

Số: **6178**/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **28** tháng **11** năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu du lịch, vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng Thung Lũng Xanh, tỷ lệ 1/500
Địa điểm: các xã Nam Sơn, Hiền Ninh - 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 ngày 26/11/2003;
Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;
Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11;
Căn cứ Luật Bảo vệ và Phát triển rừng số 29/2004/QH11;
Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về Quy hoạch Xây dựng;

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 Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý 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 Thông tư số 99/2006/TT-BNN ngày 06/11/2006 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn hướng dẫn thực hiện một số điều của Quy chế quản lý rừng ban hành kèm theo Quyết định số 186/2006/QĐ-TTg ngày 14/8/2006;

Căn cứ Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/7/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành hệ thống ký hiệu bản vẽ đồ án quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc Ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch Xây dựng;

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

Căn cứ Quyết định số 2100/QĐ-UBND ngày 29/5/2008 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Dự án “Điều chỉnh quy hoạch rừng huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội”;

Căn cứ Quyết định số 2658/QĐ-UBND ngày 14/6/2011 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch, vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng Thung Lũng Xanh, tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hà Nội tại Tờ trình số: 4798/TTr-QHKT-P3 ngày 07/11/2014 và Công văn số 4789/QHKT-P3 ngày 07/11/2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch, vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng Thung Lũng Xanh, tỷ lệ 1/500 tại các xã Hiền Ninh và Nam Sơn, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội do Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội lập và hoàn chỉnh tháng 10/2014 với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch, vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng Thung Lũng Xanh, tỷ lệ 1/500.

2. Vị trí, ranh giới và quy mô lập quy hoạch:

a) Vị trí, ranh giới:

Khu vực lập quy hoạch nằm về phía Tây Bắc thị trấn Sóc Sơn (trong khu vực đồi núi rừng ngoài phạm vi phát triển đô thị) thuộc địa giới hành chính các xã Nam Sơn và Hiền Ninh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội, có giới hạn như sau:

- + Phía Tây Bắc đến hết đường quy hoạch (tuyến đường 35 dự kiến);
- + Phía Đông Bắc giáp tuyến đường liên xã từ đường 35 hiện có đi hồ Đồng Quan và ranh giới đồi rừng xã Nam Sơn;
- + Phía Tây Nam giáp đất đồi - núi - rừng và đập hồ Cầu Cà;
- + Phía Đông Nam giáp ranh giới đồi rừng xã Nam Sơn và xã Hiền Ninh (khu vực núi Dăm);
- + Phía Nam giáp ranh giới hành lang bảo vệ khu vực cửa hầm quân sự H15 do Trung đoàn 921 (Sư đoàn Không quân 371) quản lý.

b) Quy mô:

Tổng diện tích đất trong phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 821.829 m²:

3. Mục tiêu, nhiệm vụ của đồ án điều chỉnh quy hoạch:

- Cụ thể hoá Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, Quy hoạch chung xây dựng huyện Sóc Sơn tỷ lệ 1/10.000 và Điều chỉnh Quy hoạch rừng huyện Sóc Sơn đã được phê duyệt, nhằm quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt, góp phần vào việc phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và Thành phố. Phát triển du lịch gắn với Quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng phòng hộ môi trường, Quy hoạch xây dựng... tuân thủ quy định tại: Luật Đất đai (2003), Luật Xây dựng (2003 và 2009), Luật Bảo vệ và Phát triển rừng (2004), Luật Đầu tư (2005), Luật Du lịch (2006).

- Thực hiện Nghị quyết của Ban thường vụ Thành ủy số 16/NQ-TU ngày 21/5/2004 và Kế hoạch số 61/KH-UB ngày 25/8/2004 của UBND Thành phố về một số chủ trương, giải pháp phát triển KT-XH huyện Sóc Sơn giai đoạn 2004 - 2010, triển khai thực hiện theo danh mục dự án ưu tiên đầu tư đã xác định tại Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội huyện Sóc Sơn đến năm 2020 định hướng đến năm 2030, góp phần vào việc chuyển dịch cơ cấu kinh tế huyện Sóc Sơn, phát triển theo hướng công nghiệp - dịch vụ du lịch, phù hợp với điều kiện của địa phương, nhằm thu hút lao động địa phương, góp phần xoá đói giảm nghèo.

- Xây dựng đồng bộ Khu du lịch, vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng trên cơ sở duy trì, bảo vệ và phát triển rừng. Tạo diện mạo kiến trúc cảnh quan tại khu vực phù hợp Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế và quy hoạch được duyệt.

- Xác định chức năng sử dụng đất và chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật cho từng ô đất phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy hoạch được duyệt có liên quan; Đề xuất giải pháp cải tạo, bảo tồn và tôn tạo cảnh quan rừng và địa hình tự nhiên; Khai thác sử dụng đất đai hợp lý, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đồng bộ, kết nối với các dự án đầu tư và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực lân cận.



- Đề xuất các dự án đầu tư ưu tiên và nguồn lực thực hiện.
- Xây dựng Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng Khu du lịch, vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng Thung Lũng Xanh và là cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Nội dung quy hoạch:

4.1. Quy hoạch sử dụng đất và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản:

a) Quy hoạch sử dụng đất:

Khu vực nghiên cứu Quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch, vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng Thung Lũng Xanh, tỷ lệ 1/500 có tổng diện tích khoảng 821.929m², bao gồm:

- Phần đất làm đường quy hoạch (đường 35 dự kiến và hành lang an toàn đường bộ) có diện tích khoảng 82.773m², chiếm tỷ lệ khoảng 10,0% diện tích nghiên cứu quy hoạch.

- Phần đất các khu chức năng ngoài phạm vi ranh giới lập Dự án đầu tư Khu du lịch, vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng Thung Lũng Xanh có tổng diện tích khoảng 246.635m² chiếm tỷ lệ khoảng 30% tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch, trong đó:

- + Đất làng xóm hiện có gồm 03 ô quy hoạch (ký hiệu từ LX.1 đến LX.3) có tổng diện tích khoảng 23.035 m²;

- + Đất phục vụ nhu cầu phát triển của địa phương (ký hiệu: D-P) có diện tích khoảng 17.666 m² được thực hiện theo dự án riêng, đảm bảo tuân thủ các quy định tại Luật Bảo vệ và Phát triển rừng và các quy định pháp luật có liên quan;

- + Hồ điều hòa (hồ Cầu Cà) gồm 02 ô quy hoạch (ký hiệu: MN.1 và MN.2) có tổng diện tích khoảng 168.138 m²;

- + Đất công trình HTKT (trạm cấp nước) có diện tích khoảng 200m²;

- + Đập hồ Cầu Cà và hành lang bảo vệ (ký hiệu CL1) có diện tích khoảng 4.142m²;

- + Khu cây xanh gồm 04 ô quy hoạch (ký hiệu: CX, CX1, CX2 và CX4) có tổng diện tích khoảng 33.454 m²;

- Phần đất nghiên cứu lập Dự án đầu tư xây dựng Khu du lịch, vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng Thung Lũng Xanh (gọi tắt là Dự án) có tổng diện tích khoảng 492.521m² chiếm tỷ lệ khoảng 60% tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch, trong đó tỷ lệ đất xây dựng công trình kiến trúc cơ sở hạ tầng và đường giao thông (đường mòn, điểm dừng chân, bãi đỗ xe) phải đảm bảo tuân thủ quy định tại Thông tư số 99/2006/TT-BNN ngày 06/11/2006 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn hướng dẫn thực hiện một số điều của Quy chế quản lý rừng ban hành kèm theo Quyết định số 186/2006/QĐ-TTg ngày 14/8/2006. Cụ thể như sau:

- + Đất giao thông có tổng diện tích khoảng 64.195 m² (trong đó: đất làm đường cứu hỏa rừng phòng hộ: 11.384 m²; đất đường nội bộ: 49.440 m²; bãi đỗ xe gồm 02 ô quy hoạch có ký hiệu: DX-1 và DX-2 - có tổng diện tích 3.371 m²);

- + Đất xây dựng công trình công cộng dịch vụ phụ trợ gồm 06 ô quy hoạch (ký hiệu: từ C-D1 đến C-D6) có tổng diện tích khoảng 9.591m².

- + Đất cây xanh, mặt nước cảnh quan gồm 02 ô quy hoạch (ký hiệu: MN và CX3) có tổng diện tích khoảng 3.470m²;

- + Đất xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng gồm 11 khu đất (ký hiệu: từ BT-1 đến BT-11) có tổng diện tích khoảng 14.555 m²; tuyệt đối không được làm nhà để ở hoặc nhà ở cho thuê và nhà ở để bán.

- + Đất rừng phòng hộ môi trường gồm 04 ô quy hoạch (ký hiệu: từ D-R1 đến D-R4) có tổng diện tích khoảng 400.070 m².

- + Đất hành lang bảo vệ đập hồ Cầu Cà (ký hiệu CL2) có diện tích khoảng 440m²;

- + Đất công trình HTKT (trạm xử lý nước thải) có diện tích khoảng 200m²;

TT	Các chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất	Diện tích xây dựng	Tầng cao công trình	Diện tích sàn	Ghi chú
			(m ²)	(m ²)	(tầng)	(m ²)	
b	Đất rừng phòng hộ môi trường	D-R2	21.153				
c	Đất rừng phòng hộ môi trường	D-R3	187.077				
d	Đất rừng phòng hộ môi trường	D-R4	89.894				
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật; đập hồ Cầu Cà và hành lang bảo vệ đập		640				
a	Đất công trình HTKT (trạm xử lý nước thải)	KT.2	200				
b	Hành lang bảo vệ chân đập nước hồ Cầu Cà	CL.2	440				
	Tổng cộng (A+B+C)		821.929				

Ghi chú:

- Trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch có khoảng 504.362 m² diện tích đất rừng phòng hộ môi trường, trong đó khoảng 486.696m² thuộc phạm vi nghiên cứu lập Dự án đầu tư xây dựng Khu du lịch, vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng Thung Lũng Xanh. Việc xây dựng, sử dụng trong đất rừng phòng hộ môi trường phải thực hiện theo đúng quy định của Luật Bảo vệ và Phát triển rừng và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

- (*) Khu vực đất làng xóm hiện có (các ô đất có ký hiệu LX.1, LX.2, LX.3) bao gồm đất ở thổ cư, lối vào nhà và đất giao khoán cho các hộ gia đình (trông coi quản lý bảo vệ rừng, mô hình trang trại, vườn cây, nông nghiệp...). Phạm vi, ranh giới đất ở dân cư và việc đầu tư xây dựng công trình trong khu vực này thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt, trên nguyên tắc: Phải đảm bảo phù hợp Bản đồ cấm mốc rừng phòng hộ môi trường (rừng nâng cấp) được phê duyệt; tuân thủ quy định của Luật Bảo vệ và Phát triển rừng và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

- Biệt thự nghỉ dưỡng (ký hiệu BT) là cơ sở lưu trú ngắn hạn phục vụ du lịch, nghỉ dưỡng, tuyệt đối không được sử dụng làm nhà ở hoặc nhà ở cho thuê và nhà ở để bán..

- Ô đất KT.1 (trạm cấp nước): Phục vụ cấp nước cho toàn bộ Dự án đầu tư, được bố trí kết hợp tại ô đất cây xanh có ký hiệu CX.1; vị trí cụ thể được xác định trong quá trình nghiên cứu lập dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo khớp nối hệ thống HTKT chung trong khu vực và các quy hoạch đã được phê duyệt.

- Ô đất CX.4: Có một phần đất được xác định là rừng nâng cấp theo Quy hoạch rừng phòng hộ môi trường huyện Sóc Sơn đã được phê duyệt; quá trình triển khai thực hiện theo dự án riêng được cấp có thẩm quyền phê duyệt cần xác định cụ thể phạm vi ranh giới phần đất rừng phòng hộ môi trường đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch rừng được duyệt.

- Tuyến đường cứu hỏa rừng phòng hộ: thực hiện theo dự án riêng; khi triển khai dự án, phải liên hệ với cơ quan thẩm quyền quản lý để thực hiện theo quy định (diện tích không tính vào tỷ lệ đất xây dựng HTKT của khu vực nghiên cứu lập dự án).

- Các ô đất rừng phòng hộ môi trường từ D-R1 đến D-R4: Thực hiện theo quy định của Luật Bảo vệ và Phát triển rừng; tuyệt đối không xâm hại phá vỡ hệ sinh thái. Khi đầu tư xây dựng và khai thác sử dụng, phải có ý kiến thoả thuận của cơ quan chức năng đảm bảo tuân thủ quy định Luật Bảo vệ và Phát triển rừng. Trong phạm vi này xác định có bể chứa nước cứu hỏa rừng phòng hộ tại ô D-R4, vị trí và quy mô cụ thể sẽ được thực hiện theo dự án riêng.

Trong phạm vi khu vực DR-3 và DR-4 phía Nam dự án đầu tư, có đoạn trùng Ranh giới phạm vi ảnh hưởng khu vực quân sự do Trung đoàn 921 - S đoàn KQ371 quản lý. Khi triển khai dự án đầu tư, phải tuân thủ các thoả thuận tại Biên bản số 1347/PTM-TC ngày 18/5/2012 của Phòng Tham mưu - Sư đoàn KQ371 và các yêu cầu tại văn bản số 1837/TC-KH ngày 10/7/2012 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu và văn bản số 1178/TM-TC ngày 16/7/2012 của Bộ Tổng tham mưu về việc xác định

ranh giới, phạm vi ảnh hưởng của các công trình quốc phòng đến Dự án đầu tư theo Nghị định số 148/2006/NĐ-CP của Chính phủ.

b) Các chỉ tiêu KTKT cơ bản:

* Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Mật độ xây dựng chung: 4,90%

- Chiều cao công trình:

+ Khách sạn nghỉ dưỡng và các công trình công cộng dịch vụ: cao 1÷3 tầng;

+ Biệt thự nghỉ dưỡng: cao 2 tầng;

* Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông:

+ Mật độ mạng lưới đường: 7÷8 km/km²

+ Bãi đỗ xe: 25 m²/1 chỗ đỗ xe con

- Cấp nước :

+ Nước cấp khu biệt thự nghỉ dưỡng: 350 l/người.ngđ;

+ Nước cấp khu vực dân cư hiện có: 120 l/người.ngđ;

+ Nước công cộng, dịch vụ: 2 l/m²sàn.ngđ;

+ Nước rửa đường: 0,5 l/m².ngđ;

+ Nước dự phòng: 20% Q(tổng lưu lượng trung bình ngày)

- Tiêu chuẩn thoát nước thải lấy bằng tiêu chuẩn cấp nước:

- Vệ sinh môi trường:

+ Tiêu chuẩn thải rác sinh hoạt: 1,3 kg/ người.ngày

+ Rác thải công cộng: 20% lượng rác thải sinh hoạt.

+ Khu biệt thự nghỉ dưỡng: 5KW/căn;

+ Khu vực làng xóm: 2 KW/hộ;

+ Công cộng, dịch vụ: 30 W/ m² sàn

+ Đất cây xanh: 10 KW/ha

+ Chiều sáng đường, bãi đỗ xe: 12 KW/ha

- Thông tin liên lạc:

+ Khu biệt thự nghỉ dưỡng: 1 thuê bao/căn hộ.

+ Công cộng, dịch vụ: 1 thuê bao/200 m² sàn.

4.2. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc và cảnh quan:

a) Tổ chức không gian:

Các khu làng xóm hiện có được bố cục theo các điểm, cụm công trình; xung quanh là các không gian cây xanh, mặt nước, các khu vực này được kiểm soát và thực hiện theo dự án riêng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Trong phạm vi ranh giới lập Dự án đầu tư, bố cục tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan được nghiên cứu theo hướng lấy yếu tố tự nhiên của núi Dăm và hồ Cầu Cà là không gian chủ đạo, cụ thể:

* Các khu chức năng công cộng dịch vụ, vui chơi giải trí:

- Cụm công trình trung tâm nằm ở phía Tây Bắc dự án đầu tư, gồm khu Trung tâm và tiếp đón, tổ chức sự kiện, các câu lạc bộ, bãi đỗ xe... kết hợp hệ thống sân, vườn hoa là điểm đón khách, điểm chuyển tiếp từ không gian mặt nước hồ Cầu Cà lên khu vực rừng núi.

- Khu Khách sạn cao cấp và các dịch vụ vui chơi giải trí, TDTT trong nhà (cao 3 tầng) nằm ở phía Tây Bắc núi Dăm, có kiến trúc công trình là điểm nhấn của khu dự án đầu tư, gồm: Khách sạn nghỉ dưỡng (khoảng 40 phòng, cấp hạng 3 sao trở lên, kèm theo các nhà hàng ăn uống cao cấp và các phòng hội nghị, hội thảo lớn) đáp ứng nhu

cầu lưu trú, phục vụ hội, họp của các cơ quan, tổ chức, đơn vị; khu hoạt động TDTT kết hợp vui chơi giải trí trong nhà (trò chơi điện tử, bể bơi bốn mùa...).

- Cụm các công trình dịch vụ (1 tầng) bố trí ven hồ Cầu Cà, gồm các khu vui chơi trẻ em, khu bán hàng, khu bể bơi nước nóng, tắm hơi...

- Công trình xây dựng tuân thủ các chỉ tiêu đã không chế về chỉ giới đường đỏ, mật độ xây dựng, tầng cao công trình. Các công trình thiết kế có tiện nghi hiện đại, công năng phù hợp tính chất từng công trình, hình thức nhẹ nhàng, mang đậm bản sắc dân tộc, hài hoà với cảnh quan tự nhiên.

- Khu sân tập TDTT, bao gồm các sân tennis, một Khu nhà đa năng và các dịch vụ phụ trợ (bể bơi nước nóng trong nhà, massage, bar...) có thể phục vụ nhiều đối tượng tập một cùng lúc với nhiều loại hình thể thao đa dạng. Xung quanh cây xanh được trồng thành nhiều lớp, lớp ngoài cao, lớp trong thấp với mật độ dày tạo cảnh quan xanh hạn chế tầm nhìn từ ngoài vào và bố trí hệ thống chiếu sáng để thu hút thêm các đối tượng khách vào buổi tối, thư giãn nghỉ ngơi sau một ngày làm việc.

- Tại các khu vực quy hoạch là rừng phòng hộ giữ lại bảo tồn, chỉ xây dựng công trình HTKT thiết yếu, tổ chức đường dạo nhỏ lát sỏi đá, các điểm chòi nghỉ, điểm vọng cảnh kết hợp khai thác các hoạt động nhẹ như: đi bộ, đạp xe, leo núi, cưỡi ngựa...; các khu vực vui chơi tĩnh: cắm trại, du mục... Trong khu vực này, sử dụng vật liệu từ tự nhiên như tre, gỗ, lá... tạo cảm giác hoà hợp, gần gũi với thiên nhiên và các dịch vụ nhỏ khai thác cảnh quan rừng sinh thái phục vụ du lịch sinh thái, nghỉ ngơi yên tĩnh. Tại các khu vực rừng phòng hộ cần có kiểm soát chặt chẽ, đảm bảo các yêu cầu về bảo vệ rừng (cấm xâm hại, tuân thủ các quy tắc về an toàn PCCC) và an ninh quốc phòng.

Ngoài ra tại khu vực ven mặt nước hồ Cầu Cà dành để bố trí một số loại hình vui chơi giải trí như các loại hình câu lạc bộ: bơi lội, câu cá, thuyền thể thao, sinh vật cảnh... nhằm tận dụng yếu tố mặt nước hồ Cầu Cà.

* Các khu biệt thự nghỉ dưỡng: Bao gồm 11 cụm biệt thự cao 2 tầng với tổng số 121 căn, được bố trí theo nhóm (từ 2-3 căn/nhóm), là cơ sở lưu trú ngắn hạn phục vụ du lịch, nghỉ dưỡng (tuyệt đối không được làm nhà ở hoặc nhà ở cho thuê và nhà ở để bán).

- Các khu biệt thự nghỉ dưỡng được bố trí chủ yếu ven chân núi Dăm và hồ Cầu Cà, tận dụng cảnh quan tự nhiên độ dốc dần về phía chân núi để đảm bảo khai thác hiệu quả cảnh quan và môi trường sinh thái tự nhiên của đồi rừng trong khu vực.

- Công trình thiết kế có tiện nghi hiện đại, hình thức nhẹ nhàng, mang đậm bản sắc dân tộc, hài hoà với cảnh quan tự nhiên khu vực, kiến trúc nhỏ và cây xanh xung quanh. Xây dựng công trình sử dụng các dạng mái dốc lợp ngói, lá, gỗ..., thoáng, màu sắc nhẹ nhàng. Ưu tiên sử dụng các vật liệu mang tính dân tộc như gạch, đá, sỏi, gỗ tre.

* Hệ thống cây xanh rừng phòng hộ môi trường và cây xanh cảnh quan:

- Hệ thống cây rừng phòng hộ môi trường được bảo tồn nguyên trạng. Tuyệt đối không san, gạt, thay đổi địa hình, chiều cao, mật độ cây rừng tại các khu vực rừng phòng hộ môi trường.

- Cây xanh cảnh quan bố trí xung quanh công trình kết hợp với hệ thống cây xanh trồng trên các trục đường để tạo cảnh quan đồng thời cải thiện điều kiện môi trường.

b) Các nội dung thiết kế kiến trúc cảnh quan:

* Yêu cầu chung:

- Khu vực làng xóm hiện có cải tạo chỉnh trang theo quy hoạch, kiểm soát phát triển xây dựng kèm theo quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung Xây dựng Thủ đô đã được phê duyệt (quy định đối với khu vực làng xóm, điểm dân cư nông thôn).

Kiến trúc công trình theo thiết kế truyền thống, phù hợp bản sắc địa phương, mật độ xây dựng và tầng cao thấp.

- Phát triển khu du lịch sinh thái phục vụ nhu cầu nghỉ dưỡng hài hòa với cảnh quan tự nhiên, gắn kết với các khu chức năng đô thị trong khu vực.

- Tổ chức không gian cảnh quan thấp tầng, hình thành các trục cảnh quan và các không gian điểm nhấn trọng tâm gắn kết với quần thể rừng cây, mặt nước, đảm bảo liên kết hài hòa với không gian xung quanh.

*** Điểm nhấn cảnh quan:**

Là Trung tâm, dịch vụ công cộng khu vực được bố trí tại vị trí ở phía Tây Bắc núi Dăm (gồm các công trình trung tâm đón tiếp chính, nhà hàng, dịch vụ). Đây là vị trí có tầm nhìn bao quát toàn bộ không gian núi, rừng, hồ nước cảnh quan trong khu vực. Kiến trúc đặc trưng gồm các công trình thấp tầng gắn kết hài hòa với thiên nhiên. Từ khu vực trung tâm, các tuyến đường nội bộ được thiết kế bám theo địa hình tự nhiên tiếp cận đến các Khu chức năng khác của dự án: khách sạn nghỉ dưỡng cao cấp, các Khu thể thao đa năng và các Khu biệt thự nghỉ dưỡng.

*** Điểm nhấn trọng tâm:**

Là quần thể núi rừng (sườn phía Tây Bắc núi Dăm) đóng vai trò phong nền cảnh quan cho toàn bộ dự án đầu tư. Sử dụng các chủng loại cây xanh, công trình kiến trúc theo phong cách truyền thống địa phương, có màu sắc, vật liệu phù hợp hoà quyện, gắn kết với không gian rừng núi làm tôn vinh vẻ đẹp tự nhiên, hoang sơ của núi Dăm.

*** Yêu cầu cụ thể:**

- Xây dựng công trình kiến trúc cần khảo sát kỹ, tận dụng yếu tố địa hình tự nhiên, bám theo các đường đồng mức, hạn chế san, gạt, thay đổi địa hình, cao độ tự nhiên làm phá vỡ hệ sinh thái trong khu vực.

- Đề xuất các mẫu công trình có giải pháp thiết kế kiến trúc phù hợp với cảnh quan núi rừng, mặt nước, hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình.

- Biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng thiết kế thống nhất theo mẫu điển hình (theo cụm, nhóm); có hình thức mái dốc, có tầng cao và màu sắc như nhau trong một dãy nhà.

- Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình. Sử dụng màu sắc phù hợp điều kiện khí hậu Việt Nam và không gian khu vực, không quá sặc sỡ nhưng tươi sáng, tránh các màu chói lọi, hoặc quá xỉm gây phản cảm.

- Mật độ xây dựng và tầng cao công trình tối đa, tối thiểu xác lập theo quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Chiều cao công trình phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng. Chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...), phải đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực.

- Do đặc thù của dự án đầu tư là nằm trong khu vực đồi rừng phòng hộ và là khu nghỉ dưỡng sinh thái nên trong phạm vi dự án đầu tư ưu tiên bổ sung cây xanh nhằm tạo cảnh quan đẹp, thoáng mát. Ngoài việc bổ sung, tái tạo cây rừng, tổ chức quy hoạch các khuôn viên cây xanh, sân vườn xung quanh các công trình xây dựng, cây xanh tuyến đường.

- Cây xanh được trồng phải phù hợp với điều kiện tự nhiên, khí hậu, thổ nhưỡng, tính chất, chức năng, truyền thống, văn hóa và bản sắc của đô thị.

- Cây xanh trồng trong khu vực dự án đầu tư phải kết hợp hài hòa với không gian mặt nước, cảnh quan môi trường; đáp ứng các yêu cầu về quản lý và sử dụng. Tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch, thiết kế cây xanh đô thị.

- Phối kết hợp nhiều loại cây, loại hoa, màu sắc phong phú theo 4 mùa; Phân tầng cao thấp kết hợp bố cục theo chủ đề với các tiểu cảnh, tượng, phù điêu, công trình kiến trúc.

- Sử dụng các quy luật bố cục phối kết hợp cây với cây, cây với mặt nước, cây với công trình một cách hợp lý, tạo nên sự hài hoà, vừa có tính tương phản vừa có tính tương đồng, đảm bảo tính tự nhiên.

4.3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

4.3.1. Quy hoạch giao thông:

- Mạng lưới đường giao thông của dự án phù hợp quy hoạch chung xây dựng huyện Sóc Sơn, các dự án đầu tư đã và đang triển khai thực hiện và kết nối thuận lợi với các đường chính của khu vực.

- Mạng lưới giao thông phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian cảnh quan của dự án; khai thác tối đa điều kiện địa hình tự nhiên, bám sát đường đồng mức, hạn chế thay đổi địa hình hiện có.

- Tỷ lệ đất xây dựng đường giao thông (đường mòn, điem dừng chân, bãi đỗ xe) bao gồm cả taluy, kè, tường chắn tuân thủ qui định tại Thông tư số 99/2006/TT-BNN ngày 06/11/2006 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn hướng dẫn thực hiện một số điều của Quy chế quản lý rừng ban hành kèm theo Quyết định số 186/2006/QĐ-TTg ngày 14/8/2006.

a) Các tuyến đường xung quanh khu quy hoạch:

- Tuyến đường 35 ở phía Tây Bắc (mặt cắt ngang 1-1) theo quy hoạch cải tạo mở rộng cơ bản trên cơ sở đường hiện có và nâng tuyến tại một số vị trí để đảm bảo yêu cầu kỹ thuật đường cấp II với qui mô mặt cắt ngang $B = 62,5m$, thành phần gồm: 02 lòng đường rộng $2 \times 7,5m = 15m$; dải phân cách trung tâm rộng 1,5m; lề đường hai bên rộng $2 \times 3m = 6m$; hành lang an toàn đường bộ mỗi bên rộng 20m. Giai đoạn trước mắt, tuyến đường 35 hiện có sẽ được cải tạo, nâng cấp đạt tiêu chuẩn đường cấp III (mặt cắt ngang 2 - 2) có bề rộng nền đường $B = 12m$, thành phần: lòng đường xe chạy rộng 7m; lề gia cố hai bên rộng $2 \times 2 = 4m$; lề hai bên rộng $0,5 \times 2 = 1m$ theo Dự án riêng do Ban Quản lý dự án giao thông đô thị - Sở Giao thông Vận tải Hà Nội triển khai thực hiện.

- Tuyến đường nối đường 35 - Vĩnh Hà - hồ Đồng Quan giáp ranh giới phía Đông Bắc Khu đất lập quy hoạch có cấp hạng là đường cấp IV (mặt cắt ngang 3 - 3) với $B_{nền} = 9m$, thành phần gồm lòng đường rộng 7m, lề hai bên rộng $1 \times 2 = 2m$ thực hiện theo dự án riêng của Ban Quản lý dự án huyện Sóc Sơn;

- Tuyến đường phục vụ việc chữa cháy cứu hỏa cho Khu vực rừng phòng hộ đặc dụng trên núi Dăm ở phía Đông Nam khu đất, cấp hạng là đường cấp IV (mặt cắt ngang 3-3) có bề rộng mặt cắt ngang $B_{nền} = 9m$, thành phần gồm lòng đường rộng 7m, lề hai bên rộng $1 \times 2 = 2m$.

- Tuyến đường phía Đông khu đất lập quy hoạch đầu nối từ tuyến đường nối đường 35 - Vĩnh Hà - hồ Đồng Quan với tuyến đường cứu hỏa rừng phòng hộ có cấp hạng là đường cấp IV (mặt cắt ngang 3-3) với $B_{nền} = 9m$, thành phần gồm lòng đường rộng 7m, lề hai bên rộng $1 \times 2 = 2m$.

b) Các tuyến nội bộ trong Khu đất lập quy hoạch:

- Các tuyến đường nội bộ trục chính:

+ Tuyến đường nối từ cổng vào Dự án (giao với đường 35) là đến tuyến đường cấp IV ở phía Đông dự án (mặt cắt ngang điển hình 6 - 6) có bề rộng mặt cắt ngang $B = 26\text{m}$ thành phần gồm 02 lòng đường rộng $6\text{m} \times 2 = 12\text{m}$, dải phân cách trung tâm rộng 12m , lề hai bên rộng $1\text{m} \times 2 = 2\text{m}$.

+ Các tuyến đường trục chính (mặt cắt ngang 4 - 4) có bề rộng mặt cắt ngang $B = 8\text{m}$, thành phần gồm lòng đường rộng 6m ; lề hai bên rộng $1\text{m} \times 2 = 2\text{m}$.

- Các tuyến đường vào nhà, đường dạo: thiết kế dạng tự do dùng nhiều các đường cong mềm mại liên tục bám theo các đường đồng mức của địa hình tự nhiên và dành cho các phương tiện giao thông sạch (ô tô điện, xe đạp ...) sử dụng. Các tuyến đường này phân bổ giao thông từ các tuyến đường trục chính vào từng khu đất xây dựng công trình công cộng, cây xanh, vườn cảnh và các khu biệt thự nghỉ dưỡng

+ Các tuyến đường vào nhà có bề rộng mặt cắt ngang $B = 6\text{m}$ (mặt cắt ngang 5-5) thành phần gồm lòng đường xe chạy rộng 4m , hè (lề) hai bên rộng $1 \times 2 = 2\text{m}$.

+ Các tuyến đường vào nhà có bề rộng mặt cắt ngang $B = 5\text{m}$ (mặt cắt ngang 7-7) thành phần gồm lòng đường xe chạy rộng 3m , hè (lề) hai bên rộng $1 \times 2 = 2\text{m}$.

+ Các đường dạo: bố trí trong các khu vực cây xanh ven hồ Cầu Cà, dẫn lên các quả đồi, núi trong khu vực thiết kế, trong các cụm công trình biệt thự, cây xanh... Các tuyến đường này chủ yếu dành cho người đi bộ, có bề rộng từ $1,5\text{m} - 3\text{m}$ dự kiến được lát đá tự nhiên, đối với những đoạn tuyến có độ dốc lớn được xây dựng dạng bậc thang.

c) Bãi đỗ xe:

- Bãi đỗ xe tập trung: xây dựng 02 bãi đỗ xe tập trung có tổng diện tích 3371m^2 (bãi đỗ xe P1= 1344m^2 ; bãi đỗ xe P2= 2027m^2).

- Đối với khu vực khách sạn, các công trình dịch vụ: đảm bảo diện tích đỗ xe cho bản thân công trình và cho khách vắng lai theo tiêu chuẩn, qui chuẩn hiện hành và được bố trí trong tầng hầm hoặc sân, vườn, cây xanh lân cận.

4.3.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a) Nguyên tắc thiết kế chính:

- Cao độ tìm đường về cơ bản song song với đường đồng mức địa hình, độ dốc dọc tối đa $i \leq 10\%$. Đối với các tuyến đường ven hồ Cầu Cà, cao độ tìm đường được xác định trên cơ sở cao độ của đỉnh đập tràn ($H = 24,2\text{m}$).

- Cao độ nền ô đất xây dựng công trình được thiết kế trên cơ sở cao độ tìm đường, đảm bảo thiết kế kỹ thuật của đường, bám sát địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa việc đào đắp, đảm bảo thoát nước mặt tự chảy, phù hợp với việc thiết kế mạng lưới đường cống, quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước, không làm ảnh hưởng đến hoạt động tiêu, thoát nước hiện có của khu vực lân cận.

b) Giải pháp thiết kế quy hoạch:

* Sân nền:



- Hướng dốc nền chủ yếu là hướng Đông - Tây, phù hợp với hướng thoát nước của khu vực về hồ Cầu Cà. Cao độ tìm đường tại các ngã giao nhau được xác định trên cơ sở các cao độ đã tính toán mạng lưới cống thoát nước mưa.

- Cao độ nền các ô đất xây dựng công trình được thiết kế theo nguyên tắc bám sát địa hình tự nhiên, không phá vỡ cảnh quan thiên nhiên và hạn chế tối đa việc đào đắp, chỉ san gạt cục bộ tạo mặt bằng xây dựng. Cao độ san nền thiết kế: $H_{min} = 25,50m$, $H_{max} = 66,00m$.

- Khối lượng san nền: thiết kế san nền các ô đất chủ yếu bám sát theo địa hình tự nhiên và san gạt cục bộ, được cân bằng đào, đắp ngay tại các ô đất (sẽ thiết kế xác định cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng công trình). Khối lượng đào, đắp nền đường được tính theo phương pháp mặt cắt ngang trung bình. Đất đắp dùng cát đen, đất đồi đầm chặt đảm bảo yêu cầu xây dựng công trình theo đúng tiêu chuẩn xây dựng. Khối lượng san đắp nền tính toán trong đồ án chỉ dự tính, khối lượng chính xác sẽ được xác định trong giai đoạn lập dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt).

- Kè và tường chắn: việc xây dựng các công trình bám sát địa hình tự nhiên và các tuyến đường giao thông chủ yếu được thiết kế bám theo đường đồng mức. Một số vị trí có độ dốc nền tự nhiên tại các khu vực xây dựng công trình và dọc theo đường giao thông phổ biến có độ dốc lớn khoảng 25% trở xuống (tương đương với mái dốc 1:2,5) cần xây dựng kè hoặc tường chắn để chống sạt lở, với yêu cầu tổng diện tích xây dựng đường giao thông (bao gồm cả taluy, kè, tường chắn) không được vượt quá tỷ lệ 15% tổng diện tích đất rừng. Thiết kế chi tiết kè, taluy và tường chắn sẽ thực hiện ở giai đoạn lập dự án và thiết kế kỹ thuật thi công (đảm bảo việc hoàn trả mặt phủ sinh vật đối với khu vực rừng sau khi thi công).

* Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải. Hướng thoát nước chính của khu quy hoạch ra hồ Cầu Cà.

- Giải pháp thiết kế: Căn cứ cao độ mực nước của hồ Cầu Cà (tại công văn số 244/CV-KT ngày 26/10/2010 của Phòng Kinh tế - UBND huyện Sóc Sơn), cao độ của đỉnh đập tràn $H = 24,2m$ và tình hình thoát nước hiện trạng khu vực, mạng lưới thoát nước phân chia thành 03 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1 (khu nhà biệt thự phía Bắc): Xây dựng dọc theo lề các tuyến đường quy hoạch các tuyến rãnh thoát nước hình thang có kích thước $B \times b \times H = 1,0m \times 0,4m \times 0,3m$ và hình chữ nhật có kích thước $B \times H = 0,6m - 0,8m \times 0,4m - 0,6m$ thu gom nước mưa tự chảy theo địa hình về hồ Cầu Cà.

+ Lưu vực 2 (khu nhà biệt thự và khách sạn phía Đông Nam): Xây dựng dọc theo lề các tuyến đường quy hoạch các tuyến rãnh thoát nước có kích thước $B \times b \times H = 1,0m \times 0,4m \times 0,3m$ và hình chữ nhật có kích thước $B \times H = 0,8m - 1,0m \times 0,6m - 1,0m$ đặt thu gom nước mưa thoát nước tự chảy về lạch thoát nước hiện có trong khu vực để thoát ra hồ Cầu Cà.

+ Lưu vực 3 (khu nhà biệt thự phía Tây và phía Bắc): Xây dựng các tuyến rãnh thoát nước hình thang có kích thước $B \times b \times H = 1,0m \times 0,4m \times 0,3m$ và hình chữ nhật đặt theo cấu tạo có kích thước $B \times H = 0,6m - 1,0m \times 0,4m - 0,8m$, bố trí dọc theo lề các tuyến đường quy hoạch, thu gom nước mưa thoát nước tự chảy theo địa hình về hồ Cầu Cà.

- Các tuyến rãnh thoát nước hình thang và hình chữ nhật đặt theo cấu tạo, được bố trí tại phía ta luy đào, độ dốc rãnh được lấy theo độ dốc dọc của đường. Các tuyến công thu gom nước từ các tuyến rãnh thoát nước dọc đường được bố trí tại các vị trí tụ thủy, vuông góc với đường đồng mức địa hình có độ dốc lớn bố trí các bậc tiêu năng để giảm vận tốc dòng chảy.

- Nước mưa trước khi chảy vào hồ Cầu Cà cần xây dựng các ngăn lắng để thu gom rác, lá cây đảm bảo vệ sinh môi trường (vị trí, thiết kế chi tiết sẽ được xác định trong giai đoạn lập dự án).

- Quá trình lập dự án, thi công xây dựng chủ đầu tư có trách nhiệm điều tra khảo sát kỹ các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm, nổi trong khu vực và thỏa thuận với các cơ quan quản lý liên quan để có biện pháp xử lý phù hợp.

4.3.3. Cấp nước:

- *Nguồn cấp:* Lấy từ hệ thống cấp nước sạch của Thành phố thông qua tuyến ống cấp nước phân phối $\Phi 150\text{mm}$ bố trí trên đường quy hoạch giáp phía Đông khu đất. Trước mắt khi hệ thống cấp nước sạch Thành phố chưa được xây dựng, xây dựng trạm cấp nước cục bộ, khai thác nước ngầm với công suất dự kiến khoảng $620\text{m}^3/\text{ngày}$ cấp nước cho khu vực dự án tại khu đất có ký hiệu KT.1, diện tích khoảng 200m^2 (vị trí, quy mô, thiết kế trạm cấp nước sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án ĐTXD đảm bảo tuân thủ các quy định về khai thác sử dụng tài nguyên nước).

- *Tổng lưu lượng trung bình ngày:* khoảng $419\text{m}^3/\text{ngày}$. đêm.

- *Mạng lưới cấp nước:*

+ Xây dựng mạng lưới ống phân phối có đường kính từ $\Phi 100\text{mm}$ đến $\Phi 150\text{mm}$ và các tuyến ống dịch vụ có đường kính $\Phi 50\text{mm}$ đến $\Phi 75\text{mm}$ cấp nước cho trực tiếp cho các công trình.

+ Bố trí trạm bơm tăng áp tại khu đất D-R3, giáp phía Nam ô đất có ký hiệu DX-2, để đảm bảo áp lực cấp nước cho các công trình BT.6, BT.7 (là khu vực có cao độ mặt đất cao, ở cuối mạng lưới). Vị trí, quy mô công suất trạm sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

- *Cấp nước chữa cháy:*

+ Xây dựng các họng cứu hỏa được đầu nối vào các tuyến ống cấp nước có đường kính $\Phi 100\text{mm}$ trở lên. Khoảng cách các họng cứu hỏa trên mạng lưới được bố trí theo quy định hiện hành. Vị trí của các họng cứu hỏa sẽ được chính xác hóa trong giai đoạn lập dự án ĐTXD.

+ Tại khu vực hồ Cầu Cà có bố trí các hồ thu nước mặt phục vụ chữa cháy cho khu vực.

+ Dọc tuyến đường lâm nghiệp số 5 có bố trí hạng mục bể chứa nước phòng cháy chữa cháy (bể số 9) sẽ được thực hiện theo dự án riêng.

4.3.4. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Quy hoạch thoát nước thải

- Khu vực xây dựng mới: hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Thiết kế đường cống theo nguyên tắc tự chảy, đảm bảo thoát nước cho từng ô đất, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch thoát nước mưa - san nền. Nước thải của các công trình xây dựng trong khu quy

hoạch được tập trung về trạm xử lý nước thải cục bộ, xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường theo qui định và được cơ quan quản lý môi trường cho phép mới được thoát ra hồ Cầu Cà.

- Khu vực dân cư hiện hữu: sử dụng thông thoát nước thải chung với nước mưa. Nước thải của công trình được xử lý cục bộ qua bể tự hoại hợp chuẩn vệ sinh môi trường mới thoát ra hệ thống thoát nước mưa.

- Nước thải công trình được thu vào các tuyến công thoát nước thải D300mm xây dựng dọc theo lề (hè) các tuyến đường quy hoạch để tự chảy hoặc bơm cưỡng bức về trạm xử lý nước thải cục bộ. Mạng lưới thoát nước thải được thiết kế đảm bảo độ sâu chôn cống thấp nhất là 1m tính đến đỉnh cống và độ dốc tối thiểu $i=1/D$ (D là đường kính cống).

- Dọc theo các tuyến công thoát nước thải bố trí các giếng thăm tại vị trí thay đổi tiết diện cống, chuyển hướng cống, tại điểm xả các công trình để nạo vét bảo dưỡng định kỳ và sửa chữa cống, khoảng cách giữa các giếng theo quy chuẩn. Giai đoạn thiết kế chi tiết, hệ thống thoát nước thải có thể được vi chỉnh cho phù hợp với thực tế.

- Xây dựng trạm xử lý nước thải cục bộ có công suất khoảng 500m³/ng phục vụ cho dự án (bố trí xây dựng ngầm tại ô đất cây xanh có kí hiệu CX5. Dự kiến áp dụng công nghệ xử lý nước thải bastafat đảm bảo yêu cầu vệ sinh môi trường. Chi tiết sẽ được xác định theo dự án được cấp thẩm quyền duyệt).

b) Vệ sinh môi trường

- Rác thải:

+ Phân loại rác: để thuận tiện trong thu gom, vận chuyển và tái sử dụng cần tiến hành phân loại chất thải rắn ngay từ nguồn phát thải.

+ Phương thức thu gom: Rác thải sinh hoạt và công cộng được thu gom và vận chuyển hàng ngày về các điểm tập kết rác cố định, sau đó vận chuyển đến khu xử lý rác của Thành phố theo quy định. Tại các khu vực công viên cây xanh, đường trục chính... đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín dung tích tối thiểu là 100 lít và không lớn hơn 1m³ khoảng cách 100m/thùng.

- Nhà vệ sinh công cộng: các khu dịch vụ thương mại, khu đón tiếp, khu dịch vụ bố trí nhà vệ sinh công cộng. Nước thải, chất thải của các nhà vệ sinh công cộng phải được thu gom và xử lý đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường theo quy định.

4.3.5. Cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Nguồn cấp: Lấy từ trạm biến áp 110/22KV Sóc Sơn thông qua tuyến 22KV xây dựng dọc đường 35; trước mắt lấy từ đường dây 10KV hiện có cấp nguồn từ trạm 35/10KV Bắc Sơn.

- Các tuyến điện trung thế và trạm biến áp: Xây dựng các tuyến cáp trung thế 22KV đến 06 trạm biến áp 22/0,4KV với tổng công suất 1.740KVA (Vị trí, quy mô công suất các trạm biến áp được xác định cụ thể trong giai đoạn tiếp theo).

- Mạng lưới điện hạ thế và chiếu sáng công cộng: mạng hạ thế 0,4KV và chiếu sáng đường được thiết kế đi ngầm dọc theo các tuyến đường quy hoạch.

4.3.6. Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Từ tổng đài vệ tinh Minh Phú xây dựng phía Tây Nam khu quy hoạch.

- Mạng lưới thông tin liên lạc: xây dựng các tuyến cáp thông tin từ Tổng đài vệ tinh Minh Phú đến 06 tủ cáp thuê bao có tổng dung lượng khoảng 350 số (các chỉ tiêu tính toán, vị trí, số lượng, dung lượng của các tủ cáp sẽ được xác định cụ thể trong quá trình triển dự án đầu tư xây dựng và được các cơ quan chuyên ngành thỏa thuận).

4.3.7. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Các nội dung về đánh giá môi trường chiến lược tuân thủ theo Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

- Đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án nêu rõ các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường đối với môi trường không khí, nước, đất, tiếng ồn..., đảm bảo phát triển bền vững trong khu vực. Tuy nhiên, giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong khu vực còn phụ thuộc vào một số yếu tố khách quan và nhận thức của người sử dụng, mà bản thân quy hoạch này không thể giải quyết được, do vậy cần có chính sách, biện pháp cụ thể khuyến khích người dân tuân thủ Luật bảo vệ môi trường.

- Đánh giá môi trường chiến lược được đề cập là định hướng để làm cơ sở cho Chủ đầu tư thực hiện công tác lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định và yêu cầu tại Công văn số 3314/STNMT-CCMT ngày 22/8/2012 của Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội).

4.4. Phân kỳ đầu tư:

Trên cơ sở phương án quy hoạch, dự án Khu du lịch vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng Thung Lũng Xanh được phân kỳ đầu tư gồm các giai đoạn đầu tư như sau:

- Xây dựng tường rào bảo vệ ngăn cách với khu vực quân sự do Quân chủng Phòng không - Không quân quản lý trước khi triển khai thi công xây dựng.

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

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

+ Xây dựng hệ thống trạm và đường ống cấp nước.

+ Xây dựng hệ thống trạm và đường dây cấp điện.

+ Xây dựng hệ thống cống thoát nước thải và hệ thống đường ống thoát nước mưa, đấu nối với hệ thống chung của khu vực.

+ San nền các ô đất xây dựng (theo nguyên tắc bám sát địa hình tự nhiên, không phá vỡ cảnh quan hệ sinh thái và hạn chế tối đa việc đào đắp, chỉ san gạt cục bộ tạo mặt bằng xây dựng).

- Xây dựng các hạng mục công trình kiến trúc, bao gồm:

+ Xây dựng các công trình dịch vụ công cộng.

+ Xây dựng các Khu biệt thự nghỉ dưỡng (cơ sở lưu trú ngắn hạn phục vụ du lịch, không xây dựng nhà ở bán).

- Xây dựng hệ thống cây xanh bao gồm: Khu cây xanh kết hợp bãi xe; cây xanh cách ly và cảnh quan, cây xanh dọc theo các trục đường giao thông; cải tạo kết hợp trồng mới cây xanh trên đất rừng trong phạm vi nghiên cứu dự án.

- Phủ xanh hoàn trả trồng rừng trên các diện tích đất rừng phòng hộ môi trường bị ảnh hưởng trong quá trình thi công xây dựng.

Điều 2.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội chịu trách nhiệm về các số liệu trình duyệt của đồ án.

- Giao Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm kiểm tra, xác nhận hồ sơ bản vẽ Đồ án và Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch, vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng Thung Lũng Xanh, tỷ lệ 1/500 theo đúng quy định, phù hợp nội dung Quyết định này.

- Giao UBND Sóc Sơn chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển công nghệ Đông Bắc và Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội tổ chức công bố công khai nội dung Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện, lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

- Giao Chủ tịch UBND huyện Sóc Sơn, Thanh tra Sở Xây dựng có trách nhiệm chỉ đạo kiểm tra, quản lý, giám sát việc xây dựng đồng bộ về quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt và xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- Căn cứ chức năng nhiệm vụ, các cơ quan, Sở ngành chức năng của Thành phố có trách nhiệm hướng dẫn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển công nghệ Đông Bắc tổ chức lập, triển khai thực hiện Dự án đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành, trong đó đảm bảo một số nội dung sau:

+ Căn cứ Dự án “Điều chỉnh quy hoạch rừng huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội” đã được UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt, rà soát, đánh giá tổng thể hiện trạng rừng phòng hộ môi trường thuộc phạm vi dự án; xác định khoanh vùng các khu rừng bảo tồn nguyên trạng, không xâm hại; đề xuất giải pháp triển khai thực hiện Dự án đầu tư (xây dựng, khai thác sử dụng) phải tuân thủ Quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt và được cơ quan có thẩm quyền cho phép theo quy định. Quá trình triển khai xây dựng tuyệt đối không tự ý san gạt, thay đổi cao độ tự nhiên, chặt phá cây rừng; thực hiện việc phủ xanh hoàn trả trồng rừng trên các diện tích đất rừng phòng hộ môi trường bị ảnh hưởng trong quá trình thực hiện Dự án. Việc khai thác sử dụng phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về bảo vệ và trồng rừng theo Luật Bảo vệ và Phát triển rừng và các quy định của pháp luật có liên quan.

+ Trước khi triển khai thực hiện đầu tư xây dựng các hạng mục công trình thuộc Dự án, thực hiện xây dựng hàng rào ngăn cách theo ranh giới (được cơ quan chức năng của Bộ Quốc phòng thống nhất) giữa khu vực Dự án và khu vực quân sự do Quân chủng Phòng không - Không quân (Trung đoàn 921/fkQ371; Sư đoàn KQ371/QC PK-KQ) quản lý, đảm bảo tuyệt đối các yêu cầu về bảo vệ an ninh quốc phòng và quy hoạch thể trận phòng thủ theo quy định. Quá trình triển khai thi công xây dựng cần phối hợp chặt chẽ với các đơn vị quân đội trong khu vực và Bộ Tư lệnh Thủ đô Hà Nội để xử lý các vấn đề phát sinh (nếu có).

+ Xác định quy mô, cấp hạng các công trình phục vụ lưu trú nghỉ dưỡng (khách sạn, biệt thự cho thuê); các loại hình thể thao, vui chơi giải trí được phép hoạt động theo quy định.

Điều 3.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Công thương, Giao thông và Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Văn hóa Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND huyện Sóc Sơn; Chủ tịch UBND các xã: Hiền Ninh, Nam Sơn; Giám đốc Công ty TNHH một thành viên Đầu tư và Phát triển nông lâm nghiệp Sóc Sơn; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển công nghệ Đông Bắc; Thủ trưởng các Sở, Ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- TT Thành uỷ; TT HĐND TP;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- Các Đ/c PCT UBND TP;
- Như Điều 3;
- VPUBND: Các PCVP,
các phòng: TH, CT, QHKT, XDGT, NNNT;
- Lưu: VT, QHKT_{H(02)}.

35220- 50 *ph*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN



Nguyễn Thế Thảo

www.LuatVietnam.vn