

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu du lịch văn hóa Sóc Sơn  
khu III - Khu vực công cộng và làng du lịch, tỷ lệ 1/500.**

Địa điểm: Xã Phù Linh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND số 11/2003/QH11;

Căn cứ Luật Bảo vệ và Phát triển rừng số 29/2004/QH11;

Căn cứ Luật Du lịch số 44/2005/QH11;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

Căn cứ Nghị định số 23/2006/NĐ-CP ngày 30/3/2006 của Chính phủ về Thi hành Luật Bảo vệ và phát triển rừng;

Căn cứ Nghị định số 92/2007/NĐ-CP ngày 01/6/2007 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Du lịch;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

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 Quyết định số 186/2006/QĐ-TTg ngày 14/8/2006 của Thủ tướng Chính phủ về ban hành Quy chế quản lý rừng;

Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ xây dựng về Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số

06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Căn cứ Quyết định số 22/2001/QĐ-UB ngày 08/5/2001 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu du lịch sinh thái văn hóa nghỉ ngơi cuối tuần khu vực Đền Sóc, tỷ lệ 1/2.000 huyện Sóc Sơn, Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 4597/QĐ-UBND ngày 16/10/2012 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển du lịch thành phố Hà Nội đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND Thành phố về việc Ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ đồ án và quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 2966/QĐ-UBND ngày 29/6/2015 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Sóc Sơn, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/5.000;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 2409/QHKT-P3 ngày 15 tháng 6 năm 2015,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu du lịch văn hóa Sóc Sơn khu III - Khu vực công cộng và làng du lịch, tỷ lệ 1/500, tại xã Phù Linh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội, với những nội dung chính như sau:

### **1. Vị trí, giới hạn, quy mô nghiên cứu:**

**1.1. Vị trí:** Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết nằm ở phía Bắc đô thị trung tâm thành phố Hà Nội, thuộc phạm vi của Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Sóc Sơn; Trong Khu du lịch sinh thái văn hóa nghỉ ngơi cuối tuần khu vực Đền Sóc, thuộc địa bàn xã Phù Linh, huyện Sóc Sơn, Hà Nội.

### **1.2. Phạm vi, ranh giới:**

- Phía Đông Bắc: Giáp dự án xây dựng Khu II (sân golf quốc tế và khu biệt thự cao cấp cho thuê) và khu vực đất Quốc phòng;

- Phía Đông Nam: Giáp đất canh tác, một phần giáp dân cư của xã Phù Linh;

- Phía Tây Nam: Giáp dự án xây dựng Khu I (Khu dịch vụ công cộng, cụm biệt thự hồ Đồng Đền);

- Phía Tây Bắc: Giáp khu đất Học viện Phật giáo Việt Nam.

### **1.3. Quy mô:**

Tổng diện tích đất trong phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch khoảng: 315.240m<sup>2</sup> (≈ 31,524ha).

## **2. Mục tiêu và nguyên tắc:**

### **2.1. Mục tiêu:**

Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011, Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Sóc Sơn, tỷ lệ 1/5.000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2966/QĐ-UBND ngày 29/6/2015, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn hiện hành có liên quan.

Tạo lập khu vực quanh Đền Sóc thành quần thể du lịch sinh thái, tâm linh, trở thành điểm sáng về môi trường, văn hóa, cảnh quan của Hà Nội và khu vực.

Thực hiện các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, thúc đẩy phát triển tiềm năng du lịch tại địa phương và nâng cao đời sống văn hóa trên địa bàn huyện Sóc Sơn đã được xác định tại Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội huyện Sóc Sơn đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 và Quy hoạch phát triển du lịch thành phố Hà Nội đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 đã được UBND Thành phố phê duyệt.

Xác định cơ cấu sử dụng đất hợp lý với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể cho từng lô đất phù hợp Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Sóc Sơn được duyệt, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn hiện hành. Đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa không gian cảnh quan chung khu vực.

Xây dựng Quy định quản lý theo quy hoạch, cùng với đồ án quy hoạch chi tiết làm cơ sở để lập các dự án đầu tư xây dựng và là cơ sở pháp lý để chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch.

## **2.2. Nguyên tắc:**

Tuân thủ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011, Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Sóc Sơn, tỷ lệ 1/5.000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2966/QĐ-UBND ngày 29/6/2015, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn hiện hành.

Giải pháp cho các thành phần đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc thống nhất với Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Sóc Sơn, tỷ lệ 1/5.000 đã được UBND Thành phố phê duyệt; phù hợp với chủ trương của UBND thành phố tại văn bản số 7681/UBND-KH&ĐT ngày 24/9/2010, Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000947 của UBND Thành phố cấp ngày 22/02/2011 và Giấy phép quy hoạch số 21/GPQH ngày 05/02/2013 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc. Đảm bảo khớp nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu vực với các dự án và khu dân cư lân cận.

## **3. Nội dung quy hoạch chi tiết:**

### **3.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:**

Phạm vi nghiên cứu Quy hoạch chi tiết Khu du lịch văn hóa Sóc Sơn khu III - Khu vực công cộng và làng du lịch, tỷ lệ 1/500, có tổng diện tích khoảng 315.240m<sup>2</sup>, được phân bổ gồm 09 ô quy hoạch và đường giao thông bao gồm:

- Đất xây dựng khách sạn, biệt thự: Có tổng diện tích khoảng 111.930m<sup>2</sup>, chiếm khoảng 35,51% diện tích khu vực nghiên cứu, trong đó:

+ Đất khách sạn: Có tổng diện tích khoảng 60.510m<sup>2</sup>, gồm 03 lô đất (ký hiệu: KS-1, KS-2, KS-3).

+ Đất biệt thự: Có tổng diện tích khoảng 51.420m<sup>2</sup>, gồm 03 lô đất (ký hiệu: BT-1, BT-2, BT-3), là cơ sở lưu trú ngắn hạn phục vụ du lịch, không xây dựng nhà ở để bán.

- Đất dịch vụ công cộng: Có tổng diện tích khoảng 122.920m<sup>2</sup>, chiếm 38,99% diện tích khu vực nghiên cứu, gồm 06 lô đất (ký hiệu: CC-1, CC-2, CC-3, CC-4, CC-5, CC-6).

- Đất cây xanh: Có tổng diện tích khoảng 9.680m<sup>2</sup>, chiếm 3,07% diện tích khu vực nghiên cứu, gồm 01 lô đất (ký hiệu CX-1).

- Đất đường và bãi đỗ xe tập trung: Có tổng diện tích 68.530m<sup>2</sup>, chiếm 21,74% tổng diện tích đất nghiên cứu trong đó:

+ Đất đường: Có diện tích 63.530m<sup>2</sup>, bao gồm các cấp đường có mặt cắt ngang từ 13m đến 30m.

+ Bãi đỗ xe tập trung: Có diện tích 5.000m<sup>2</sup>, gồm 01 lô đất (có ký hiệu P).

- Đất lâm nghiệp: Có diện tích 2.180m<sup>2</sup>, chiếm 0,69% diện tích đất nghiên cứu, gồm 02 lô đất có ký hiệu LN-1 và LN-2 là đất rừng phòng hộ, quản lý theo quy định tại Luật Bảo vệ và phát triển rừng).

#### Bảng tổng hợp số liệu trong phạm vi lập quy hoạch chi tiết

TT	Ô quy hoạch	Các chức năng sử dụng đất	Ký hiệu chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	Ô quy hoạch 1	Đất khách sạn, bãi đỗ xe	KS-1, P	31.790
2	Ô quy hoạch 2	Đất khách sạn	KS-2	26.330
3	Ô quy hoạch 3	Đất dịch vụ công cộng	CC-6	29.580
4	Ô quy hoạch 4	Đất dịch vụ công cộng	CC-5	17.020
5	Ô quy hoạch 5	Đất dịch vụ công cộng, đất cây xanh, đất khách sạn	CC-4, CX-1, KS-3	31.190
6	Ô quy hoạch 6	Đất biệt thự	BT-2	27.500
7	Ô quy hoạch 7	Đất biệt thự	BT-1	17.410
8	Ô quy hoạch 8	Đất dịch vụ công cộng	CC-1, CC-2, CC-3	62.200
9	Ô quy hoạch 9	Đất biệt thự, đất lâm nghiệp	BT-3, LN-1, LN-2	8.690
10		Đất đường giao thông (đường thành phố, khu vực, phân khu vực)		63.530
<b>Tổng cộng:</b>				<b>315.240</b>

#### Bảng thống kê các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Chỉ tiêu kiến trúc				Ghi chú
				DTXD (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	
<b>I</b>	<b>Đất khách sạn, biệt thự</b>		<b>111.930</b>	<b>26.225</b>	<b>70.255</b>	<b>23,4</b>	<b>1-3</b>	
1	Đất khách sạn	KS	60.510	13.460	32.410	22,2	1-3	
1.1	Đất khách sạn 1	KS-1	26.790	5.620	13.670	21,0	1-3	Quy mô khoảng 100 phòng.
1.2	Đất khách sạn 2	KS-2	26.330	6.180	14.030	23,5	1-3	Quy mô khoảng 100 phòng.

1.3	Đất khách sạn 3	KS-3	7.390	1.660	4.710	22,5	1-3	Quy mô từ 50 - 60 phòng (bao gồm 490m <sup>2</sup> diện tích mương thoát nước).
2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT	51.420	12.765	37.845	24,8	2-3	Gồm 111 lô biệt thự
2.1	Biệt thự nghỉ dưỡng 1	BT-1	17.410	4.350	12.900	25,0	2-3	
	- Đất xây dựng biệt thự		12.660	4.200	12.600		3	40 lô biệt thự 270-320m <sup>2</sup>
	- Lối vào nhà, sân vườn sử dụng chung		4.750	150	300		2	Gồm cầu lạc bộ phục vụ cụm biệt thự
2.2	Biệt thự nghỉ dưỡng 2	BT-2	27.500	6.800	20.100	24,7	2-3	
	- Đất xây dựng biệt thự		21.040	6.500	19.500		3	52 lô biệt thự 340 - 700m <sup>2</sup>
	- Lối vào nhà, sân vườn sử dụng chung		6.460	300	600		2	Gồm cầu lạc bộ phục vụ cụm biệt thự
2.3	Biệt thự nghỉ dưỡng 3	BT-3	6.510	1.615	4.845	24,8	3	
	- Đất xây dựng biệt thự		4.770	1.615	4.845		3	19 lô biệt thự 230 - 320m <sup>2</sup>
	- Lối vào nhà, sân vườn sử dụng chung		1.740					
<b>II</b>	<b>Đất dịch vụ công cộng</b>		<b>122.920</b>	<b>32.860</b>	<b>87.680</b>	<b>26,7</b>	<b>2-3</b>	
1	Đất dịch vụ công cộng 1	CC-1	20.600	4.850	12.600	23,5	2-3	Công trình dịch vụ công cộng tổng hợp (bao gồm 1.150m <sup>2</sup> diện tích mương thoát nước)
2	Đất dịch vụ công cộng 2	CC-2	31.160	7.780	20.650	25,0	2-3	Gồm khu trung bày, bảo tàng, chi nhánh ngân hàng và công trình dịch vụ công cộng tổng hợp (bao gồm 970m <sup>2</sup> diện tích mương thoát nước)
3	Đất dịch vụ công cộng 3	CC-3	10.440	3.110	9.330	29,8	2-3	Trung tâm thương mại
4	Đất dịch vụ công cộng 4	CC-4	14.120	3.200	8.660	22,7	2-3	Gồm cầu lạc bộ, nhà văn hóa, công trình dịch vụ công cộng tổng hợp (bao gồm 700m <sup>2</sup> diện tích mương thoát nước)
5	Đất dịch vụ công cộng 5	CC-5	17.020	5.100	15.300	30,0	2-3	Công trình dịch vụ công cộng tổng hợp
6	Đất dịch vụ công cộng 6	CC-6	29.580	8.820	21.140	29,8	2-3	Công trình dịch vụ công cộng tổng hợp, (bao gồm 1.050m <sup>2</sup> diện tích mương thoát nước)
<b>III</b>	<b>Đất cây xanh</b>		<b>9.680</b>	<b>450</b>	<b>450</b>	<b>4,6</b>	<b>1</b>	
1	Đất cây xanh	CX-1	9.680	450	450	4,6	1	Công viên vui chơi giải trí, (bao gồm 3.860m <sup>2</sup> diện tích hồ điều hòa)
<b>IV</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>68.530</b>					
1	Đất đường quy hoạch		63.530					Đường có mặt cắt ngang từ 13m trở lên
2	Đất bãi đỗ xe tập trung	P	5.000					
<b>V</b>	<b>Đất lâm nghiệp</b>		<b>2.180</b>					
1	Đất lâm nghiệp 1	LN-1	1.070					
2	Đất lâm nghiệp 2	LN-2	1.110					
	<b>Tổng</b>		<b>315.240</b>	<b>59.535</b>	<b>158.385</b>	<b>18,9</b>	<b>1-3</b>	

**\* Ghi chú:**

Để đảm bảo yếu tố cảnh quan cũng như yêu cầu thoát nước, trong khu quy hoạch xây dựng các tuyến kênh đấu nối với hồ điều hòa và thoát ra kênh tiêu phía Đông Nam, diện tích được tính gộp vào diện tích các ô đất chức năng có tuyến kênh chạy qua. Đường trong các ô quy hoạch có mặt cắt ngang < 13m là đường nội bộ, lối vào nhà, chỉ tiêu sử dụng đất được tính gộp trong các ô đất chức năng.

Quá trình triển khai thủ tục dự án đầu tư yêu cầu tuân thủ đúng quy trình, quy định của Nhà nước và của Thành phố Hà Nội về chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất lâm nghiệp để triển khai dự án Khu du lịch theo quy hoạch.

Diện tích sàn xây dựng các công trình sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư. Các công trình phải đảm bảo các yêu cầu về phòng chống cháy nổ, an toàn vệ sinh môi trường và được cơ quan có thẩm quyền xác nhận bằng văn bản.

Trước khi thi công chủ đầu tư cần tiến hành khảo sát các công trình ngầm và nổi trong khu vực (nếu có) cần liên hệ với các cơ quan quản lý các công trình nêu trên để có biện pháp xử lý hoặc di chuyển theo quy hoạch, đảm bảo an toàn theo quy định. Việc triển khai dự án đầu tư, san nền, thi công công trình không làm ảnh hưởng đến việc tiêu thoát nước chung, giao thông và sinh hoạt bình thường của người dân khu vực.

**3.2. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan:**

a) Các yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

Tuân thủ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tổng thể khu du lịch văn hóa Sóc Sơn; Đảm bảo hài hòa, không gây ảnh hưởng đến các khu vực tâm linh đặc thù trong khu vực (Học viện Phật giáo, cụm di tích đền Sóc, chùa Non).

Tôn trọng địa hình tự nhiên hiện trạng, khai thác lợi thế cảnh quan thiên nhiên, mặt nước, đồi rừng xung quanh khu đất lập quy hoạch, tạo lập môi trường du lịch hòa hợp với thiên nhiên, hấp dẫn du khách đến thăm quan, nghỉ dưỡng.

Bố cục mặt bằng, hình dáng các công trình xây dựng cụ thể sẽ được thực hiện ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, khi thiết kế hình thức kiến trúc công trình cụ thể phải được nghiên cứu đồng bộ trong việc gắn kết không gian khu vực nghiên cứu và không gian khu vực lân cận, đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất (diện tích đất, mật độ xây dựng, tầng cao ...) theo đúng quy hoạch được duyệt, các yêu cầu của Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành.

Đảm bảo sự kết nối đồng bộ và liên tục về hạ tầng, kiến trúc cảnh quan đối với các khu vực lân cận, tạo thành một khu du lịch có sắc thái riêng, gắn quy hoạch kiến trúc với cảnh quan thiên nhiên khu vực.

Trong các lô đất cần đảm bảo mật độ về cây xanh, sân bãi theo quy định và bố trí bãi đỗ xe đảm bảo nhu cầu phục vụ của công trình, bố trí lối ra vào thuận tiện cho từng lô đất. Đảm bảo các yêu cầu về cứu hỏa, các yêu cầu về vệ sinh môi trường, phải có lối thoát người khi có sự cố theo quy định.

Xác định các trục tuyến chính trên cơ sở giao thông kết nối các khu vực dự án và cụm công trình tâm linh trong khu vực; các trục tuyến trong lõi khu quy hoạch kết hợp các không gian mở, công viên văn hóa, công trình dịch vụ thương mại; Công trình tạo điểm nhấn không gian kiến trúc cảnh quan cho toàn bộ khu vực phải đảm bảo quy mô, tính chất điểm nhấn không gian, tạo tính đặc thù riêng và gắn kết với không gian xung quanh.

- Các yêu cầu về thiết kế công trình cụ thể:

+ Quy mô đất công trình, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại ô đất tuân thủ các chỉ tiêu xác lập trong Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, phù hợp với Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

+ Đối với khu chức năng khách sạn, biệt thự: Đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án. Công trình thiết kế hiện đại, sử dụng vật liệu truyền thống, hình thức nhẹ nhàng, mang đậm bản sắc dân tộc, hài hòa với cảnh quan khu vực. Cổng và hàng rào của các lô biệt thự thiết kế thoáng, sử dụng vật liệu thiên nhiên như gỗ, tre, hàng rào cây hoa tạo cảnh quan môi trường của khu sinh thái nghỉ dưỡng. Khoảng lùi công trình theo chỉ giới xây dựng để tạo diện tích trồng cây xanh cũng như đảm bảo chống ồn cho công trình.

+ Đối với khu chức năng công cộng dịch vụ: Đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án, hoàn chỉnh cảnh quan ngoài nhà bao gồm cả sân đường nội bộ, vườn hoa cây xanh, đèn chiếu sáng. Công trình thiết kế hiện đại, công năng phù hợp với tính chất, nội dung của từng công trình. Trong các lô đất không có hàng rào riêng để tạo không gian mở, phù hợp với khu du lịch nghỉ dưỡng.

- Yêu cầu về cây xanh:

+ Tổ chức không gian xanh phải tận dụng, khai thác, lựa chọn đất thích hợp, kết hợp hài hòa với môi trường xung quanh, tổ chức thành hệ thống đa dạng, phong phú, gắn kết với không gian cảnh quan vườn rừng sinh thái. Nghiên cứu tổ chức không gian mở, tạo không gian nghỉ ngơi, thư giãn, đồng thời kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh và các tiện ích luyện tập thể thao, đi dạo.

+ Cây xanh rừng trồng: Tuân thủ quy định tại Luật Bảo vệ và phát triển rừng số 29/2004/QH11, các Nghị định, Quyết định và Thông tư hướng dẫn hiện hành về bảo vệ và phát triển cây rừng.

- Yêu cầu về chiếu sáng: Khai thác nghệ thuật ánh sáng vào tổ chức cảnh quan, đặc biệt hình ảnh về đêm. Có giải pháp, yêu cầu chiếu sáng phù hợp đối với các khu chức năng khác nhau.

- Đối với công trình HTKT: Có giải pháp kiến trúc phù hợp, tránh ảnh hưởng đến cảnh quan chung của khu vực. Sử dụng công nghệ tiên tiến, hiện đại không dây, kết hợp cây xanh trang trí, đóng góp cho cảnh quan chung của khu vực.

*b) Các khu vực trọng tâm, tuyến, điểm nhấn, tầm nhìn quan trọng và phân vùng thiết kế đô thị:*

Tuyến không gian chính là trục đường vào đền Sóc đoạn qua khu du lịch. Trên tuyến có các công trình khách sạn, công cộng dịch vụ tổng hợp với chiều cao

3 tầng tập trung ở hai đầu, xen giữa là khu biệt thự nghỉ dưỡng. Song song với trục đường về phía Nam, trong lõi khu quy hoạch là tuyến phố thương mại kết hợp với quảng trường, công trình công cộng, dịch vụ tổng hợp, khu trưng bày và bảo tàng ở phía Tây Bắc khu đất, kết nối với khu vực trung tâm thương mại và khách sạn ở phía Đông bởi trục cây xanh qua khu biệt thự nghỉ dưỡng tạo thành trục dẫn hướng kết nối các khu chức năng trong toàn khu du lịch và là không gian cảnh quan chính trong khu quy hoạch.

Trục không gian xanh được tổ chức kết hợp sân vườn, tiểu cảnh, quảng trường kết nối giữa khu biệt thự cao cấp đến khu công viên vui chơi giải trí và hồ nước, đồi rừng ở phía Nam là điểm nhấn quan trọng mang đậm chất sinh thái tạo nên sự độc đáo giá trị khác biệt cho khu du lịch.

Các khu vực tạo điểm nhấn:

- Cụm công trình thuộc các ô chức năng KS-3, CC-5, CC-6 nằm trên trục không gian kết nối từ khu I đến khu II; Khu khách sạn cao cấp KS-1, KS-2 nằm tại cửa ngõ phía Tây của dự án giữ vị trí điểm nhìn đẹp theo hướng giao thông từ Quốc lộ 3 lên đền Gióng.

- Công trình công cộng dịch vụ tổng hợp phía Tây Bắc (lô đất có ký hiệu CC-1, CC-2, CC-3) giáp Học viện Phật giáo và trên trục đường từ Quốc lộ 3 vào đền Sóc, vị trí nằm tại khu vực có cao độ địa hình cao nhất của dự án (theo trục Đông - Tây) và phía Đông Bắc (lô đất có ký hiệu CC-5, CC-6) cao từ 2 đến 3 tầng tạo quần thể điểm nhấn của khu vực nghiên cứu. Các cụm công trình này đều được bố trí giáp các giao lộ của các đường giao thông chính kết nối khu III với toàn bộ khu du lịch và khu vực lân cận, là điểm đến thăm quan, giao lưu và mua sắm phục vụ du khách cũng như người dân trong khu vực.

### **3.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

#### **a) Giao thông:**

- Tuyến đường cấp khu vực là tuyến nối từ Quốc lộ 3 đến đền Sóc (mặt cắt 1A-1A, 1B-1B), có bề rộng mặt cắt ngang  $B=17,25m-24,25m$ , bao gồm: lòng đường rộng 11,25m; vỉa hè phía Tây Nam rộng 3m, vỉa hè phía Đông Bắc rộng từ 3m-10m (mở rộng đến giáp doanh trại quân đội).

- Các tuyến đường phân khu vực:

+ Tuyến đường (mặt cắt 2-2), có bề rộng mặt cắt ngang  $B = 30m$ , bao gồm: lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2 bên rộng  $2 \times 3m$ ; dải phân cách giữa 10m.

+ Tuyến đường (mặt cắt 4-4), có bề rộng mặt cắt ngang  $B = 25m$ , bao gồm: lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2 bên rộng  $2 \times 3m$ ; dải phân cách giữa 5m.

+ Tuyến đường nối khu III với khu I (mặt cắt 3-3), có bề rộng mặt cắt ngang  $B=17,5m$ , bao gồm: lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2 bên rộng  $2 \times 5m$ .

+ Các tuyến đường xung quanh khu quy hoạch (mặt cắt 5-5), có bề rộng mặt cắt ngang  $B=13,5m$ , bao gồm: lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè 2 bên rộng  $2 \times 3m$ .



+ Các tuyến đường phân khu trong khu quy hoạch (mặt cắt 6-6), có bề rộng mặt cắt ngang  $B=13m$ , bao gồm: lòng đường rộng  $7m$ ; vỉa hè 2 bên rộng  $2 \times 3m$ .

- Các tuyến đường vào nhà, đường dạo:

+ Các tuyến đường vào nhà (mặt cắt 8-8, 9-9, 10-10), có bề rộng mặt cắt ngang  $B=6-12m$ , bao gồm: lòng đường rộng  $6-8m$ ; vỉa hè 2 bên rộng  $2 \times (0m-3m)$ .

+ Các tuyến đường dạo được bố trí ven hồ, ven đồi, trong các khu khách sạn, nhà nghỉ, vườn cây...

- Bãi đỗ xe: Tính toán nhu cầu bãi đỗ xe công cộng cho khu vực nghiên cứu được xác định trên nguyên tắc đảm bảo đủ chỗ đỗ xe cho nhu cầu bản thân của từng loại công trình như công cộng, khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng, và nhu cầu công cộng từ nơi khác đến với thời gian đỗ ngắn ( $\leq 6$  tiếng). Tổng nhu cầu chỗ đỗ xe tính toán khoảng 1.250 chỗ đỗ, được xác định cụ thể như sau:

+ Các công trình ngoài việc đảm bảo nhu cầu đỗ xe cho bản thân theo Tiêu chuẩn và quy định hiện hành còn phải đảm bảo thêm 15% nhu cầu đỗ xe vắng lai.

+ Đối với các công trình công cộng, CC5, CC6 phải đảm bảo một phần nhu cầu đỗ xe cho bản thân công trình, phần còn thiếu và nhu cầu đỗ xe vắng lai sẽ được bố trí trong bãi đỗ xe tập trung (ký hiệu P) phía Đông Nam khu quy hoạch.

+ Bãi đỗ xe tập trung phía Đông Nam khu quy hoạch (ký hiệu P) có diện tích khoảng  $5.000m^2$ , ngoài việc đảm bảo đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho bản thân khu quy hoạch, còn đáp ứng một phần nhu cầu đỗ xe cho khu vực đền Sóc khi diễn ra các sự kiện, lễ hội.

b) *Chuẩn bị kỹ thuật:*

- San nền:

Nền của khu vực xây dựng mới được thiết kế phù hợp với cao độ mực nước tính toán của hệ thống thoát nước toàn khu vực và cao độ nền hiện có của khu vực xung quanh. Hướng dốc nền chủ yếu là hướng Tây Bắc - Đông Nam, phù hợp với hướng thoát nước của khu vực về tuyến mương hiện có ở phía Đông Nam.

Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế với  $\Delta h = 0,2m - 1,0m$ ; Độ dốc nền  $i \geq 0,004$  đảm bảo yêu cầu thoát nước cho ô đất xây dựng công trình, đảm bảo yêu cầu xây dựng công trình theo đúng tiêu chuẩn xây dựng. Cao độ nền thiết kế thấp nhất:  $16,20m$ , cao nhất  $27,20m$ . Cao độ nền trung bình:  $+21,70m$

Đối với một số vị trí có độ chênh cao lớn giữa cao độ thiết kế và cao độ tự nhiên (đi qua khu vực có hố sâu, núi cao...) cần xây dựng kè hoặc tường chắn để chống sạt lở với mái dốc 1:1,15 hoặc 1:1,5 nhằm giảm chiều cao đào, đắp nền cho khu đất (thiết kế chi tiết kè và tường chắn sẽ được nghiên cứu cụ thể ở giai đoạn lập dự án và thiết kế kỹ thuật thi công).

- Thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế phù hợp với quy hoạch đã được phê

duyet. Hướng thoát nước theo quy hoạch chảy vào các tuyến cống dự kiến xây dựng dọc các tuyến đường quy hoạch sau đó thoát về hệ thống kênh tiêu phía Quốc lộ 3 để chảy về ngòi Lương Châu. Trước mắt chảy vào tuyến mương tiêu hiện có phía Đông Nam để thoát ra hệ thống kênh tiêu phía Quốc lộ 3 rồi chảy về ngòi Lương Châu.

Các khu đất ký hiệu: CC-1; CC-2; CC-3, CC3; CC4, nước mưa được thoát vào các tuyến cống hộp BxH=0,5mx0,5m-1,0m và các rãnh thoát nước dọc chân đồi rồi chảy vào hệ thống mương và hồ điều hòa dự kiến xây dựng trong khu đất.

Khu đất ký hiệu BT3 và một phần nhỏ của các khu đất ký hiệu BT-1, BT-2, KS1 và KS-2, nước mưa được thoát vào các tuyến cống kích thước hộp BxH=0,5mx1,0m bố trí dọc tuyến đường phía Tây Bắc và Đông Bắc để thoát ra hệ thống thủy lợi phía Đông Bắc khu đất.

Phần còn lại sẽ thoát vào hệ thống mương trong khu quy hoạch và tiêu nước ra hệ thống mương tiêu hiện có ở phía Đông Nam khu đất.

Xây dựng tuyến mương thoát nước đầu nối với hồ điều hòa bên trong khu vực nghiên cứu, sau đó đầu nối với tuyến mương hiện có phía Đông Nam (giáp ranh giới nghiên cứu quy hoạch) để thoát về hệ thống kênh tiêu phía Quốc lộ 3 rồi chảy về ngòi Lương Châu. Trước mắt khi hệ thống thoát nước theo quy hoạch chưa được xây dựng đồng bộ, cần thiết phải nạo vét tuyến mương tiêu hiện có ở phía Đông Nam khu đất để đảm bảo lưu lượng đầu nối với tuyến mương thoát nước bên trong khu đất dự án. Cụ thể chủ đầu tư cần liên hệ với các cơ quan quản lý có thẩm quyền để được giải quyết.

#### *c) Cấp nước:*

- Nguồn cấp: Từ hệ thống cấp nước thành phố thông qua tuyến ống cấp nước Ø200 được xây dựng dọc tuyến đường ở phía Bắc khu đất, nguồn từ Nhà máy nước Đông Anh và Nhà máy nước sông Đuống.

Xây dựng bể chứa và trạm bơm tăng áp để đảm bảo nhu cầu dùng nước cho khu vực. Nâng công suất bể chứa và trạm bơm tăng áp phục vụ cho khu II thêm 1.310 m<sup>3</sup>/ngđ để đảm bảo nhu cầu cấp nước cho cả hai khu. Trạm bơm tăng áp này được lấy nguồn từ tuyến ống cấp nước phân phối Ø200.

#### *- Mạng lưới:*

Phía Đông Bắc khu đất hiện có 01 tuyến ống Ø200, từ trạm bơm tăng áp của khu vực đi cấp nước cho khu đất và khu lân cận.

Dọc tuyến đường quy hoạch trong khu vực bố trí các tuyến ống phân phối Ø100 đến Ø150 và tuyến ống dịch vụ Ø50 đến Ø75.

Bố trí mạng lưới cấp nước phân phối là mạng vòng đảm bảo cấp nước liên tục và an toàn.

Các tuyến ống dịch vụ bố trí mạng cụt đảm bảo cấp nước đến tất cả các đối tượng dùng nước trong khu vực.

Cấp nước chữa cháy: Trong khu vực có các hồ điều hòa, có thể sử dụng nước

từ hồ điều hòa để tưới cây, chữa cháy. Các họng cứu hỏa được đấu nối với đường ống cấp nước phân phối có đường kính  $DN \geq 100\text{mm}$  và khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới theo Quy chuẩn hiện hành, đảm bảo thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy. Vị trí của các họng cứu hỏa sẽ được chính xác hóa trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng. Các công trình có hệ thống chữa cháy riêng.

*d) Cấp điện - Thông tin liên lạc:*

- Cấp điện:

Nguồn cấp: Khu vực quy hoạch được cấp nguồn từ trạm biến áp 110/22KV Sóc Sơn 3.

Mạng lưới cáp trung thế 22KV: Từ điểm đấu nối trên tuyến cáp 22KV dọc đường hiện có phía Đông lối vào Khu 2, trích điểm đấu nối tuyến cáp trục 22KV vào khu vực quy hoạch. Xây dựng tuyến cáp ngầm trục chính 22KV dọc theo tuyến đường có mặt cắt ngang  $B=25\text{m}$ ,  $30\text{m}$ . Từ tuyến cáp trục chính này xây dựng tuyến cáp nhánh 22KV đấu nối vào các trạm biến áp trong khu đất để cấp điện cho các phụ tải.

Trạm biến áp hạ thế 22/0,4KV: Xây dựng mới 10 trạm biến áp hạ thế với tổng công suất: 8.020 KVA.

Chiếu sáng đèn đường: Lưới hạ thế chiếu sáng bố trí đi ngầm dọc theo đường quy hoạch cách vỉa vĩa  $0,5\text{m}$ . Khoảng cách giữa các cột đèn chiếu sáng từ 25 - 30m. Nguồn điện cấp cho chiếu sáng đèn đường được lấy từ trạm biến áp hạ thế TBA-04, TBA-07 trong khu vực thông qua tủ điện chiếu sáng.

Chiếu sáng sân vườn: Đối với chiếu sáng sân vườn sẽ được thiết kế riêng và tính toán cụ thể trên cơ sở tổng mặt bằng chi tiết. Nguồn điện cấp cho chiếu sáng sân vườn được lấy từ trạm biến áp của bản thân từng công trình.

- Thông tin liên lạc:

Nguồn cấp: Từ tổng đài vệ tinh Khu du lịch 10.000 lines dự kiến xây dựng ở phía Nam.

Tủ cáp: Xây dựng 12 tủ cáp (tổng dung lượng 1.400 số). Vị trí cụ thể của các tủ cáp sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập dự án.

Xây dựng các tuyến cáp quang nhánh dọc theo đường quy hoạch từ tổng đài vệ tinh 10.000 lines đến các tủ cáp. Các tuyến cáp quang được bố trí đi ngầm trong hào kỹ thuật cùng với các tuyến hạ tầng kỹ thuật khác.

*e) Thoát nước thải và Vệ sinh môi trường:*

- Thoát nước thải:

Nước thải từ các công trình được thoát vào các tuyến công thoát nước thải  $D300\text{mm}$  xây dựng dọc các tuyến đường quy hoạch, có độ sâu chôn cống tại các điểm đầu từ  $0,7-1,5\text{m}$ , dẫn nước thải về trạm xử lý ngầm tại khu quy hoạch. Nước thải sau khi xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường được thoát vào tuyến công thoát nước mưa của khu vực.

Trên hệ thống, tại vị trí các đường cống giao nhau và trên các đoạn cống đặt các giếng thăm thuận tiện cho việc đấu nối từ hệ thống thoát nước trong nhà ra hệ thống thoát nước ngoài nhà, cũng như việc quản lý và vận hành hệ thống thoát nước, khoảng cách giữa các giếng thăm đảm bảo theo tiêu chuẩn hiện hành. Mạng lưới thoát nước thải được thiết kế đảm bảo độ sâu chôn cống thấp nhất là 0,7m tính đến đỉnh cống và độ dốc tối thiểu  $i=1/D$  (D là đường kính cống).

Trong các giai đoạn thiết kế chi tiết, hệ thống thoát nước thải có thể được chỉnh cho phù hợp với thực tế.

- Vệ sinh môi trường:

Phân loại rác ngay từ nguồn phát thải. Hệ thống thu gom rác thải từ trên cao xuống bể rác cho từng đơn nguyên và thu gom trực tiếp bằng xe đẩy tay, xe cơ giới theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng rác kín, dung tích tối thiểu là 100lít. Số lượng, vị trí các thùng và công-ten-nơ chứa rác được tính toán theo bán kính phục vụ khoảng 100m/thùng. Rác sinh hoạt được thu gom và vận chuyển hàng ngày đến nơi xử lý rác quy định của Thành phố.

Đối với các nơi công cộng như khu vực cây xanh, đường trục chính đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín với khoảng cách 100m/thùng.

Đối với các công trình công cộng, chất thải rắn sẽ được thu gom tập kết tại chỗ để đơn vị thu gom vận chuyển rác đến nơi xử lý rác của Thành phố.

Xây dựng một số nhà vệ sinh tại các trục phố chính, các khu công viên, bãi đỗ xe tập trung và các khu vực hoạt động công cộng, hoặc được gắn liền với công trình công cộng chính.

*f) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật:*

Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tọa độ tim đường, mặt cắt ngang điển hình và các yếu tố kỹ thuật khống chế ghi trực tiếp trên bản vẽ.

Chỉ giới xây dựng được xác định để đảm bảo các yêu cầu về an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy và kiến trúc cảnh quan; chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình được xác định theo cấp đường quy hoạch phù hợp quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo đúng Tiêu chuẩn quy phạm ngành và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

*g) Đánh giá môi trường chiến lược:*

Khu du lịch đền Sóc là khu vực đặc thù du lịch sinh thái, do vậy cần có chính sách, biện pháp cụ thể khuyến khích người dân trong khu vực và du khách nâng cao nhận thức tuân thủ Luật Bảo vệ môi trường nhằm đảm bảo phát triển bền vững.

Các nội dung đánh giá tác động môi trường cần thực hiện theo quy định tại Nghị định số 29/NĐ-CP ngày 18/4/2011 của Chính phủ và yêu cầu tại Văn bản số 406/CCMT-TĐ ngày 07/5/2014 của Chi cục Bảo vệ môi trường (Sở Tài

nguyên và Môi trường Hà Nội).

Xác định các vấn đề môi trường chính: chất lượng không khí, giao thông và tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn; Tổng hợp, sắp xếp thứ tự ưu tiên các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề môi trường trong đồ án quy hoạch; Đề xuất danh mục các dự án đầu tư xây dựng cần thực hiện đánh giá tác động môi trường.

#### **4. Quy định quản lý:**

Việc quản lý quy hoạch đô thị, quản lý đất đai, đầu tư xây dựng công trình cần tuân thủ quy hoạch và “Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu du lịch văn hóa Sóc Sơn khu III - Khu vực công cộng và làng du lịch, tỷ lệ 1/500” được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố, Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình triển khai quy hoạch xây dựng có thể áp dụng các Tiêu chuẩn, quy phạm nước ngoài và phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

#### **5. Phân đợt đầu tư và các dự án ưu tiên:**

Trên cơ sở phương án quy hoạch, toàn bộ khu vực nghiên cứu dự kiến phân kỳ đầu tư như sau:

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trên phạm vi nghiên cứu quy hoạch, bao gồm:

+ Xây dựng hệ thống đường giao thông nội bộ, khớp nối với hệ thống giao thông chung khu vực và với các dự án lân cận, xây dựng bãi đỗ xe tập trung phục vụ khu vực.

+ Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật như hệ thống trạm và đường dây cấp điện, đường ống cấp nước, hệ thống cống thoát nước thải, đường ống thoát nước mưa, mương thoát nước, các đập nước điều tiết đầu nối với hồ điều hòa và mương thoát nước khu vực bên ngoài khu đất.

- Xây dựng các hạng mục công trình kiến trúc bao gồm: Các công trình khách sạn; Các công trình biệt thự nghỉ dưỡng; Các công trình dịch vụ công cộng. Thứ tự từng hạng mục dự án đầu tư xây dựng công trình sẽ được cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Xây dựng hệ thống cây xanh, bao gồm cây xanh dọc các trục đường giao thông, cây xanh cảnh quan sân vườn trong các lô đất biệt thự, cây xanh sân vườn trong các lô đất dịch vụ công cộng.

#### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm về số liệu trình duyệt của đồ án.

Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm: Kiểm tra, ký xác nhận hồ sơ bản vẽ và Quy định quản lý của đồ án Quy hoạch chi tiết Khu du lịch văn hóa Sóc Sơn khu III - Khu vực công cộng và làng du lịch, tỷ lệ 1/500, theo đúng quy định và phù hợp với nội dung Quyết định này; chủ trì, phối hợp với UBND huyện Sóc Sơn và Công ty Cổ phần đầu tư dịch vụ vui chơi giải trí thể thao Hà Nội tổ chức công bố công khai nội dung đồ án quy hoạch này để các cơ quan, tổ chức và nhân dân được biết, thực hiện; lưu trữ hồ sơ theo quy định.

Chủ tịch UBND huyện Sóc Sơn và Thanh tra Sở Xây dựng có trách nhiệm chỉ đạo, kiểm tra, giám sát xây dựng theo Quy hoạch chi tiết Khu du lịch văn hóa Sóc Sơn khu III - Khu vực công cộng và làng du lịch, tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định này; xử lý theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi Trường, Giao thông vận tải, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND huyện Sóc Sơn; Chủ tịch UBND xã Phù Linh; Giám đốc Công ty Cổ phần đầu tư dịch vụ vui chơi giải trí thể thao Hà Nội; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành, các tổ chức, cơ quan và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các PCT UBND TP;
- VPUBTP: Các PCVP, các phòng:  
TH, XDGT, NNNT, VX, QHKT<sup>Tra</sup>;
- Lưu VT ( 35 bản), QH<sub>A1</sub>

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thế Thảo