

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

Số: 1386/QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Đồng Nai, ngày 14 tháng 6 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trung tâm huấn luyện và thi đấu thể thao Công an nhân dân và Câu lạc bộ bóng đá Công an nhân dân tại phía Nam xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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

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

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình 54/TTr-SXD ngày 25 tháng 4 năm 2023 và Văn bản số 1979/SXD-QLQHKT ngày 07 tháng 6 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trung tâm huấn luyện và thi đấu thể thao Công an nhân dân và Câu lạc bộ bóng đá Công an nhân dân tại phía Nam xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, phạm vi và quy mô lập quy hoạch

a) Vị trí, phạm vi: Khu vực quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Ranh giới xác định theo Bản đồ trích

lục và biên về thửa đất bản đồ địa chính số 601/2020, tỷ lệ 1/5000 do Công ty TNHH Thương mại Đo đạc Xây dựng Thái Dương thực hiện ngày 01 tháng 6 năm 2020, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai kiểm tra và ký xác nhận ngày 03 tháng 6 năm 2022, quy mô khu vực dự án: 312.914,13 m² (*Chưa trừ phần diện tích nằm trong quy hoạch giao thông*). Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông : Giáp đường đất (*rộng 4 m*) rừng cao su.
- Phía Tây : Giáp tuyến ĐT.769.
- Phía Nam : Giáp đường đất (*rộng 4 m*) rừng cao su.
- Phía Bắc : Giáp đường Cầu Mên (*đường nhựa*).

b) Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô diện tích lập quy hoạch : 312.914,0 m².
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

2. Mục tiêu, tính chất

a) Mục tiêu

- Xác định các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án về quy mô nhu cầu sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật trên cơ sở quy hoạch chung xã Bình Sơn được phê duyệt.

- Làm cơ sở pháp lý tổ chức quy hoạch không gian xây dựng và cơ sở hạ tầng kỹ thuật, làm cơ sở Quản lý xây dựng, lập dự án và đầu tư xây dựng các khu chức năng, các công trình theo quy hoạch.

b) Tính chất: Là Trung tâm thể thao phức hợp phục vụ huấn luyện và thi đấu thể thao Công an nhân dân và Câu lạc bộ Bóng đá Công an nhân dân phía Nam, với các tiêu chuẩn tiện nghi, hiện đại thích ứng với nhu cầu trước mắt và lâu dài của cán bộ chiến sỹ Công an nhân dân của Bộ Công an khu vực phía Nam, bao gồm các khu chức năng chính:

- Sân vận động trung tâm quy mô sức chứa 7.000-10.000 khán giả;
- Khu thể thao trong nhà; Khu thể thao ngoài trời;
- Khu trường bắn;
- Khu nhà điều hành, hội trường;
- Nhà ăn, Nhà nghỉ của khách và vận động viên;
- Khu công viên cây xanh, quảng trường, mặt nước;
- Hạ tầng kỹ thuật.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Tuân thủ các quy định theo quy chuẩn, quy phạm xây dựng hiện hành và các quy phạm pháp luật có liên quan, cụ thể như sau:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất

- Diện tích xây dựng công trình toàn khu : $\leq 25 \%$.

- Đất cây xanh, mặt nước : $\geq 10\%$.
- Đất giao thông : $\geq 25\%$.
- b) Mật độ xây dựng gộp toàn khu : $\leq 25\%$,
- c) Tầng cao, chiều cao xây dựng : 01 - 04 tầng.
- d) Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật
- Cấp nước
- + Nước sinh hoạt : 200 l/người.ngày.đêm.
- + Nước phục vụ công trình dịch vụ : 02 l/m² sàn/ngày.đêm.
- + Nước tưới cây (50% diện tích tưới) : 03 l/ m²/ngày.đêm.
- + Nước rửa đường : 0,5 l/m²/ngày.đêm.
- + Nước dự phòng, thất thoát : 15% tổng công suất.
- Thoát nước thải: Thoát nước thải lấy bằng 100% tiêu chuẩn cấp nước.
- Vệ sinh môi trường
- + Tiêu chuẩn thải rác sinh hoạt : 0,9 kg/ người.ngày.đêm.
- + Tỷ lệ thu gom rác thải : 100%.
- Cấp điện
- + Công trình công cộng : 30 W/m².
- + Đất dịch vụ : 30 W/m².
- + Chiếu sáng đèn đường : 01 W/m².
- Thông tin liên lạc: 01 thuê bao /100m² sàn.

4. Quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan

a) Quy hoạch hướng tới hình thành một Trung tâm huấn luyện, thi đấu thể thao có chất lượng và đảm bảo với các hạng mục công trình:

- Xây dựng một Trung tâm huấn luyện và thi đấu thể thao hiện đại, đồng bộ tại địa phương. Kết nối hài hòa các công trình tạo đồng bộ hệ thống các công trình kiến trúc cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực đồng bộ, hiện đại.

- Hình thành một Khu Trung tâm thể dục thể thao hiện đại, lấy không gian cây xanh, mặt nước làm định hướng phát triển, gắn kết các không gian, các khu chức năng.

- Tạo nên hình thái kiến trúc riêng phù hợp với đặc trưng văn hóa của khu vực địa phương, tạo môi trường sinh hoạt tiện ích và tiện nghi cho người sử dụng.

- Khu trung tâm huấn luyện và thi đấu thể thao đảm bảo có đầy đủ các công trình, dịch vụ tiện ích phục vụ các nhu cầu thi đấu, rèn luyện thể dục thể thao của các cán bộ chiến sỹ.



Bảng cân bằng sử dụng đất

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà điều hành	KDH	5.544,79	1,77
2	Đất xây dựng nhà ở khách và vận động viên	KO	12.585,25	4,02
3	Đất xây dựng quảng trường	QT	1.256,64	0,40
4	Đất sân vận động	SVD	39.232,41	12,54
5	Khu thể dục thể thao ngoài trời	TTNT	34.393,49	10,99
6	Khu thể dục thể thao trong nhà	TTN	36.430,22	11,64
7	Đất xây dựng bể bơi có mái che	BB	12.660,00	4,05
8	Đất xây dựng trường bắn	TB	4.278,86	1,37
9	Đất cây xanh	CX	30.189,68	9,65
10	Mặt nước, hồ điều hòa	MN	7.186,10	2,30
11	Đất dự trữ phát triển	DCS	8.511,16	2,72
12	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1.000,48	0,32
13	Bãi đỗ xe	BDX	27.854,90	8,90
14	Đất giao thông		91.790,02	29,33
Tổng			312.914,00	100,00

b) Khu điều hành (*Kí hiệu KDH*) diện tích 5.544,79 m².

- Khoảng lùi xây dựng từ 0 - 6 m so với lộ giới;
- Mật độ xây dựng: 40%; tầng cao 03 tầng; hệ số sử dụng đất 1,2.

c) Khu ở khách và vận động viên (*Kí hiệu KO*) diện tích 12.585,25 m².

- Khoảng lùi xây dựng từ 0 - 6 m so với lộ giới;
- Mật độ xây dựng 40%; tầng cao 04 tầng; hệ số sử dụng đất 1,6.

d) Quảng trường (*Kí hiệu QT*) diện tích 1.256,64 m².

- Khoảng lùi xây dựng 0 - 6 m so với lộ giới;
- Mật độ xây dựng 05%; tầng cao 01 tầng; hệ số sử dụng đất 0,05.

đ) Đất sân vận động trung tâm: Sức chứa 7.000-10.000 khán giả có diện tích 39.232,41 m².

- Khoảng lùi xây dựng từ 0 - 6m so với lộ giới;
- Mật độ xây dựng 70%; tầng cao 03 tầng; hệ số sử dụng đất 2,1.

e) Đất khu thể thao trong nhà: Diện tích 36.430,22 m². Khoảng lùi xây dựng tối thiểu 3 m so với lộ giới; mật độ xây dựng: 60%; tầng cao 03 tầng; hệ số sử dụng đất 1,8. Bao gồm:

- 01 nhà thi đấu đa năng phục vụ thi đấu nhiều môn thể thao trong nhà với 2.500 chỗ (*Kí hiệu TTTN.01*) có diện tích 8.332,29 m². Khoảng lùi xây dựng: Tối thiểu 3 m so với lộ giới; mật độ xây dựng 95%; tầng cao 03 tầng; hệ số xây dựng: 2,85.

- 01 nhà tập đa năng có mái che khoảng 3.000 m², diện tích sử dụng 2.620 m².

- 01 nhà tập võ thuật từ 12-15 sàn tập hợp khối với 01 nhà tập thể lực với hệ thống các loại máy tập thể lực phục vụ cho các vận động viên chuyên nghiệp.

- 01 nhà tập thể lực.

- 01 sân tập trong nhà và 01 sân tập tennis trong nhà phục vụ cho việc tập luyện thể thao theo tiêu chuẩn Việt Nam và Quốc tế.

g) Đất khu thể thao ngoài trời, gồm: Sân bóng đá ngoài trời (*02 sân bóng đá tiêu chuẩn quốc tế 128 x 94 m; 02 sân bóng đá mini 17 x 24 m; ...*); Khu quần vợt, cầu lông, sân tennis (*10 sân tennis 40 x 20 m*);...diện tích là 34.393,49 m².

- Khoảng lùi xây dựng tối thiểu 3 m so với lộ giới;

- Mật độ xây dựng 5%; tầng cao 01 tầng; hệ số sử dụng đất 0,05;

h) Khu bể bơi, gồm: 01 bể bơi tiêu chuẩn quốc tế 1,8 x 20 x 50 m phục vụ cho giải trí và tập luyện cho vận động viên chuyên nghiệp và 01 bể bơi dùng cho phục hồi chấn thương 1,5 x 10 x 20 m. Diện tích là 12.660 m².

- Khoảng lùi xây dựng tối thiểu 03 m so với lộ giới;

- Mật độ xây dựng 80%; tầng cao 02 tầng; hệ số sử dụng đất 1,6.

i) Khu trường bắn: Xây dựng khu trường bắn đáp ứng nhu cầu tập luyện thi đấu từ 25-50 m (*súng thể thao*) có diện tích là 4.278,86 m².

- Khoảng lùi xây dựng tối thiểu 03 m so với lộ giới;

- Mật độ xây dựng 5%; tầng cao 01 tầng; hệ số sử dụng đất 0,05.

k) Đất cây xanh cảnh quan: Diện tích 30.189,68 m².

- Khoảng lùi xây dựng 0-3 m so với lộ giới;

- Mật độ xây dựng 5%; tầng cao 01 tầng; hệ số sử dụng đất 0,05.

l) Mặt nước cảnh quan: Diện tích 7.186,10 m² là không gian điều hòa cũng như tạo cảnh quan cho khu vực.

m) Đất công trình Hạ tầng kỹ thuật: Diện tích 1.000,48 m².

n) Đất khác

- Đất dự trữ phát triển với tổng diện tích 8.511,16 m².

- Bãi đỗ xe với tổng diện tích 27.854,90 m².

o) Đất giao thông với tổng diện tích 91.790,02 m².

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

- Cao độ nền thiết kế san nền được tính dựa theo cao độ hoàn thiện của hệ thống đường bao quanh khu đất, đảm bảo thoát nước tự chảy, an toàn sử dụng, không gây sụt, trượt, xói mòn.

- Hướng thoát nước về phía Nam, theo khe tự thủy hiện trạng về hồ Bình Sơn phía Nam dự án *(trong quá trình triển khai dự án đề nghị chủ đầu tư thống nhất cụ thể với Ủy ban nhân dân huyện Long Thành về phương án đầu tư hệ thống thoát nước ngoài hàng rào)*.

b) Quy hoạch giao thông

- Giao thông đối ngoại theo quy hoạch tại khu vực:

+ Đường liên khu vực *(tuyến ĐT.769)* lộ giới 45 m.

+ Đường liên khu vực *(đường Cầu Mên)* lộ giới 32 m.

- Giao thông đối nội: Hệ thống giao thông đối nội được thiết kế hợp lý, phục vụ giao thông đến từng công trình, tổ chức bán kính cong nhằm đảm bảo quy định, thiết kế các điểm quay xe ở những nơi đường cụt. Bao gồm các loại đường chính sau:

Stt	Mặt cắt	Chiều rộng (m)			Lộ giới (m)
		Lòng đường	Phân cách	Hè đường	
1	1-1	22,5	5,0	2 x 5,0	37,5
	2-2	22,5	-	2 x 3,0	28,5
	3-3	15,0	-	2 x 3,0	21,0
	4-4	7,5	-	2 x 3,0	13,5
	5-5	6,0		3,0 + 1,0	10,0

c) Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước thiết kế là hệ thống thoát nước riêng, được thiết kế đảm bảo thoát nước triệt để trên nguyên tắc tự chảy, các tuyến cống D600, D800, D1000, D1500, B2000 đặt theo cấu tạo của đường sau đó thoát ra khe tự thủy về hồ Bình Sơn phía Nam dự án.

d) Quy hoạch cấp điện: Nguồn điện cấp cho khu vực được lấy trên tuyến 22kv dọc tuyến ĐT.769 phía Tây dự án theo định hướng Quy hoạch chung xã Bình Sơn.

- Nhu cầu dùng điện: 1.329,00 kw.

- Toàn bộ đường dây quy hoạch 22kv đều được hạ ngầm dưới vỉa hè, cấp điện hạ thế được sử dụng loại cáp lõi đồng đi ngầm dưới hè đường.

- Hệ thống chiếu sáng sử dụng thiết bị chiếu sáng tiết kiệm năng lượng, hiệu suất cao, được áp dụng công nghệ điều khiển tự động. Đèn chiếu sáng dùng bộ đèn led có nhiều cấp độ công suất, phù hợp với tự động hóa chiếu sáng theo khung thời gian và điều kiện thời tiết.

đ) Hệ thống thông tin liên lạc: Khu dự án được chia thành 3 khu vực chính với 3 tủ phân phối. Tổng dung lượng thuê bao cả khu: 847 thuê bao.

e) Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước từ mạng quy hoạch chung xã Bình Sơn tại đường phía Tây dự án. Tổng nhu cầu dùng nước: 1.807,52 m³/ngày.đêm.

- Đường ống cấp nước chính của dự án là đường ống cấp nước kết hợp. Đường ống phân phối sử dụng ống HDPE D110 kết hợp với chữa cháy. Đường ống dịch vụ sử dụng ống HDPE D50. Đường ống cấp nước đặt bên dưới hè đường.

g) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Nước thải sau khi được xử lý sơ bộ trong từng công trình được thu gom vào mạng lưới thoát nước thải của dự án. Xây dựng trạm xử lý nước thải cục bộ cho toàn bộ dự án, xây dựng trạm xử lý nước thải công suất 400 m³/ngày.đêm. Các tuyến cống thoát nước thải được bố trí trên hè, dọc theo các tuyến sát với các lô đất xây dựng. Trên các tuyến cống bố trí các hố ga với khoảng cách trung bình 20 - 30m.

- Nước thải sau xử lý đạt cột A theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 14:2008/BTNMT về nước thải sinh hoạt; Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 19 tháng 10 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh và Quyết định số 36/2018/QĐ-UBND ngày 06 tháng 9 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về sửa đổi, bổ sung Điều 1 của Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND trước khi đổ ra hệ thống thoát chung tại khu vực. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn quy định được dẫn bằng cống riêng thoát ra hồ Bình Sơn phía Nam dự án.

h) Vệ sinh môi trường

- Chỉ tiêu tính toán: 1,0 kg/người.ngày.đêm/01 người.

- Lượng rác thải sinh hoạt phát sinh tính toán: 2.800 kg/ngày.đêm.

- Rác thải vệ sinh môi trường ký hợp đồng với Công ty Dịch vụ môi trường đô thị thu gom hàng ngày đưa đi xử lý tại bãi xử lý tập trung theo quy hoạch chung huyện Long Thành được duyệt.

i) Đánh giá môi trường chiến lược

- Thực hiện theo quy định Luật Bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020; Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; Thông tư số 02/2022/BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Bảo vệ môi trường.

- Thực hiện các biện pháp quan trắc môi trường để có biện pháp xử lý phù hợp khi có diễn biến môi trường bất lợi;

- Các hoạt động xây dựng công trình phải được thực hiện đúng quy trình quy định để giảm thiểu các tác động môi trường. Mạng lưới cơ sở hạ tầng xây dựng đồng bộ, hoàn thiện và khai thác theo từng khu vực.

6. Phân đợt đầu tư và dự kiến ưu tiên đầu tư

a) Giai đoạn I: Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

b) Giai đoạn II: Xây dựng đồng bộ các công trình hỗn hợp, cây xanh và hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

c) Giai đoạn III: Xây dựng hoàn thiện các công trình còn lại.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông vận tải, Công Thương, Thông tin và Truyền thông; Giám đốc Công an tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Long Thành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Bình Sơn; Cục trưởng Cục Công tác Đảng và Công tác Chính trị - Bộ Công an; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh VP UBND tỉnh (KTN);
- Lưu: VT, KTN, Tan.

<F:\2023\Long Thành\QHCT>

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Cao Tiến Dũng