

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Số: ~~6279~~ /QĐ-UBND

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

QUYẾT ĐỊNH

Về việc Ban hành 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
Địa điểm: xã Nam Sơn, xã Hiền Ninh - Huyện Sóc Sơn - Thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;
Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003;
Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về Quy hoạch Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số: ~~6279~~ /QĐ-UBND ngày ~~28~~ /~~11~~ /2014 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt 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 tại địa điểm: xã Hiền Ninh, xã Nam Sơn, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội;

Theo 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. Ban hành kèm theo Quyết định này 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.

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

Điều 3. 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 ủy: TT HĐND TP;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- Các Đ/c PCT UBND TP;
- Như Điều 3;
- VPUBND: CVP, PVP N.V.Thịnh,
- Các phòng: TH, QHKT;
- Lưu: VT(bản), QHKT



Nguyễn Thế Thảo

Hà Nội, ngày 28 tháng 11 năm 2014

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

Địa điểm: xã Hiền Ninh, xã Nam Sơn, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 6278.../QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2014
của UBND Thành phố Hà Nội)

PHẦN I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện:

- Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, sử dụng các công trình theo đúng 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 tại địa điểm: xã Hiền Ninh, xã Nam Sơn, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội đã được phê duyệt theo Quyết định số 6278.../QĐ-UBND ngày 28/11/2014 của UBND Thành phố Hà Nội.

- Ngoài những nội dung trong Quy định quản lý, việc quản lý đầu tư xây dựng trong Khu du lịch, vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng Thung Lũng Xanh tại địa điểm: xã Hiền Ninh, xã Nam Sơn, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội còn phải tuân theo các quy định khác của Pháp luật có liên quan.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi phải được UBND Thành phố xem xét, quyết định.

- Chủ tịch UBND huyện Sóc Sơn; Giám đốc Sở Xây dựng; Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND Thành phố về việc quản lý xây dựng tại Khu du lịch, vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng Thung Lũng Xanh tại địa điểm: xã Hiền Ninh, xã Nam Sơn, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội theo đúng đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt và quy định của Pháp luật.

Điều 2. Vị trí, giới hạn, quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch:

- Vị trí, ranh giới:

Khu vực lập quy hoạch nằm ở phía Tây Bắc thị trấn Sóc Sơn (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 quân sự do Trung đoàn 921 (Sư đoàn Không quân 371) quản lý.

- **Quy mô:** Tổng diện tích đất trong phạm vi lập quy hoạch khoảng 821.829 m², trong đó:

+ Đất dành để làm đường quy hoạch khu vực (đường 35 cải tạo, nâng cấp; đường 35 dự kiến và hành lang bảo vệ đường bộ) có diện tích khoảng 82.773m²;

+ Đất các khu chức năng ngoài dự án đầu tư Khu du lịch, vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng Thung Lũng Xanh có diện tích khoảng 246.635m²;

+ Đất dự án đầu tư Khu du lịch, vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng Thung Lũng Xanh có diện tích khoảng 492.521m²;

Điều 3. Quy hoạch sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch:

Khu đất lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch, vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng Thung Lũng Xanh, tỷ lệ 1/500 tại địa điểm: xã Hiền Ninh, xã Nam Sơn, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội có diện tích 821.929m² được phân bổ quỹ đất theo các nhóm chức năng như sau:

Bảng tổng hợp các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

	Các chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất đường quy hoạch (Đường 35 cải tạo, nâng cấp; đường 35 dự kiến và hành lang an toàn đường bộ)		82.773	10,0
B	Đất các khu chức năng ngoài dự án khu du lịch, vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng Thung Lũng Xanh		246.635	30,0
1	Đất làng xóm hiện có	LX	23.035	2,8
2	Đất phục vụ nhu cầu phát triển của địa phương	D-P	17.666	2,1
3	Hồ điều hoà (hồ Cầu Cà)	MN	168.138	20,5
4	Đất đập Cầu Cà và hành lang cách ly bảo vệ chân đập; Đất công trình HTKT	CL KT	4.342	0,5
5	Đất cây xanh	CX	33.454	4,1
C	Đất dự án khu du lịch, vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng Thung Lũng Xanh		492.521	60,0
1	Đất đường nội bộ, bãi đỗ xe và đường cứu hỏa rừng phòng hộ		64.195	7,8
2	Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ	C-D	9.591	1,2
3	Đất cây xanh, mặt nước	CX	3.470	0,4
4	Đất xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng sinh thái	BT	14.555	1,8
5	Đất rừng phòng hộ môi trường	D-R	400.070	48,7
6	Đất đập Cầu Cà và hành lang cách ly bảo vệ chân đập; Đất công trình HTKT	CL KT	640	0,1
	Tổng cộng		821.929	

***. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:**

Các khu làng xóm hiện có trong phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết xây dựng, ngoài ranh giới dự án 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, trên cơ sở đó các khu chức năng của dự án đầu tư sẽ được tổ chức, quy hoạch 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... là điểm đón khách đến với “Thung Lũng Xanh”. Công trình cao 1 và 2 tầng, kết hợp hệ thống sân, vườn hoa là 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, gồm các chức năng: Khách sạn nghỉ dưỡng (dự kiến quy mô 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 và phục vụ hội, họp của các cơ quan, tổ chức, đơn vị và khu hoạt động TDTT kết hợp vui chơi giải trí trong nhà như: trò chơi điện tử, bể bơi bốn mùa... Vị trí công trình nằm tại trung tâm của khu du lịch, là địa điểm có vị trí địa hình đẹp, là điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan của dự án đầu tư. Mặt bằng công trình được thiết kế mô phỏng như hình yên ngựa bám sát và ôm dọc chân núi. Công trình kiến trúc bố trí thành dạng chuỗi liên hoàn nhau xen cài không gian cây xanh đồi rừng tự nhiên kết hợp các tiểu cảnh sân vườn và đường dạo cây xanh liên kết các yếu tố trên với nhau tạo nên một không gian sinh động mang đặc trưng nét văn hoá dân tộc. Núi Dăm đóng vai trò như một phông nền xanh cho toàn bộ không gian cho khu vực này, góp phần quan trọng tạo diện mạo kiến trúc cảnh quan kết hợp với kiến trúc Khu vực Trung tâm và tiếp đón trên tuyến đường nội bộ vào dự án đầu tư sẽ là điểm nhấn kiến trúc hấp dẫn trên trục đường và toàn bộ dự án đầu tư.

- Cụm các công trình dịch vụ cao 1 tầng được bố trí ven hồ Cầu Cà phục vụ cho các đối tượng khách nghỉ dưỡng tại các Khu biệt thự nghỉ dưỡng, tại đây được chia thành các Khu vực riêng biệt, loại hình phục vụ cao cấp hiện đại đáp ứng đa dạng đối tượng khách: Khu vui chơi trẻ em, Khu shopping, Khu bể bơi nước nóng, tắm hơi, massage, spa, Khu bar, pub, dance...

- 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 để 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 Dầm 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.

Điều 4. Các quy định chủ yếu về hạ tầng kỹ thuật:

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.

- Thiết kế mạng lưới giao thông phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian cảnh quan của dự án, sử dụng nhiều đường cong để bám sát điều kiện địa hình tự nhiên.

- 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, 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

a. Các tuyến đường xung quanh khu quy hoạch:

- Tuyến đường 35 ở phía Tây Bắc (mặt cắt ngang 1-1) theo quy hoạch sẽ cải tạo mở rộng cơ bản trên cơ sở đường hiện có và nắn 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 gĩa cổ 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 $1m \times 2 = 2m$ 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 $B_{\text{nền}} = 9\text{m}$, thành phần gồm lòng đường rộng 7m, lề hai bên rộng $1\text{m} \times 2 = 2\text{m}$.

- 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 $B_{\text{nền}} = 9\text{m}$, thành phần gồm lòng đường rộng 7m, lề hai bên rộng $1\text{m} \times 2 = 2\text{m}$.

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 bố 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 $1\text{m} \times 2 = 2\text{m}$.

+ 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 $1\text{m} \times 2 = 2\text{m}$.

+ 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 1,5m - 3m 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 vãng lai theo tiêu chuẩn, qui chuẩn hiện hành và được bố trí trong tầng hầm hoặc sân, vườn, cây xanh lân cận.

2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a. Nguyên tắc thiết kế chính:

- Do đặc điểm khu vực lập quy hoạch là địa hình đồi núi, vì vậy cao độ tìm đường về cơ bản được thiết kế 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:

*** San 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 tim 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 $B \times H = 1,0m \times 0,4m \times 0,3m$ 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 $B \times H = 1,0m \times 0,4m \times 0,3m$ 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 $B \times H = 1,0m \times 0,4m \times 0,3m$ 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 taluy đào, độ dốc rãnh được lấy theo độ dốc dọc của đường. Các tuyến cống thu gom nước từ các tuyến rãnh thoát nước dọc đường được bố trí tại các vị trí tự

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.

3. Cấp nước:

- *Nguồn cấp:* về lâu dài 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, đề xuất 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 K.T.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. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a. Quy hoạch thoát nước thải

- Nguyên tắc thiết kế:

- + 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 công 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 thống 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.

Giải pháp thiết kế:

+ Nước thải công trình được thu vào các tuyến cống 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 cống 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/ngày 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: dễ 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.

5. Cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Nguồn cấp: theo quy hoạch lấy từ trạm biến áp 110/22KV Sóc Sơn thông qua tuyến 22KV dự kiến xây dựng dọc đường 35. Trước mắt lấy từ đường dây 10KV hiện có cấp nguồn từ trạm 35/10KV Bắc Sơn (cần liên hệ với Công ty Điện lực Sóc Sơn để thỏa thuận chính thức).

- 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 sẽ 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.

6. Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: từ tổng đài vệ tinh Minh Phú dự kiến xây dựng phía Tây Nam khu quy hoạch. Quá trình triển khai, Chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan quản lý chuyên ngành để thỏa thuận nguồn cấp trước mắt và lâu dài cho dự án.

- 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 khai dự án đầu tư xây dựng và được các cơ quan chuyên ngành thỏa thuận).

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).

PHẦN II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Những quy định cụ thể dưới đây được áp dụng đối với các khu chức năng trong Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch, vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng Thung Lũng Xanh, tỷ lệ 1/500 tại địa điểm: xã Hiền Ninh, xã Nam Sơn, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội.

Điều 5. Đất làng xóm hiện có có tổng diện tích đất khoảng 23.035m², bao gồm 03 lô đất có ký hiệu LX.1, LX.2 và LX.3.

Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m²)
Đất làng xóm hiện có	LX.1	240
Đất làng xóm hiện có	LX.2	4.946
Đất làng xóm hiện có	LX.3	17.849

Phạm vi, ranh giới, diện tích các khu đất ở dân cư sẽ được xác định cụ thể theo dự án riêng được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo phù hợp Bản đồ cấm mốc rừng phòng hộ môi trường được phê duyệt và các quy định tại Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế.

** Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:*

- Không xây dựng nhà ở, công trình kiến trúc tại các phần đất nằm trong ranh giới cấm mốc quy hoạch là rừng phòng hộ môi trường (rừng nâng cấp). Liên hệ với Ban Quản lý rừng Phòng hộ đặc dụng Sóc Sơn, Công ty TNHH một thành viên Đầu tư và Phát triển Nông Lâm nghiệp Sóc Sơn và Ban Quản lý dự án huyện Sóc Sơn để xác định ranh giới, mốc giới quản lý đất rừng, tránh chồng lấn với các khu vực đất thổ cư hiện có.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc về mật độ xây dựng, tầng cao công trình, tuân thủ các quy định tại Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế và Quy định quản lý kèm theo đồ án Quy hoạch chung Xây dựng Thủ đô đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt (quy định đối với khu vực dân cư làng xóm trong Hành lang xanh). Thiết kế công trình có phong cách kiến trúc, màu sắc, vật liệu hoàn thiện phù hợp với hình thái kiến trúc làng xóm truyền thống, sử dụng mái dốc.

** Các yêu cầu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:* Tuân thủ quy định tại Điều 4 và các quy định tại Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

Điều 6. Đất phục vụ nhu cầu phát triển của địa phương diện tích khoảng 17.666m² gồm 01 lô đất có ký hiệu ĐP. Khu vực này theo quy hoạch là đất rừng

phòng hộ môi trường, do vậy việc khai thác sử dụng đất, xây dựng công trình và cơ sở hạ tầng phải tuân thủ quy định tại Luật Bảo vệ và Phát triển rừng số 29/2004/QH11 ngày 03/12/2004.

Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m2)
Đất phục vụ nhu cầu phát triển của địa phương	D-P	17.666

** Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:*

- Quy mô xây dựng tuân thủ theo quy định tại Luật Bảo vệ và Phát triển rừng số 29/2004/QH11 ngày 03/12/2004, Nghị định số 23/2006/NĐ-CP ngày 30/3/2006 của Chính phủ về thi hành Luật Bảo vệ và phát triển rừng, Quyết định số 186/2006/QĐ-TTg ngày 14/8/2006 của Thủ tướng Chính phủ về ban hành Quy chế quản lý rừng và 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.

** Các yêu cầu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:*

- Tuân thủ quy định tại Điều 4 và các quy định tại Quy chuẩn xây dựng. Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

Điều 7. Đất mặt nước (hồ điều hòa Cầu Cà) có tổng diện tích đất khoảng 168.138m²; bao gồm 02 lô đất có ký hiệu MN.1 và MN.2. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định như sau:

Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m2)
Hồ điều hòa	MN.1	48.185
Hồ điều hòa	MN.2	119.953

** Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:*

- Cải tạo chỉnh trang, đảm bảo trữ lượng nước trong hồ, kết hợp khai thác mặt nước tạo cảnh quan chung cho khu vực.

- Việc kê hồ, thiết kế các lan can bảo vệ xung quanh hồ phải được nghiên cứu kỹ để không làm ảnh hưởng đến cảnh quan của hồ và cây xanh bao quanh.

- Trường hợp xây dựng một số công trình nhỏ phục vụ du lịch có tác động vào mặt nước hồ Cầu Cà cần có ý kiến của Cơ quan quản lý hồ, bảo đảm tuân thủ các quy định về khai thác, bảo vệ hồ điều hòa sinh thái

- Tuân thủ quy định tại Điều 4 và các quy định tại Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

Điều 8. Đất công trình đập Cầu Cà và hành lang bảo vệ chân đập có tổng diện tích đất khoảng 4.582m²; bao gồm 02 lô đất có ký hiệu CL.1 và CL.2. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định như sau:

Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m2)
Đất đập hồ Cầu Cà và hành lang bảo vệ chân đập	CL.1	4.142
Đất đập hồ Cầu Cà và hành lang bảo vệ chân đập	CL.2	440

** Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:*

- Tuyệt đối không xâm phạm, xây dựng công trình trong phạm vi Hành lang cách ly bảo vệ chân đập.

- Tuân thủ quy định tại Điều 4 và các quy định tại Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

Điều 9. Đất công trình HTKT có tổng diện tích đất khoảng 400m²; bao gồm 02 khu đất ký hiệu KT.1 và KT.2. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định như sau:

Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m2)
Đất công trình HTKT (trạm cấp nước)	KT.1	200
Đất công trình HTKT (trạm xử lý nước thải)	KT.2	200

* Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:

- Ô đất KT.1 (trạm cấp nước): phục vụ cấp nước cho toàn bộ dự án, được bố trí kết hợp tại ô đất cây xanh CX.1 (ngoài phạm vi ranh giới dự án). Vị trí cụ thể sẽ được xác định theo dự án riêng 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.

- Tuân thủ quy định tại Điều 4 và các quy định tại Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

Điều 10. Đất cây xanh có tổng diện tích đất khoảng 36.924m²; bao gồm 05 lô đất ký hiệu CX, CX.1, CX.2, CX.4 (ngoài phạm vi ranh giới dự án) và CX-MN (trong phạm vi ranh giới dự án). Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định như sau:

Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m2)
Đất cây xanh	CX	5.372
Đất cây xanh	CX.1	5.532
Đất cây xanh	CX.2	7.645
Đất cây xanh	CX.4	14.905
Đất cây xanh, mặt nước	CX-MN	3.470

* Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:

- Ô đất CX.1: có bố trí kết hợp công trình trạm cấp nước (KT.1).

- 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 liên hệ với Ban Quản lý rừng Phòng hộ đặc dụng Sóc Sơn, Công ty TNHH một thành viên Đầu tư và Phát triển Nông Lâm nghiệp Sóc Sơn và Ban Quản lý dự án huyện Sóc Sơn để xác định ranh giới, mốc giới quản lý đất rừng, tránh chồng lấn với quy hoạch đất rừng phòng hộ môi trường (rừng nâng cấp).

- Ô đất CX-MN: gồm lạch dẫn nước từ hồ Cầu Cà kết nối với tuyến mương tưới tiêu hiện có trong khu vực, đóng vai trò tiêu thoát nước trong và ngoài dự án kết hợp tạo cảnh quan khu vực nhà hàng, câu lạc bộ.

- Tại các ô đất cây xanh sử dụng các quy luật bố cục thiết kế cảnh quan phối kết hợp cây với cây, cây với mặt nước (không san lấp các ao, đầm tự nhiên), cây với công trình một cách hợp lý, tạo nên sự hài hoà và hình thành lớp đệm cây xanh chuyển tiếp trước khi du khách tiếp cận từ bên ngoài vào dự án.

- Trồng các loại cây phù hợp với điều kiện tự nhiên, khí hậu, thổ nhưỡng, tính chất, chức năng, truyền thống, văn hóa và bản sắc của địa phương.

- Tuân thủ quy định tại Điều 4 và các quy định tại Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

Điều 11. Đất bãi đỗ xe có tổng diện tích đất khoảng 3.371m²; bao gồm 02 khu đất ký hiệu DX.1 và DX.2. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định như sau:

Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m2)
Bãi đỗ xe	DX-1	1.344
Bãi đỗ xe	DX-2	2.027

* Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:

- Các bãi đỗ xe phục vụ nhu cầu thường nhật của dự án, là điểm tập kết các phương tiện cơ giới ra vào dự án, hạn chế tối đa việc di chuyển vào khu vực rừng phòng hộ (trong khu quy hoạch chỉ cho phép sử dụng phương tiện xe điện, xe đạp và đi bộ nên toàn bộ các phương tiện dùng động cơ xăng phải được gửi tại bãi đỗ xe tập trung của khu dự án).

- Tuân thủ quy định tại Điều 4 và các quy định tại Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

Điều 12. Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ, khách sạn phục vụ du lịch, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí có tổng diện tích xây dựng khoảng 9.591m²; bao gồm 06 lô đất có ký hiệu từ CD-1 đến CD-6. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định như sau:

Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Diện tích XD (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tổng DT sàn (m ²)
Nhóm công trình trung tâm tiếp đón chính, Nhà hàng dịch vụ	CD-1	3.061	3.061	2	6.122
Nhóm công trình khách sạn nghỉ dưỡng cao cấp, Bể bơi và các hoạt động TDTT trong nhà	CD-2	4.520	4.520	3	13.560
Công trình dịch vụ	CD-3	340	340	1	340
Công trình dịch vụ	CD-4	695	695	1	695
Công trình dịch vụ	CD-5	523	523	1	523
Công trình dịch vụ	CD-6	452	452	1	452

** Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:*

- 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.

- 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 xám gây phản cảm.

- 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.

- Trong quá trình triển khai phải đảm bảo tỷ lệ diện tích xây dựng công trình tác động vào rừng phòng hộ môi trường tuân thủ theo quy định tại Luật Bảo vệ và Phát triển rừng, kết hợp có giải pháp xây dựng phù hợp, phục hồi, trồng rừng hoàn trả các khu vực rừng phòng hộ môi trường bị ảnh hưởng trong quá trình thi công xây dựng. Tận dụng địa hình tự nhiên để xây dựng công trình, tuyệt đối không san gạt, thay đổi cao độ địa hình tự nhiên.

** Các yêu cầu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:*

- Quá trình khai thác sử dụng công trình phải đảm bảo tuân thủ các yêu cầu về bảo vệ, an toàn PCCC đối với rừng phòng hộ môi trường.

- Tuân thủ quy định tại Điều 4 và các quy định tại Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

Điều 13. Đất xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng (cơ sở lưu trú ngắn hạn phục vụ du lịch, không bán) có tổng diện tích xây dựng khoảng 14.555m²; bao gồm 11 lô đất có ký hiệu từ BT-1 đến BT-11 (tổng số 121 căn). Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định như sau:

Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Diện tích XD (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tổng DT sàn XD (m ²)	Số lượng (căn)
Nhóm công trình biệt thự nghỉ dưỡng	BT-1	795	795	2	1.590	08
Nhóm công trình biệt thự nghỉ dưỡng	BT-2	851	851	2	1.702	07
Nhóm công trình biệt thự nghỉ dưỡng	BT-3	1.915	1.915	2	3.830	16
Nhóm công trình biệt thự nghỉ dưỡng	BT-4	2.085	2.085	2	4.170	20
Nhóm công trình biệt thự nghỉ dưỡng	BT-5	877	877	2	1.754	09
Nhóm công trình biệt thự nghỉ dưỡng	BT-6	2.113	2.113	2	4.226	13
Nhóm công trình biệt thự nghỉ dưỡng	BT-7	982	982	2	1.964	07
Nhóm công trình biệt thự nghỉ dưỡng	BT-8	1.789	1.789	2	3.578	14
Nhóm công trình biệt thự nghỉ dưỡng	BT-9	1.067	1.067	2	2.134	10
Nhóm công trình biệt thự nghỉ dưỡng	BT-10	1.049	1.049	2	2.098	07
Nhóm công trình biệt thự nghỉ dưỡng	BT-11	1.032	1.032	2	2.064	10

** Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:*

- Tính chất biệt thự nghỉ dưỡng 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.

- Diện tích đất xây dựng 1 căn biệt thự nghỉ dưỡng khoảng 90m² đến 125m² (diện tích cụ thể sẽ xác định theo dự án được duyệt song phải đảm bảo tổng diện tích xây dựng không vượt quá 14.555m²).

- 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.

- 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.

- Trong quá trình triển khai phải đảm bảo tỷ lệ diện tích xây dựng công trình tác động vào rừng phòng hộ môi trường tuân thủ theo quy định tại Luật Bảo vệ và Phát triển rừng kết hợp có giải pháp xây dựng phù hợp, phục hồi, trồng rừng hoàn trả các khu vực rừng phòng hộ môi trường bị ảnh hưởng trong quá trình thi công xây dựng. Tận dụng địa hình tự nhiên để xây dựng công trình, tuyệt đối không san gạt, thay đổi cao độ địa hình tự nhiên.

** Các yêu cầu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:*

- Quá trình khai thác sử dụng công trình phải đảm bảo tuân thủ các yêu cầu về bảo vệ, an toàn PCCC đối với rừng phòng hộ môi trường.

- Tuân thủ quy định tại Điều 4 và các quy định tại Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

Điều 14. Đất rừng phòng hộ môi trường có tổng diện tích đất khoảng 400.070m²; bao gồm 04 khu đất có ký hiệu từ D-R1 đến D-R4. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định như sau:

Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m2)
Đất rừng phòng hộ môi trường	D-R1	101.946
Đất rừng phòng hộ môi trường	D-R2	21.153
Đất rừng phòng hộ môi trường	D-R3	187.077
Đất rừng phòng hộ môi trường	D-R4	89.894

* Các yêu cầu:

- Bảo tồn theo quy định tại Luật Bảo vệ và Phát triển rừng số 29/2004/QH11 ngày 03/12/2004, Nghị định số 23/2006/NĐ-CP ngày 30/3/2006 của Chính phủ về thi hành Luật Bảo vệ và phát triển rừng, Quyết định số 186/2006/QĐ-TTg ngày 14/8/2006 của Thủ tướng Chính phủ về ban hành Quy chế quản lý rừng và 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.

- Phối hợp với Ban Quản lý rừng phòng hộ đặc dụng huyện Sóc Sơn, Công ty TNHH một thành viên Đầu tư và Phát triển nông lâm nghiệp Sóc Sơn trong công tác bảo tồn và bảo vệ rừng phòng hộ môi trường. Khoanh vùng phạm vi bảo tồn, lắp đặt các hệ thống biển báo, chỉ dẫn, hướng dẫn, nội quy quy định về an toàn phòng chống cháy nổ trong phạm vi rừng. Tăng cường trồng các loại cây rừng phù hợp với điều kiện thổ nhưỡng, khí hậu địa phương.

Điều 15. Quá trình triển khai các dự án đầu tư xây dựng, cần thực hiện:

- Kiểm tra khớp nối các dự án khác trong khu vực, đảm bảo không chồng lấn và đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật.

- Bổ sung ý kiến của cơ quan quản lý chuyên ngành để có thoả thuận về yêu cầu, biện pháp bảo vệ an toàn hoặc di chuyển theo quy hoạch đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu vực: đường giao thông, kênh, mương thủy lợi, công trình an ninh, quốc phòng, tôn giáo tín ngưỡng...(nếu có) theo quy định hiện hành.

+ Phối hợp với UBND huyện Sóc Sơn, UBND các xã: Hiền Ninh, Nam Sơn; Ban Quản lý dự án rừng phòng hộ đặc dụng huyện Sóc Sơn; Ban QLDA huyện Sóc Sơn; Công ty TNHH một thành viên Đầu tư và Phát triển nông lâm nghiệp Sóc Sơn; Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn rà soát, đánh giá tổng thể hiện trạng rừng phòng hộ môi trường thuộc phạm vi dự án, đối chiếu với quy hoạch rừng để khoanh vùng các khu rừng bảo tồn nguyên trạng, không xâm hại và thống nhất phương án triển khai thi công xây dựng đối với các khu vực tác động vào rừng để phục vụ phát triển du lịch theo tỷ lệ xác định tại Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt và các quy định tại Luật Bảo vệ và Phát triển rừng, Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Du lịch (tuyệt đối không được vượt quá chỉ tiêu đã khống chế về mật độ xây dựng tại khu vực rừng phòng hộ). 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 thi công xây dựng. Tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về bảo vệ và trồng rừng theo Luật Bảo vệ và Phát triển rừng.

+ Liên hệ với Trung đoàn 921/lkQ371: Sư đoàn KQ371/QC PK-KQ thực hiện xây dựng hàng rào ngăn cách theo ranh giới đã được xác định, đảm bảo an ninh an toàn với khu vực quân sự do Quân chủng Phòng không - Không quân quản lý trước khi triển khai thi công xây dựng các hạng mục công trình thuộc dự án.

+ 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), đảm bảo không ảnh hưởng đến các yêu cầu về bảo vệ an ninh quốc phòng và quy hoạch thể trận phòng thủ.

- Liên hệ với Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch 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 tại dự án.

+ Liên hệ với Sở Công thương để được hướng dẫn cập nhật, bổ sung hệ thống cấp điện của dự án vào Quy hoạch phát triển điện lực huyện Sóc Sơn giai đoạn 2011-2015, có xét đến 2020 đã được UBND Thành phố phê duyệt.

PHẦN III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 16. Quy định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 17. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ 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 tại địa điểm: xã Hiền Ninh, xã Nam Sơn, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội được duyệt và quy định quản lý cụ thể này để hướng dẫn thực hiện xây dựng.

Điều 18. Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định của Pháp luật.

Điều 19. 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 tại địa điểm: xã Hiền Ninh, xã Nam Sơn, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội" và Quy định quản lý theo đồ án này được ấn hành và lưu trữ tại các cơ quan sau đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết và thực hiện:

- UBND Thành phố Hà Nội.
- Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội.
- Sở Xây dựng Hà Nội.
- Sở Kế hoạch và Đầu tư.
- Sở Tài nguyên và Môi trường.
- Sở Công thương.
- Sở Giao thông và Vận tải.
- Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn.
- Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch.
- Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội.
- UBND huyện Sóc Sơn.
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển công nghệ Đông Bắc.

T/M ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Nguyễn Thế Thảo