71	Đất cây xanh cảnh quan 68	CX68	1.724,87	-		-		
72	Mặt nước	MN	712,27	-		-		
73	Đất cây xanh cách ly 1	XCL1	46.177,78	-		-		
74	Đất cây xanh cách ly 2	XCL2	8.801,12	-		-		
IV	Đất đường giao thông		56.755,47	-		-		
	Tổng cộng		348.198,71	21,26	74.017,95		127.461,90	

4. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của Nhà máy sản xuất nước giải khát FLC Quy Nhơn được tổ chức như sau:

- Khu điều hành: Được tổ chức phía Đông Nam dự án, mặt tiền hướng về phía đường Quốc lộ 19B, bao gồm các khối công trình hành chính, như: Khu trưng bày sản phẩm, nhà điều hành, nhà trẻ, khu ký túc xá công nhân, sân thể thao...

- Khu nhà máy bia: Được tổ chức phía Đông Bắc dự án, bao gồm các công trình như: Nhà nhập gạo malt, Silo malt gạo, nhà động lực, nhà hệ thống lò hơi, kho thành phẩm... bố trí theo dây chuyền công nghệ của nhà máy.

- Khu nhà máy nước: Được tổ chức phía Tây Bắc dự án, bao gồm các công trình như: Xưởng sản xuất, điều hành, Nhà xưởng sản xuất chính, Kho nguyên liệu, Kho thành phẩm... bố trí theo dây chuyền công nghệ của nhà máy.

- Khu cây xanh, hồ nước được tổ chức xen kẽ với các khu chức năng của dự án nhằm cải thiện cảnh quan và môi trường vi khí hậu cho nhà máy.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Là tuyến đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội (QL 19B).

- Giao thông nội bộ: Hệ thống giao thông nội bộ được tổ chức đảm bảo lưu thông thuận lợi trong phạm vi dự án, với lộ giới như sau:

+ Tuyến đường trục chính có lộ giới: 12m

+ Các tuyến đường nhánh có lộ giới 11m, 6m, 5m, 4m.

b) Quy hoạch cao độ nền:

Thiết kế san nền theo nguyên tắc đảm bảo cao độ kết nối với tuyến đường nội Nhơn Lý và tuyến đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội (QL 19B):

Handwritten signature

- Cao độ san nền thấp nhất là +29,00m.
- Cao độ san nền cao nhất là +50,50m.

c) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa của dự án được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước thải, theo nguyên tắc tự chảy và chia thành 02 lưu vực thoát nước mưa, cụ thể như sau:

+ Lưu vực 1: Nước mưa khu vực phía Tây dự án được thu gom, dẫn thoát vào hồ điều hòa phía Tây Bắc dự án.

+ Lưu vực 2: Nước mưa khu vực phía Đông được thu gom, dẫn vào hồ điều hòa phía Nam dự án.

- Nước mưa được thu gom vào hệ thống cống bê tông cốt thép D400, D600, D800, D1.000, D1.200, D1.500... tùy lưu vực thoát.

- Đối với khu vực cây xanh thảm cỏ được thoát theo hướng tự thấm.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Giai đoạn đầu sử dụng nước ngầm để phục vụ thi công, về lâu dài sử dụng nguồn nước từ hệ thống cấp nước Khu kinh tế Nhơn Hội.

- Mạng lưới đường ống sử dụng hệ thống mạng hỗn hợp (mạng vòng kết hợp với mạng cụt), sử dụng ống HDPE với đường kính từ D50-150.

- Cấp nước chữa cháy: Tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy.

- Cấp nước cứu hỏa được lắp đặt với khoảng cách giữa các trụ là 150m.

- Nhu cầu cấp nước:

+ Giai đoạn 1 là 1.592 m³/ngày đêm, trong đó cấp nước sinh hoạt là 50m³/ngày đêm, cấp nước sản xuất là 1.542 m³/ngày đêm.

+ Giai đoạn 2 là 1.755 m³/ngày đêm, trong đó cấp nước sinh hoạt là 213m³/ngày đêm, cấp nước sản xuất là 1.542 m³/ngày đêm.

+ Cấp nước tưới cây, rửa đường, phòng cháy chữa cháy... là 397 m³/ngày đêm.

đ) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng công cộng:

- Nguồn điện: Sử dụng điện từ đường dây 22kV dọc theo tuyến đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội.

- Xây dựng 05 trạm biến áp với tổng công suất dự kiến là 3.490kVA (180kVA, 560kVA, 750kVA, 2x1.000kVA)

- Tuyến trung thế 22kV sử dụng cáp đi ngầm dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông. Tuyến hạ thế và chiếu sáng dùng cáp lõi đồng bọc thép đi ngầm dưới hè đường.

- Chiếu sáng đường giao thông đảm bảo độ chói trung bình theo quy định.

e) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa và theo nguyên tắc tự chảy. Tổng công suất trạm xử lý nước thải được tính bằng 100% nhu cầu cấp nước.

- Nước thải sau khi xử lý đảm bảo đạt quy định của QCVN 14:2008/BTNMT theo hồ sơ môi trường được duyệt. Nước thải sau khi xử lý được dẫn thoát vào khu

hồ điều hòa của dự án, sau đó sử dụng để tưới cây, rửa đường, không xả thải ra môi trường.

- Chất thải rắn được thu gom, phân loại, tập kết để vận chuyển về Khu xử lý chất thải rắn Cát Nhơn - Cát Hưng để xử lý.

6. Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch: Kèm theo hồ sơ quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Công ty cổ phần Nước giải khát FLC có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan công bố công khai đồ án quy hoạch đã được phê duyệt; triển khai xây dựng theo quy hoạch và theo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Ban Quản lý Khu kinh tế và các sở, ngành liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ của đơn vị có trách nhiệm hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra việc triển khai thực hiện quy hoạch, đầu tư xây dựng theo quy hoạch đã được phê duyệt

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Tài chính; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế; Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn; Giám đốc Công ty cổ phần Nước giải khát FLC và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký. *[Signature]*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- PVP KT;
- Lưu: VT, K6. *[Signature]*

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



[Signature]
Trần Châu