

Số: 6634/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 31 tháng 10 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị làng cổ ở Đường Lâm, tỷ lệ 1/2000, (minh họa vùng bảo vệ 1, tỷ lệ 1/500).
Địa điểm: Xã Đường Lâm, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội.

UỶ BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;

Căn cứ Luật Di sản văn hóa số 28/2001/QH10 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hóa số 32/2009/QH12;

Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11;

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

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 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 98/2010/NĐ-CP ngày 21/9/2010 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Di sản văn hóa và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hóa;

Căn cứ Nghị định số 70/2012/NĐ-CP ngày 18/9/2012 của Chính phủ quy định thẩm quyền, trình tự, thủ tục lập, phê duyệt quy hoạch, dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh;

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 07/2008/TT-BXD ngày 07/04/2008 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng; 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 Quyết định số 77/2005/QĐ-BVHTT ngày 28/11/2005 của Bộ Văn hoá - Thông tin về việc xếp hạng di tích quốc gia di tích kiến trúc - nghệ thuật Làng cổ Đường Lâm;

Căn cứ Quyết định số 1806/QĐ-UBND ngày 04/10/2007 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) phê duyệt Nhiệm vụ thiết kế quy hoạch bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị làng cổ ở Đường Lâm, thành phố Sơn Tây, tỉnh Hà Tây;

Căn cứ Công văn số 673/BVHTTDL-DSVH ngày 05/3/2010 và Công văn số 3257/BVHTTDL-DSVH ngày 06/9/2013 của Bộ Văn hoá, Thể Thao và Du

lịch về việc thẩm định quy hoạch bảo tồn di tích làng cổ ở Đường Lâm, thị xã Sơn Tây;

Căn cứ Công văn 3997/BVHTTDL-DSVH ngày 08/11/2012 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch về điều chỉnh các tuyến đường dự kiến mở mới ra khỏi di tích Làng cổ Đường Lâm;

Căn cứ Thông báo số 519-TB/TU ngày 24/5/2013 của Thành ủy Hà Nội về kết luận của đồng chí Bí thư Thành uỷ tại buổi làm việc về công tác quản lý, phát huy giá trị, di tích làng cổ Đường Lâm, thị xã Sơn Tây;

Xét đề nghị của Liên ngành: Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch tại Tờ trình số 3337/TTr-QHKT, VHTTDL ngày 10/10/2013,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị làng cổ ở Đường Lâm, tỷ lệ 1/2000, tại xã Đường Lâm, thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội do Viện Bảo tồn di tích – Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch lập với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên Đồ án: Quy hoạch bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị làng cổ ở Đường Lâm, tỷ lệ 1/2000, (minh họa vùng bảo vệ 1, tỷ lệ 1/500).

Địa điểm: Xã Đường Lâm, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội.

2. Vị trí, ranh giới, quy mô nghiên cứu lập quy hoạch

2.1. Vị trí, ranh giới

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính 5 thôn: Mông Phụ, Đông Sàng, Cam Thịnh, Đoài Giáp, Cam Lâm và một phần đồng ruộng thuộc xã Đường Lâm, thị xã Sơn Tây.

- Phía Bắc giáp Quốc lộ 32.

- Phía Đông giáp đất nông nghiệp và thôn Phụ Khang (xã Đường Lâm).

- Phía Nam giáp Đồi Hồ Gầm (xã Đường Lâm).

- Phía Tây giáp xã Cam Thượng (huyện Ba Vì).

2.2. Quy mô

- *Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch:* 164,02 ha ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch trùng với ranh giới vùng bảo vệ 2 của di tích làng cổ Đường Lâm (theo Bản đồ khoanh vùng bảo vệ di tích làng cổ ở Đường Lâm do Trường Đại học Khoa học tự nhiên - Đại học Quốc gia lập năm 2004, có xác nhận của các cơ quan quản lý chuyên ngành thuộc tỉnh Hà Tây trước đây).

- *Phạm vi quy hoạch bảo tồn trọng tâm:* Nằm trong ranh giới quy hoạch vùng 1 (thôn Mông Phụ): 14,6 ha.

- *Quy mô dân số:* Dự kiến đến năm 2020 quy mô dân số đạt 7.000 dân và lượng khách du lịch khoảng 200.000 khách/năm.

3. Mục tiêu, nhiệm vụ của đồ án

- Tổng hợp nghiên cứu và đánh giá thống nhất giá trị của làng cổ ở Đường Lâm nhằm gìn giữ nguyên vẹn và đầy đủ các giá trị văn hoá vật thể và phi vật thể, giá trị lịch sử của khu làng cổ.

- Xác định phương án bảo tồn, tôn tạo và phát huy các giá trị khu di tích, đề xuất các giải pháp quản lý bảo vệ và khai thác hiệu quả, phát huy giá trị khu làng cổ đúng cấu trúc và phát triển kinh tế địa phương kết hợp bảo vệ môi trường.

- Xác định phương án bảo tồn, tôn tạo gắn liền với phát huy và phát triển, hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của khu di tích, khu vực dân cư thuộc khu vực di tích và lân cận đảm bảo sự phát triển bền vững, phát triển kinh tế địa phương theo hướng dịch vụ du lịch.

- Xây dựng các chương trình, kế hoạch ngắn hạn và dài hạn phương thức bảo tồn tôn tạo di tích, xác định các dự án đầu tư ưu tiên thu hút mọi thành phần kinh tế tham gia bảo tồn, tôn tạo khu di tích, đồng thời làm cơ sở tổ chức quản lý, khai thác, phát huy các giá trị để phát triển kinh tế xã hội và đáp ứng điều kiện phát triển mới.

- Quy hoạch bảo tồn, tôn tạo, phát huy di tích lịch sử văn hóa cấp quốc gia cần tiếp cận và hướng tới mục tiêu sẽ là di tích lịch sử văn hóa quốc gia đặc biệt và di sản văn hóa thế giới theo lộ trình khả thi và phù hợp.

4. Nội dung quy hoạch

4.1. Quy hoạch bảo tồn tôn tạo và phát huy giá trị di tích

4.1.1. Nguyên tắc quy hoạch bảo tồn và phát triển

** Các nguyên tắc bảo tồn, tôn tạo:*

- Bảo tồn cấu trúc quy hoạch và cấu trúc không gian của các làng cổ. Tôn tạo phục hồi một số các yếu tố của cấu trúc tiêu biểu cho làng truyền thống vùng đồng bằng Bắc bộ đã bị mất (luỹ tre, cổng).

- Bảo tồn các kiến trúc nhà cổ. Phân loại và lựa chọn những ngôi nhà cổ tiêu biểu để bảo tồn, tôn tạo kiến trúc nhà ở và khuôn viên kiểu truyền thống.

- Bảo tồn các công trình tôn giáo, tín ngưỡng bao gồm đình, chùa, đền, miếu, phủ, nhà thờ đạo.

- Bảo tồn các công trình di tích thể hiện lịch sử phát triển của làng xã, của việc tổ chức môi trường sống cộng đồng truyền thống: Giếng cổ, ao làng, điểm canh, quán, cầu, nghĩa địa cổ, lăng mộ, nhà thờ họ...

- Bảo tồn đặc trưng không gian của làng truyền thống. Trọng tâm là thôn Mông Phụ với không gian cổng làng, khu vực đình, không gian ngõ xóm, giếng cổ. Bảo tồn cảnh quan ngoài làng, cây xanh, hình thái địa hình, đồng ruộng, rộc.

- Bảo tồn phương thức xây dựng truyền thống sử dụng vật liệu đá ong và các vật liệu địa phương khác.

- Bảo tồn và khôi phục lại hệ sinh thái làng xã. Đảm bảo môi trường tốt, sự đa dạng sinh học vốn có trong các làng xã truyền thống.

- Bảo tồn các giá trị phi vật thể thông qua các hoạt động lễ hội, biểu diễn nghệ thuật, văn hoá ẩm thực, trang phục truyền thống...giữ gìn các mối quan hệ cộng đồng: dòng họ, xóm giềng.

** Nguyên tắc phát triển:*

- Duy trì cộng đồng dân cư truyền thống, hạn chế sự xáo trộn dân cư. Chuyển đổi cơ cấu kinh tế từng bước phù hợp với tâm lý, khả năng nhận thức và điều kiện cụ thể của người dân.

- Bổ sung hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật bảo đảm yêu cầu sinh hoạt, đời sống của người dân theo các tiêu chí nông thôn mới. Việc xây dựng các

- Xác định phương án bảo tồn, tôn tạo và phát huy các giá trị khu di tích, đề xuất các giải pháp quản lý bảo vệ và khai thác hiệu quả, phát huy giá trị khu làng cổ đúng cấu trúc và phát triển kinh tế địa phương kết hợp bảo vệ môi trường.

- Xác định phương án bảo tồn, tôn tạo gắn liền với phát huy và phát triển, hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của khu di tích, khu vực dân cư thuộc khu vực di tích và lân cận đảm bảo sự phát triển bền vững, phát triển kinh tế địa phương theo hướng dịch vụ du lịch.

- Xây dựng các chương trình, kế hoạch ngắn hạn và dài hạn phương thức bảo tồn tôn tạo di tích, xác định các dự án đầu tư ưu tiên thu hút mọi thành phần kinh tế tham gia bảo tồn, tôn tạo khu di tích, đồng thời làm cơ sở tổ chức quản lý, khai thác, phát huy các giá trị để phát triển kinh tế xã hội và đáp ứng điều kiện phát triển mới.

- Quy hoạch bảo tồn, tôn tạo, phát huy di tích lịch sử văn hóa cấp quốc gia cần tiếp cận và hướng tới mục tiêu sẽ là di tích lịch sử văn hóa quốc gia đặc biệt và di sản văn hóa thế giới theo lộ trình khả thi và phù hợp.

4. Nội dung quy hoạch

4.1. Quy hoạch bảo tồn tôn tạo và phát huy giá trị di tích

4.1.1. Nguyên tắc quy hoạch bảo tồn và phát triển

** Các nguyên tắc bảo tồn, tôn tạo:*

- Bảo tồn cấu trúc quy hoạch và cấu trúc không gian của các làng cổ. Tôn tạo phục hồi một số các yếu tố của cấu trúc tiêu biểu cho làng truyền thống vùng đồng bằng Bắc bộ đã bị mất (luỹ tre, cổng).

- Bảo tồn các kiến trúc nhà cổ. Phân loại và lựa chọn những ngôi nhà cổ tiêu biểu để bảo tồn, tôn tạo kiến trúc nhà ở và khuôn viên kiểu truyền thống.

- Bảo tồn các công trình tôn giáo, tín ngưỡng bao gồm đình, chùa, đền, miếu, phủ, nhà thờ đạo.

- Bảo tồn các công trình di tích thể hiện lịch sử phát triển của làng xã, của việc tổ chức môi trường sống cộng đồng truyền thống: Giếng cổ, ao làng, điểm canh, quán, cầu, nghĩa địa cổ, lăng mộ, nhà thờ họ...

- Bảo tồn đặc trưng không gian của làng truyền thống. Trọng tâm là thôn Mông Phụ với không gian cổng làng, khu vực đình, không gian ngõ xóm, giếng cổ. Bảo tồn cảnh quan ngoài làng, cây xanh, hình thái địa hình, đồng ruộng, rộc.

- Bảo tồn phương thức xây dựng truyền thống sử dụng vật liệu đá ong và các vật liệu địa phương khác.

- Bảo tồn và khôi phục lại hệ sinh thái làng xã. Đảm bảo môi trường tốt, sự đa dạng sinh học vốn có trong các làng xã truyền thống.

- Bảo tồn các giá trị phi vật thể thông qua các hoạt động lễ hội, biểu diễn nghệ thuật, văn hoá âm thực, trang phục truyền thống...giữ gìn các mối quan hệ cộng đồng: dòng họ, xóm giềng.

** Nguyên tắc phát triển:*

- Duy trì cộng đồng dân cư truyền thống, hạn chế sự xáo trộn dân cư. Chuyển đổi cơ cấu kinh tế từng bước phù hợp với tâm lý, khả năng nhận thức và điều kiện cụ thể của người dân.

- Bổ sung hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật bảo đảm yêu cầu sinh hoạt, đời sống của người dân theo các tiêu chí nông thôn mới. Việc xây dựng các

yếu tố mới (công trình, hạ tầng) kết hợp chặt chẽ với các yêu cầu của công tác bảo tồn.

- Xây dựng, tổ chức các điểm dịch vụ du lịch, các hoạt động du lịch, các chương trình du lịch nhằm khai thác phát huy các giá trị di tích, phát triển kinh tế du lịch.

- Công tác quy hoạch, đầu tư phát triển gắn liền với việc nâng cao nhận thức của cộng đồng, huy động sự tham gia của cộng đồng, vận động đi liền với công tác kiểm soát phát triển chặt chẽ.

4.1.2. Các nội dung quy hoạch bảo tồn

4.1.2.1. Bảo tồn cấu trúc chung của làng cổ:

- Giữ gìn nguyên trạng các liên kết giao thông giữa các thôn, hướng tiếp cận.

- Không phát triển mở rộng quy mô đất ở. Bảo tồn hình thái, địa hình đồng ruộng, cảnh quan ngoài làng, công trình quán, lăng mộ. Tôn tạo, phục hồi một số cổng và lũy tre là 2 yếu tố cơ bản của cấu trúc làng cổ đã mất.

- Ranh giới bảo tồn: 164,2 ha (vùng bảo vệ 2 của di tích), trong đó có 14,6 ha thuộc phạm vi bảo tồn thôn Mông Phụ (vùng bảo vệ 1 của di tích).

4.1.2.2. Bảo tồn, tôn tạo các di tích:

- Các công trình di tích được xếp hạng có diện tích: khoảng 40.228 m², bao gồm: 07 công trình di tích lịch sử văn hóa được xếp hạng cấp quốc gia: Đình Mông Phụ, Đình Đoài Giáp, Nhà thờ thám hoa Giang Văn Minh, Chùa Mía, Đền (đình) Phùng Hưng, Đền Ngô Quyền, Lăng Ngô Quyền và 02 công trình di tích lịch sử văn hóa được xếp hạng cấp tỉnh: Đình Cam Thịnh, Cổng làng Mông Phụ.

- Các công trình di tích lịch sử, tôn giáo, tín ngưỡng chưa được xếp hạng có diện tích: khoảng 20.127 m², bao gồm: Đình Đông Sàng, đình Tổng, đền Đức Thánh Tản, đền Phủ Bà Chúa Mía, chùa Ón, Xích Hậu, các Miếu làng, Văn chỉ, Võ chỉ, Nhà thờ họ, giếng, điếm, gò, quán, lăng mộ...

- Các công trình nằm trong ranh giới vùng bảo vệ 1 của di tích làng cổ được quản lý như vùng bảo vệ 1 của công trình di tích đơn lẻ. Xác định, khoanh vùng bảo vệ 1 đối với các công trình di tích lịch sử văn hóa, tôn giáo tín ngưỡng nằm trong vùng bảo vệ 2 của di tích làng cổ để bảo tồn theo dự án riêng.

- Mỗi một loại hình công trình được quy định cách thức bảo tồn, tôn tạo riêng, tuân thủ quy định của Luật Di sản văn hóa. Chỉ tiến hành tôn tạo khi đã có đánh giá cụ thể về các giá trị gốc và có các biện pháp tôn tạo một cách khoa học được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Di tích Giếng Sữa và Am nữ tướng thuộc thôn Cam Lâm, nằm ngoài ranh giới nghiên cứu quy hoạch nhưng cần ưu tiên bảo tồn, xếp hạng và gắn với các hoạt động thăm quan, du lịch của làng cổ.

Tiếp tục khảo sát, nghiên cứu phục dựng công trình chỉ còn lại dấu tích như: Cổng làng Đông Sàng, Cam Thịnh, Cam Lâm, Cầu ngói qua sông Tích, Cổng Sui, Cổng Chim, Cổng Hậu, Cổng Sỏi, Rạch Phủ...

4.1.2.3. Bảo tồn nhà ở và cấu trúc ngôi nhà truyền thống:

a. Khu vực thôn Mông Phụ: (bảo tồn vùng 1)

Nhà ở chia làm 4 loại, việc đánh giá và phân nhóm do Ban quản lý di tích và các đơn vị tư vấn xác định.

+ **Loại nhà 1:** Những ngôi nhà cổ có giá trị hoàn chỉnh. Bảo tồn, tôn tạo hoàn chỉnh mô hình nhà ở của người nông dân xưa. Gồm bảo tồn và tôn tạo lại nguyên gốc nhà chính, nhà phụ, sân vườn, cổng nhà, phục hồi các tiện nghi gia đình và dụng cụ sinh hoạt truyền thống. Bố trí cây xanh và cảnh quan truyền thống. Nhóm nhà cổ này sẽ là các hạt nhân bố trí các điểm thăm quan cho khách du lịch.

+ **Loại nhà 2:** Là nhóm nhà ở gồm các loại nhà cổ nhưng không còn nguyên vẹn hoàn chỉnh toàn bộ khuôn viên. Nhóm này sẽ bảo tồn nhà chính theo nguyên gốc. Các hạng mục phụ trợ như nhà bếp, sân vườn cơ bản giữ nguyên hiện trạng.

+ **Loại nhà 3:** Nhóm nhà xây mới 2-3 tầng mái bê tông, hiện tại có ảnh hưởng đến cảnh quan chung của khu vực bảo tồn. Những công trình này tùy theo từng vị trí mà có giải pháp phá dỡ tầng 2 hoặc cải tạo lại mái.

+ **Loại nhà 4:** Các công trình còn lại. Gồm nhà không có công trình cổ, nhà chính được xây dựng lại từ sau 1954. Giữ nguyên hiện trạng, khi xây dựng cải tạo phải xin phép để được các cơ quan chuyên môn hướng dẫn xây dựng.

b. Khu vực các thôn khác (Đông Sàng, Cam Lâm, Cam Thịnh, Đoài Giáp), thuộc vùng 2 bảo tồn:

Chia làm 4 loại với tiêu chí phân loại tương tự như ở vùng 1.

- Nhà cổ loại 1, 2: Các nhà cổ được bảo tồn theo phân loại, bảo tồn tương tự như ở khu vực Mông Phụ (khu vực 1).

- Các loại nhà ở không thuộc diện nhà cổ (loại 3, 4): Giữ nguyên như hiện trạng. Khi xây dựng cải tạo phải xin phép xây dựng với các nguyên tắc chung sau: Được phép tôn tạo xây dựng nhà ở không quá 03 tầng (02 tầng chính và 01 tầng lửng). Giữ nguyên cấu trúc sân vườn kiểu truyền thống, không mở cửa trực tiếp ra ngõ (trừ khu vực phố Mía có hướng dẫn riêng). Khuyến khích xây dựng nhà mái ngói, mái dốc. Các giải pháp cụ thể cần được hướng dẫn trong quá trình xin phép xây dựng.

- Các công trình nhà ở không thuộc diện bảo tồn nhà cổ phải tuân theo các yêu cầu kiểm soát phát triển chung, đảm bảo đảm sự thống nhất và hài hoà theo yêu cầu bảo tồn về cảnh quan trong các làng cổ.

4.1.2.4. Bảo tồn cây xanh, cây cổ thụ hiện có:

Phạm vi bảo tồn bán kính khoảng 8m từ gốc không được xây dựng đồ đất phé thải, giữ gìn bề mặt thoáng, thoát nước tốt tạo điều kiện cho cây sinh trưởng. Trồng lại một số rặng tre tại các vị trí gần cổng Mông Phụ, cổng Đông Sàng tạo lại hình ảnh về lũy tre làng xưa.

4.1.2.5. Bảo tồn không gian và cảnh quan:

* **Bảo tồn không gian và cảnh quan tổng thể:** Cảnh quan tổng thể của làng cổ Đường Lâm phải được bảo tồn các hình thái cơ bản của làng xã truyền thống: Nhà ở thấp tầng, mái ngói. Cơ bản giữ nguyên cấu trúc hiện có, khu vực vùng 1, chủ yếu nhà mái dốc 1 tầng, khu vực vùng 2 chủ yếu nhà mái dốc 2 tầng, kiểu cách truyền thống. Tại những vị trí xác định, có thể xây dựng nhà 02 sàn tầng tại

vùng 1 và 03 sàn tầng tại vùng 2 theo mẫu thiết kế, đảm bảo điều kiện quy hoạch không chế, không ảnh hưởng đến không gian cảnh quan. Bảo tồn các hình thái làng tổng thể khi nhìn từ các tuyến đường chính vào làng: Nhà ở thấp thoáng sau luỹ tre hoặc cây xanh. Trồng một số luỹ tre và cây xanh xung quanh làng.

* *Bảo tồn các không gian quan trọng gồm:* Bảo tồn không gian, cảnh quan khu vực cổng làng; Bảo tồn không gian cảnh quan khu vực Đình Mông Phụ; Bảo tồn không gian các ngõ xóm; Bảo tồn tôn tạo không gian khu vực chùa Mía; Bảo tồn tôn tạo không gian khu vực đền, lăng Ngô Quyền, đền Phùng Hưng, Vũng Hùm - Đồi Gầm - rặng Duối cổ (Cam Lâm).

* *Bảo tồn không gian cảnh quan đồng ruộng:* Giữ nguyên địa hình, phương thức canh tác...

4.1.2.6. *Các bảo tồn giá trị văn hoá phi vật thể và văn hoá đời sống khác:*

- Bảo tồn các hoạt động lễ hội. Bảo tồn các truyền thuyết dân gian. Bảo tồn tên gọi xóm, xứ đồng. Bảo tồn văn hoá sinh hoạt và cuộc sống trong ngôi nhà nông thôn. Bảo tồn văn hoá ẩm thực. Bảo tồn nghề truyền thống: Nghề làm tương, làm kẹo, làm mật, dệt...

- Bảo tồn các trang phục truyền thống, thư tịch, văn bản cổ, các hiện vật khảo cổ.

4.1.2.7. *Định hướng đề xuất bảo tồn các di tích nằm ngoài khu vực bảo tồn vùng 2 của các làng cổ ở Đường Lâm:*

Bảo tồn các công trình di tích nằm ở các thôn lân cận thuộc xã Đường Lâm và các xã thuộc huyện Ba Vì. Riêng giếng Sứa và Am nữ tướng do nằm sát với ranh giới bảo tồn, thuộc thôn Cam Lâm nên cần được ưu tiên bảo tồn và gắn với các hoạt động thăm quan, du lịch của làng cổ.

4.2. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- *Đất công trình di tích:* Gồm đất của các công trình di tích văn hóa lịch sử, tôn giáo tín ngưỡng được kiến nghị bảo tồn, tôn tạo. Diện tích: khoảng 60.355m².

- *Đất ở:* Diện tích: khoảng 536.251m². Đất ở làng xóm trong ranh giới di tích được xác định theo hiện trạng. Thôn Mông Phụ: công trình chủ yếu xây dựng 01 tầng, tại những vị trí xác định theo quy hoạch được phép xây dựng đến 02 sàn tầng theo mẫu thiết kế được duyệt (gồm 01 tầng chính và 01 tầng lửng, có chiều cao từ mặt sân đến đỉnh mái không quá 7,5m, tương đương 1,5 tầng). Các thôn: Đông Sàng, Cam Thịnh, Cam Lâm, Đoài Giáp: công trình chủ yếu xây dựng 01 - 02 tầng, tại những vị trí xác định theo quy hoạch được phép xây dựng đến 03 sàn tầng theo mẫu thiết kế được duyệt (gồm 02 tầng chính và 01 tầng lửng, có chiều cao từ mặt sân đến đỉnh mái không quá 10,65m, tương đương 2,5 tầng).

Không bố trí đất giãn dân trong phạm vi ranh giới khu vực nghiên cứu quy hoạch. Việc bố trí đất dân thực hiện theo dự án riêng.

- *Đất công trình công cộng:* Công trình trạm y tế xã dự kiến xây dựng mới tại vị trí thôn Cam Thịnh, phía sau ao làng, diện tích đất: khoảng 2000 m²; Nhà văn hoá xã Đường Lâm được giữ nguyên vị trí cũ tại thôn Mông Phụ, diện tích đất khoảng 589m²; Nhà trưng bày, giới thiệu văn hoá làng cổ Đường Lâm (kết hợp ki ốt bưu điện) tại vị trí trụ sở UBND xã hiện nay, cạnh đình Mông Phụ, diện tích đất: khoảng 808 m²; Nhà văn hoá các thôn khác: Đông Sàng, Cam Lâm, Đoài Giáp hiện tận dụng đất trong đình, riêng thôn Cam Thịnh đã có, giữ nguyên vị trí, tôn tạo cho phù hợp với cảnh quan chung. Thư viện và dấu tích Văn chỉ: Công

trình 1-2 tầng, diện tích khoảng 889m²; Chợ: Cải tạo lại chợ Mía hiện nay, diện tích đất: khoảng 2.511 m²; Phía trước chợ được mở rộng diện tích đường xung quanh đảm bảo cho việc thoát người và ra vào chợ; Trụ sở Ban quản lý dự án làng cổ Đường Lâm: Diện tích đất: khoảng 1.598 m², dự kiến tại khu đất trạm xã hiện có, vị trí gần công thôn Mông Phụ, thu gọn phần tường phía trước so với hiện nay để bảo vệ cây Đa cổ và cảnh quan công làng; Các điểm dịch vụ du lịch: Bố trí các điểm dịch vụ, nhà vệ sinh phân tán theo các khu vực hoạt động du lịch. Một số điểm huy động người dân tham gia (sử dụng nhà ở hiện có) để hạn chế tối đa việc xây dựng thêm các công trình ảnh hưởng đến cảnh quan chung của làng cổ.

- *Trường học và nhà trẻ, mẫu giáo*: Trường tiểu học và trung học cơ sở giữ nguyên tại vị trí cũ. *Nhà trẻ, mẫu giáo*: Giữ nguyên các trường hiện có, xây dựng mới trường tại thôn Đoài Giáp, diện tích đất: khoảng 2.273m².

- *Đất cây xanh, mặt nước, thể dục thể thao*: *Đất cây xanh bao gồm*: Đất trồng Lũy tre ngoài làng, trồng cây và tạo cảnh quan hai bên sông Tích, cây xanh cảnh quan khu gò Vọng Cảnh (Đoài Giáp), khu vực thôn Cam Lâm và Đoài Giáp, khu vực trước đền phủ Bà Chúa Mía, cây xanh ven ao, cạnh công làng Mông Phụ. Ngoài ra còn có các dải cây xanh bóng mát vào tạo cảnh quan phía rìa làng, che chắn bớt các công trình kiến trúc 2, 3 tầng xây mới. Ao hồ: Giữ nguyên trạng tất cả các diện tích mặt nước ao hồ hiện có. Một số ao được sử dụng làm hồ sinh học. Giữ nguyên diện tích mặt nước sông Tích hiện có. *Đất thể dục thể thao*: Bố trí tại gần cầu qua sông Tích, dưới chân gò Vọng Cảnh, thôn Cam Lâm, diện tích đất khoảng 2.700 m².

- *Đất nghĩa trang, nghĩa địa*: Khoanh vùng, giữ nguyên hiện trạng nghĩa trang khu vực thôn Cam Lâm, Mông Phụ hiện có, không hung táng thêm mộ mới. Không cho phép chôn cất mộ rải rác trên đồng ruộng. Nhu cầu an táng mới được bố trí tại nghĩa trang tập trung của xã Đường Lâm, thị xã Sơn Tây theo quy hoạch.

- *Đất trồng trọt, kênh mương*: Cơ bản giữ nguyên theo hiện trạng, có bổ sung chức năng phục vụ du lịch cho một số khu vực để có thể điều chỉnh các hoạt động canh tác phù hợp. Dự kiến bố trí 2 khu vực vừa là đất canh tác, ao nuôi cá vừa là điểm phục vụ du lịch: Khu vực gần cầu qua sông Tích, giáp Đoài Giáp và khu vực ao phía Nam Mông Phụ.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng (hành chính, văn hoá)	0,6491	0,40
3	Đất thương mại, dịch vụ	0,6549	0,40
2	Đất giáo dục	1,8736	1,14
4	Đất ở làng xóm	53,6251	28,62
5	Đất di tích	6,0355	3,68
6	Đất nông nghiệp	66,3484	44,53
7	Đất cây xanh- TĐTT	8,1218	4,95
8	Đất mặt nước	11,7935	7,19

9	Đất hạ tầng (trạm điện, cấp nước, VSCC)	0,0882	0,05
10	Đất giao thông (đường, bãi đỗ xe)	14,8229	9,04
	Tổng diện tích:	164,0200	100

Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất theo ô quy hoạch

TT	Tên khu quy hoạch, ô quy hoạch	Diện tích (ha)	Diện tích xây dựng (ha)	Mật độ XD tối thiểu - tối đa (%)	Tầng cao tối thiểu - tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lân)	Dân số dự kiến (người)	Chức năng sử dụng đất
	Tổng diện tích đất quy hoạch	164,02					7000	
<i>I</i>	Khu quy hoạch A	0,5341					157	
1.1	Ô quy hoạch A1	0,5341	0,2136 - 0,3205	40 - 60	1 - 3	0,4 - 1,8		Đất ở nông thôn
<i>II</i>	Khu quy hoạch B	11,9495					1246	
2.1	Ô quy hoạch B1	9,4979	3,7992 - 5,6987	40 - 60	1 - 3	0,4 - 1,8		Đất ở nông thôn
2.2	Ô quy hoạch B2	0,2511	0,1004	40	1	0,40		Thương mại, dịch vụ
2.3	Ô quy hoạch B3							Nhà văn hóa (trong đình Đông Sàng)
2.4	Ô quy hoạch B4	0,1887	0,0472	25	1	0,25		Di tích
2.5	Ô quy hoạch B5	0,3887	0,1550	40	1	0,40		Di tích
2.6	Ô quy hoạch B6							Di tích
2.7	Ô quy hoạch B7	0,0022	0,0022	100	1	1,00		Di tích
2.8	Ô quy hoạch B8	0,0254	0,0019	7	1	0,07		Di tích
2.9	Ô quy hoạch B9	0,0068	0,0014	21	1	0,21		Di tích
2.10	Ô quy hoạch B10	0,0450	0,0060	13	1	0,13		Di tích
2.11	Ô quy hoạch B11	0,0112	0,0112	100	1	1,00		Di tích
2.12	Ô quy hoạch B12	0,0013	0,0013	100	1	1,00		Di tích
2.13	Ô quy hoạch B13	0,0934	0,0045	5	1	0,05		Di tích
2.14	Ô quy hoạch B14	0,0030						Di tích (Giếng cổ)
2.15	Ô quy hoạch B15	0,0039						Di tích (Giếng cổ)
2.16	Ô quy hoạch B16	0,0030						Di tích (Giếng cổ)
2.17	Ô quy hoạch B17	0,0031						Di tích (Giếng cổ)
2.18	Ô quy hoạch B18	0,0040						Cây xanh
2.19	Ô quy hoạch B19	0,0373	0,0187	40	1	0,40		Thương mại, dịch vụ
2.20	Ô quy hoạch B20	0,1744	0,0087	5	1	0,05		Bãi đỗ xe tập trung
2.21	Ô quy hoạch B21	0,0555	0,0389	70	1	0,70		Hạ tầng
2.22	Ô quy hoạch B22	0,0340	0,0017	5	1	0,05		Bãi đỗ xe tập trung

TT	Tên khu quy hoạch, ô quy hoạch	Diện tích (ha)	Diện tích xây dựng (ha)	Mật độ XD tối thiểu - tối đa (%)	Tầng cao tối thiểu - tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số dự kiến (người)	Chức năng sử dụng đất
2.23	Ô quy hoạch B23	0,0045	0,0045	100	1	1,00		Di tích
2.24	Đất giao thông	1,3235						
III	Khu quy hoạch C	12,180					1040	
3.1	Ô quy hoạch C1	8,1395	3,2558 - 4,8837	40 -60	1 - 3	0,4 -1,8		Đất ở nông thôn
3.2	Ô quy hoạch C2	0,2273	0,0909	40	2	0,80		Trường mầm non
3.3	Ô quy hoạch C3	0,1525	0,0153	40	1	0,40		Thương mại, dịch vụ
3.4	Ô quy hoạch C4	0,7637	0,3055	40	2	0,80		Trường tiểu học
3.5	Ô quy hoạch C5	0,6809	0,2724	40	2	0,80		Trường trung học cơ sở
3.6	Ô quy hoạch C6							Thương mại, dịch vụ (trong nhà dân)
3.7	Ô quy hoạch C7	0,0602	0,0353	59	1	0,59		Di tích
3.8	Ô quy hoạch C8	0,2860						Di tích
3.9	Ô quy hoạch C9	0,0492						Di tích
3.10	Ô quy hoạch C10	0,0071	0,0027	38	1	0,38		Di tích
3.11	Ô quy hoạch C11	0,0014	0,0014	100	1	1,00		Di tích
3.12	Ô quy hoạch C12	0,0025	0,0025	100	1	1,00		Di tích
3.13	Ô quy hoạch C13	0,0042	0,0021	50	1	0,50		Di tích
3.14	Ô quy hoạch C14	0,0016						Di tích (Giếng cổ)
3.15	Ô quy hoạch C15	0,0012						Di tích (Giếng cổ)
3.16	Ô quy hoạch C16	0,2486	0,0994 - 0,1492	40 -60	1 - 3	0,4 - 1,8		Đất ở nông thôn
3.17	Ô quy hoạch C17	0,3942						Mặt nước
3.18	Ô quy hoạch C18	0,2558						Mặt nước
3.19	Ô quy hoạch C19	0,1957						Đất nông nghiệp
3.20	Đất giao thông	0,7084						
IV	Khu quy hoạch D	3,0292					338	
4.1	Ô quy hoạch D1	2,4938	0,9975 - 0,1492	40-60	1 - 3	0,4 -1,8		Đất ở nông thôn
4.2	Ô quy hoạch D2	0,0833	0,0250	30	1	0,30		Di tích
4.3	Đất giao thông	0,4521						
V	Khu quy hoạch E	7,7514					864	
5.1	Ô quy hoạch E1	4,0553	1,6221 - 2,4332	40 - 60	1 - 3	0,4 -1,8		Đất ở nông thôn
5.2	Ô quy hoạch E2	2,0782	0,8313 - 1,2469	40 - 60	1 - 3	0,4 -1,8		Đất ở nông thôn

TT	Tên khu quy hoạch, ô quy hoạch	Diện tích (ha)	Diện tích xây dựng (ha)	Mật độ XD tối thiểu - tối đa (%)	Tầng cao tối thiểu - tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lân)	Dân số dự kiến (người)	Chức năng sử dụng đất
5.3	Ô quy hoạch E3	0,2000	0,0800	40	1	0,40		Công cộng
5.4	Ô quy hoạch E4	0,1196	0,0478	40	1	0,40		Công cộng
5.5	Ô quy hoạch E5	0,0856	0,0348	41	1	0,41		Di tích
5.6	Ô quy hoạch E6	0,0027						Di tích (Giếng cổ)
5.7	Ô quy hoạch E7	0,0030						Di tích (Giếng cổ)
5.8	Ô quy hoạch E8	0,0756	0,0038	5	1	0,05		Cây xanh
5.9	Ô quy hoạch E9	0,0485	0,0024	5	1	0,05		Cây xanh
5.10	Ô quy hoạch E10	0,1341	0,0067	5	1	0,05		Cây xanh
5.11	Ô quy hoạch E11	0,0334	0,0017	5	1	0,05		Cây xanh
5.12	Ô quy hoạch E12	0,0951						Mặt nước
5.13	Ô quy hoạch E13	0,0401						Mặt nước
5.14	Đất giao thông	0,7802						
VI	Khu quy hoạch F	14,6041					1443	
6.1	Ô quy hoạch F1	1,2964	0,5186-0,7778	40 - 60	1 - 2	0,4 -1,2		Đất ở nông thôn
6.2	Ô quy hoạch F2	2,5463	1,0185 - 1,5287	40 - 60	1 - 2	0,4-1,2		Đất ở nông thôn
6.3	Ô quy hoạch F3	0,6551	0,2620 - 0,3931	40 -60	1 - 2	0,4-1,2		Đất ở nông thôn
6.4	Ô quy hoạch F4	0,8308	0,3323 - 0,4985	40 - 60	1 - 2	0,4-1,2		Đất ở nông thôn
6.5	Ô quy hoạch F5	1,8069	0,7228 - 1,0841	40 -60	1 - 2	0,4 -1,2		Đất ở nông thôn
6.6	Ô quy hoạch F6	1,7836	0,7134 - 1,0702	40 - 60	1 - 2	0,4-1,2		Đất ở nông thôn
6.7	Ô quy hoạch F7	1,0538	0,4215 - 0,6323	40 -60	1 - 2	0,4-1,2		Đất ở nông thôn
6.8	Ô quy hoạch F8	0,6592	0,2637 - 0,3955	40 - 60	1 - 2	0,4-1,2		Đất ở nông thôn
6.9	Ô quy hoạch F9	1,3341	0,5336 - 0,8005	40-60	1 - 2	0,4-1,2		Đất ở nông thôn
6.10	Ô quy hoạch F10	0,0808	0,0323	40	1	0,40		Công cộng
6.11	Ô quy hoạch F11	0,0589	0,0236	40	1	0,40		Công cộng
6.12	Ô quy hoạch F12	0,0300	0,0120	40	1	0,40		Công cộng
6.13	Ô quy hoạch F13	0,1027	0,0411	40	1	0,40		Giáo dục
6.14	Ô quy hoạch F14	0,1764	0,0667	38	1	0,38		Di tích
6.15	Ô quy hoạch F15	0,0416	0,0110	26	1	0,26		Di tích
6.16	Ô quy hoạch F16	0,1306	0,0399	31	1	0,31		Di tích
6.17	Ô quy hoạch F17	0,0589	0,0077	13	1	0,13		Di tích
6.18	Ô quy hoạch F18	0,0039	0,0039	100	1	1,00		Di tích
6.19	Ô quy hoạch F19	0,0077	0,0039	51	1	0,51		Di tích
6.20	Ô quy hoạch F20	0,0011	0,0011	100	1	1,00		Di tích
6.21	Ô quy hoạch F21	0,0028	0,0028	100	1	1,00		Di tích
6.22	Ô quy hoạch F22	0,0045	0,0045	100	1	1,00		Di tích
6.23	Ô quy hoạch F23	0,0030	0,0030	100	1	1,00		Di tích
6.24	Ô quy hoạch F24	0,0099						Di tích

TT	Tên khu quy hoạch, ô quy hoạch	Diện tích (ha)	Diện tích xây dựng (ha)	Mật độ XD tối thiểu - tối đa (%)	Tầng cao tối thiểu - tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số dự kiến (người)	Chức năng sử dụng đất
								(Giếng cổ)
6.25	Ô quy hoạch F25	0,0040						Di tích (Giếng cổ)
6.26	Ô quy hoạch F26	0,0044						Di tích (Giếng cổ)
6.27	Ô quy hoạch F27	0,0052						Di tích (Giếng cổ)
6.28	Ô quy hoạch F28	0,0032						Di tích (Giếng cổ)
6.29	Ô quy hoạch F29	0,0094						Di tích (Giếng cổ)
6.30	Ô quy hoạch F30	0,0067	0,0033	49	1	0,49		Di tích
6.31	Ô quy hoạch F31	0,0014	0,0014	100	1	1,00		Di tích
6.32	Ô quy hoạch F32	0,0023	0,0023	100	1	1,00		Di tích
6.33	Ô quy hoạch F33	0,0037	0,0037	100	1	1,00		Di tích
6.34	Ô quy hoạch F34	0,0000						Thương mại, dịch vụ (trong nhà dân)
6.35	Ô quy hoạch F35	0,1199	0,0060	5	1	0,05		Cây xanh
6.36	Ô quy hoạch F36	0,5539						Mặt nước
6.37	Ô quy hoạch F37	0,0896						Mặt nước
6.38	Đất giao thông	1,1214						
VII	Khu quy hoạch G	1,5204					165	
7.1	Ô quy hoạch G1	1,2960	0,5184 - 0,7776	40 - 60	1 - 2,5	0,4-1,8		Đất ở nông thôn
7.2	Ô quy hoạch G2	0,1324	0,0352	27	1	0,27		Di tích
7.3	Ô quy hoạch G3	0,0013						Di tích (Giếng cổ)
7.4	Ô quy hoạch G4	0,0020						Di tích (Giếng cổ)
7.5	Ô quy hoạch G5							Di tích (trong Đình Đoài Giáp)
7.6	Đất giao thông	0,0887						
VIII	Khu quy hoạch H	3,8381					470	
8.1	Ô quy hoạch H1	3,6024	1,4410 - 2,1614	40 - 60	1 - 2,5	0,4 - 1,8		Đất ở nông thôn
8.2	Đất giao thông	0,2357						
IX	Khu quy hoạch K	15,4377					1231	
9.1	Ô quy hoạch K1	4,7575	1,9030 - 2,8545	40 - 60	1 - 2,5	0,4 - 1,8		Đất ở nông thôn
9.2	Ô quy hoạch K2	2,6879	1,0752 - 1,6127	40 - 60	1 - 2,5	0,4 - 1,8		Đất ở nông thôn
9.3	Ô quy hoạch K3	0,6636	0,2654 - 0,3982	40 - 60	1 - 2,5	0,4 - 1,8		Đất ở nông thôn
9.4	Ô quy hoạch K4	1,4319	0,5728 -	40 - 60	1 - 2,5	0,4 - 1,8		Đất ở

TT	Tên khu quy hoạch, ô quy hoạch	Diện tích (ha)	Diện tích xây dựng (ha)	Mật độ XD tối thiểu - tối đa (%)	Tầng cao tối thiểu - tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lân)	Dân số dự kiến (người)	Chức năng sử dụng đất
			0,8591					nông thôn
9.5	Ô quy hoạch K5	0,0990	0,0396	40	2	0,80		Trường mầm non
9.6	Ô quy hoạch K6							Nhà văn hóa (trong Đình Đức Thánh Tản)
9.7	Ô quy hoạch K7	0,1140	0,0342	30	1	0,30		Thương mại, dịch vụ
9.8	Ô quy hoạch K8	0,1131	0,0339	30	1	0,30		Di tích
9.9	Ô quy hoạch K9	0,2672	0,0668	25	1	0,25		Di tích
9.10	Ô quy hoạch K10	2,9270	0,4391	15	1	0,15		Di tích
9.11	Ô quy hoạch K11	0,3105						Di tích (Rặng Ruồi cổ)
9.12	Ô quy hoạch K12	0,1790	0,0090	5	1	0,05		Bãi đỗ xe tập trung
9.13	Ô quy hoạch K13	0,0177	0,0124	70	1	0,70		Hạ tầng
9.14	Ô quy hoạch K14	0,6534	0,0327	5	1	0,05		Cây xanh
9.15	Đất giao thông	1,3949						
X	Khu quy hoạch M	93,175					46	
10.1	Ô đất quy hoạch M1	0,1598	0,0639	40	1	0,40		Công cộng
10.2	Ô đất quy hoạch M2	0,1000	0,0400	40	1	0,40		Thương mại, dịch vụ
10.3	Ô đất quy hoạch M3	0,0256	0,0102 - 0,0154	40 - 60	1 - 2,5	0,4 - 1,8		Đất ở nông thôn
10.4	Ô đất quy hoạch M4	0,0662	0,0265 - 0,0397	40 - 60	1 - 2,5	0,4 - 1,8		Đất ở nông thôn
10.5	Ô đất quy hoạch M5	2,6464						Hồ điều hòa
10.6	Ô đất quy hoạch M6	0,0036	0,0036	100	1	1,00		Di tích
10.7	Ô đất quy hoạch M7	0,2700						Thể thao
10.8	Ô đất quy hoạch M8	0,0189	0,0045	24	1	0,24		Di tích
10.9	Ô đất quy hoạch M9	0,0464	0,0244	53	1	0,53		Di tích
10.10	Ô đất quy hoạch M10	0,0038	0,0038	100	1	1,00		Di tích
10.11	Ô đất quy hoạch M11	0,3558						Di tích
10.12	Ô đất quy hoạch	0,0046	0,0046	100	1	1,00		Di tích

TT	Tên khu quy hoạch, ô quy hoạch	Diện tích (ha)	Diện tích xây dựng (ha)	Mật độ XD tối thiểu - tối đa (%)	Tầng cao tối thiểu - tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số dự kiến (người)	Chức năng sử dụng đất
	M12							
10.13	Ô đất quy hoạch M13	0,0882	0,0044	5	1	0,05		Cây xanh
10.14	Ô đất quy hoạch M14	0,0912	0,0046	5	1	0,05		Cây xanh
10.15	Ô đất quy hoạch M15	0,0150	0,0105	70	1	0,70		Hạ tầng
10.16	Ô đất quy hoạch M16	0,2000	0,0100	5	1	0,05		Bãi đỗ xe tập trung
10.17	Ô đất quy hoạch M17	0,1638	0,0082	5	1	0,05		Cây xanh
10.18	Ô đất quy hoạch M18	0,2137	0,0107	5	1	0,05		Cây xanh
10.19	Ô đất quy hoạch M19	0,0100						Cây xanh
10.20	Ô đất quy hoạch M20	0,0493						Cây xanh
10.21	Ô đất quy hoạch M21	0,0500						Cây xanh
10.22	Ô đất quy hoạch M22	0,1559						Cây xanh
10.23	Ô đất quy hoạch M23	3,5598						Cây xanh hai bên Sông Tích
10.24	Ô đất quy hoạch M24	1,5675	0,0784	5	1	0,05		Cây xanh
10.25	Ô đất quy hoạch M25	0,0000						Di tích (Năm ngoài vùng 2)
10.26	Ô đất quy hoạch M26	0,2585						Hành lang an toàn QL 32
10.27	Ô đất quy hoạch M27	0,5750						Hành lang an toàn QL 32
10.28	Ô đất quy hoạch M28	2,6455						Mặt nước
10.29	Ô đất quy hoạch M29	2,0087						Mặt nước
10.30	Ô đất quy hoạch M30	1,4832						Sông Tích
10.31	Ô đất quy hoạch M31	0,4860						Mặt nước
10.32	Ô đất quy hoạch M32	0,1617						Mặt nước
10.33	Ô đất quy hoạch	0,2355						Mặt nước

TT	Tên khu quy hoạch, ô quy hoạch	Diện tích (ha)	Diện tích xây dựng (ha)	Mật độ XD tối thiểu - tối đa (%)	Tầng cao tối thiểu - tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lân)	Dân số dự kiến (người)	Chức năng sử dụng đất
	M33							
10.34	Ô đất quy hoạch M34	0,1264						Mặt nước
10.35	Ô đất quy hoạch M35	0,5714						Mặt nước
10.36	Ô đất quy hoạch M36	0,0804	0,0322 - 0,0482	40 - 60	1	0,4 - 1,8		Đất ở nông thôn
10.37	Ô đất quy hoạch M37	66,1527						Đất nông nghiệp
10.38	Đất giao thông	8,5250						

* **Chú thích:** Công trình nhà ở 02 sàn tầng trong vùng bảo vệ 1 của di tích làng cổ có quy mô là 01 tầng chính và 01 tầng lửng, có chiều cao từ mặt sân đến đỉnh mái dốc tối đa không quá 7,5m, tương đương 1,5 tầng, theo mẫu thiết kế được duyệt. Công trình nhà ở 02 sàn tầng trong vùng bảo vệ 2 của di tích làng cổ có chiều cao từ mặt sân đến đỉnh mái dốc tối đa không quá 8,8m, công trình nhà ở 03 sàn tầng trong vùng bảo vệ 2 của di tích làng cổ có quy mô là 02 tầng chính và 01 tầng lửng, có chiều cao từ mặt sân đến đỉnh mái dốc tối đa không quá 10,65m, tương đương 2,5 tầng, theo mẫu thiết kế được duyệt.

4.3. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- Cấu trúc không gian tổng thể:

Bảo tồn cơ bản cấu trúc làng cổ, cảnh quan làng cổ và các khu di tích, cảnh quan đồng ruộng và sông Tích, khôi phục các lũy tre làng nhằm đảm bảo cảnh quan tổng thể nhìn từ ngoài làng, phối hợp trồng cây ăn quả trên các vườn rìa làng, đặc biệt quan tâm đến hướng nhìn từ quốc lộ 32 và đường vành đai 5 vào làng.

- **Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cổng làng Mông Phụ:** Tôn tạo lại toàn bộ không gian cổng làng. Giữ nguyên cổng, cây đa, lát gạch phần sân đồ ô tô hiện nay và đoạn đường vào làng qua cổng. Đào giếng cách cây Đa khoảng 15m để thoát nước bảo vệ cây. Cải tạo cảnh quan xung quanh khu đất trạm y tế cũ (điều chỉnh vị trí tường rào, trồng cây xanh xung quanh, cải tạo công trình hiện có theo hình thức kiến trúc truyền thống khu làng cổ). Cải tạo lại cây xanh trồng dọc đường, sử dụng loại đèn chiếu sáng khác phù hợp hơn, hai bên bờ đường trồng lại cỏ.

- **Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đình Mông Phụ:** Giữ nguyên trạng đình, giếng đình, nhà thờ họ Phan, họ Giang. Tôn tạo Xích Hậu. Cải tạo xây dựng Nhà trưng bày, giới thiệu văn hóa làng cổ Đường Lâm (trụ sở UBND xã hiện nay). Kiến nghị cải tạo lại nhà kho hợp tác xã cũ theo kiến trúc truyền thống, đưa vào hoạt động dịch vụ du lịch. Cải tạo lại mái và kiến trúc các hộ gia đình có nhà 2 tầng, kiến trúc mới trong phạm vi phụ cận đình Mông Phụ.

- **Không gian cảnh quan ngõ xóm thôn Mông Phụ:** Bảo tồn hình thái cảnh quan, không gian ngõ xóm. Loại bỏ mái tôn, bình nước inox. Những ngôi nhà mái bằng 2 tầng hiện nay (42 nhà) tùy theo vị trí, sẽ xử lý theo hướng cải tạo mái, che

chắn bằng cây xanh hoặc dỡ bỏ tầng 2. Chỉnh trang lại một số tuyến ngõ. Ưu tiên các tuyến ngõ còn giữ được kiến trúc công nhà, tường rào truyền thống, tổ chức các hoạt động du lịch. Gắn biển tên các xóm ở đầu ngõ.

Cải tạo khu vực giếng cổ: Nạo vét sạch bùn đất, cây đại mộc bên trong, giữ nguyên trạng thành, miệng giếng, nền giếng, tường nhà xung quanh, cải tạo hệ thống thu gom nước quanh giếng.

Các miếu, điểm trong xóm: Bảo tồn và tôn tạo lại các công trình đã hư hỏng.

Khu vực được xem xét xây dựng công trình nhà ở 02 sàn tầng (gồm 01 tầng chính và 01 tầng lửng, tương đương 1,5 tầng) theo mẫu thiết kế khi thỏa mãn các điều kiện sau:

+ Công trình cách ranh giới vùng bảo vệ 1 của di tích lịch sử văn hóa, kiến trúc nghệ thuật và nhà ở loại 1 tối thiểu 10m, cách ranh giới nhà ở loại 2 tối thiểu 3m.

+ Nhà 01 tầng và 01 tầng lửng có chiều cao từ mặt sân đến đỉnh mái dốc tối đa không quá 7,5m.

+ Đối với ngõ có mặt cắt ngang rộng $\geq 3\text{m}$: Công trình có khoảng lùi so với chỉ giới ngõ tối thiểu 10m. Đối với ngõ có mặt cắt ngang rộng $< 3\text{m}$: Công trình có khoảng lùi so với chỉ giới ngõ tối thiểu 6m. Khoảng lùi thống nhất trên cùng tuyến ngõ.

- *Cảnh quan rìa làng, ao làng Mông Phụ*: Phía cổng Sui, cổng Chim và các ao ven làng, gần Văn chỉ là những cảnh quan đẹp, điểm nhìn rộng có thể tạo hình ảnh cảnh quan đặc trưng cho làng cổ nhìn từ bên ngoài. Phục dựng lại cổng Sui và cổng Chim. Lát lại gạch đường làng. Trồng lại lũy tre một số đoạn giáp nhà rìa làng. Tu sửa bờ ao, có thể cho khách thăm quan các ao nuôi cá, tham gia câu cá.

- *Khu vực trụ sở UBND xã (xây mới)*:

Công trình xây 1 tầng, kiến trúc mái ngói, màu sắc hài hòa với cảnh quan chung (màu vàng nhạt, nâu nhạt). Phía trước các công trình này, trong tầm quan sát, trồng cây xanh tạo cảnh quan hạn chế bớt tầm nhìn đến công trình xây mới.

- *Tổ chức cảnh quan không gian trước chùa Mía, chợ Mía (thôn Đông Sàng)*: Khu vực bãi đỗ xe chuyển thành chỗ bán hàng dịch vụ tham quan chùa Mía, kiến trúc nhỏ bằng tre, mái lợp lá mía, cọ, có thể di chuyển. Tôn tạo, phục dựng lại đình Tổng. Công trình nhà ở phía trước chùa Mía và các góc ngã tư đi Cam Lâm, Mông Phụ được xây dựng nhà ở có cửa hàng dịch vụ. Khuyến khích xây dựng kiểu nhà truyền thống: Cửa gỗ, mái ngói dốc, phía trước chỗ bán hàng 1 tầng, phía sau 2 tầng. Chợ Mía được quy hoạch lại, có sân phía trước để dừng xe, có chỗ đỗ xe đạp xe máy, đường ô tô tiếp cận được các bên xung quanh.

- *Không gian xung quanh ao thôn Đông Sàng*: Bố trí tuyến đường đi bộ xung quanh ao (chỉ cho xe đi khi có sự cố cứu hoả cấp cứu). Tuyến đường đi từ cổng, chỗ đỗ xe qua nhà mẫu giáo xây mới tới Mông Phụ hoặc vào đền Phủ bà chúa Mía. Trồng cây xanh ven ao tạo cảnh quan (cây cau, xoan).

- *Không gian ngõ xóm các thôn Đông Sàng, Cam Thịnh, Đoài Giáp, Cam Lâm*: Khu vực được xem xét xây dựng công trình nhà ở 02 đến 03 sàn tầng theo mẫu thiết kế khi thỏa mãn các điều kiện sau:

+ Công trình cách ranh giới vùng bảo vệ 1 của di tích lịch sử văn hóa, kiến trúc nghệ thuật và nhà ở loại 1 tối thiểu 10m, cách ranh giới nhà ở loại 2 tối thiểu 3m.

+ Nhà 02 sàn tầng có chiều cao từ mặt sân đến đỉnh mái dốc tối đa không quá 8,8m, nhà 03 sàn tầng (gồm 02 tầng chính và 01 tầng lửng) có chiều cao từ mặt sân đến đỉnh mái dốc tối đa không quá 10,65m, tương đương 2,5 tầng.

+ Đối với ngõ có mặt cắt ngang rộng $\geq 3\text{m}$: Công trình xây dựng 02 sàn tầng có khoảng lùi so với chỉ giới ngõ tối thiểu 6m, công trình xây dựng 03 sàn tầng (gồm 02 tầng chính và 01 tầng lửng) có khoảng lùi so với chỉ giới ngõ tối thiểu 12m. Đối với ngõ có mặt cắt ngang rộng $< 3\text{m}$: Công trình xây dựng 02 sàn tầng có khoảng lùi so với chỉ giới ngõ tối thiểu 3m, công trình xây dựng 03 sàn tầng (gồm 02 tầng chính và 01 tầng lửng) có khoảng lùi so với chỉ giới ngõ tối thiểu 6m. Khoảng lùi thống nhất trên cùng tuyến ngõ.

- *Không gian cảnh quan khu vực dọc đường nối từ Đông Sàng đi Cam Lâm*: được kiểm soát về không gian, kiến trúc cảnh quan: Khuyến khích cải tạo xây dựng nhà 01 tầng mái ngói ở khu vực lớp ngoài, giáp đường, nhà 02 tầng lùi tối thiểu 12m so với chỉ giới đường đỏ, nhà 02 tầng và 01 tầng lửng lùi tối thiểu 18m so với chỉ giới đường đỏ. Khuyến khích trồng cây xanh sát tường rào.

Chỉ giới đường đỏ là ranh giới được xác định bởi các tường rào 2 bên đường hiện nay. Không thay đổi ranh giới hiện có cho dù các kích thước đường có khác biệt trên tuyến.

- *Không gian cổng làng Đông Sàng và tuyến đường chính từ cổng vào chùa Mía*: Xây dựng lại cổng làng cũ tại vị trí đầu thôn Đông Sàng. Bố trí bãi đỗ xe bên trái cổng. Trồng lũy tre hai bên đường và bao bọc bãi đỗ xe. Các tuyến đường đất trong ngõ xóm được lát lại gạch. Các công trình xây dựng nhà ở tuân theo quy định chung về nhà ở tại vùng 2. Cải tạo lại cảnh quan xung quanh ao. Giữ gìn tuyến lũy tre dọc Vườn Bình, có đường đi bộ dọc lũy tre để quan sát.

- *Không gian khu vực Cam Lâm*: Tôn tạo cầu qua sông Tích. Bố trí bến thuyền cạnh cầu cho khách đi thăm quan dọc sông. Khôi phục cổng vào thôn Cam Lâm. Trồng lại lũy tre hai bên cổng, chạy ven theo sông Tích. Ao và đầm ven đường sẽ cải tạo thành ao thả sen, trồng cây xanh ven bờ bố trí dịch vụ câu cá. Bảo tồn khu vực đền và lăng Ngô Quyền, đền Phùng Hưng, đền Đức Thánh Tản, rặng Duối cổ, vũng Hùm, đồi Gầm, Am nữ tướng, giếng Sữa. Giữ gìn cây xanh khu vực đồi Hồ Gầm, đồi Xà Mâu.

- *Không gian cảnh quan đồng ruộng*: Bảo tồn không gian cảnh quan đồng ruộng hiện có. Tôn tạo các quán trên đồng (quán Lò Brou, quán Rô, quán Năng). Bảo vệ các cây đa cổ, đặc biệt là các cây đa trên lối vào các làng Phụ Khang, Cam Lâm, Mông Phụ. Một số tuyến đường nội đồng được bố trí lát gạch hoặc tấm bê tông để thuận tiện hơn cho du khách đi thăm đồng, thăm một số ngôi mộ cổ. Bố trí các biển (bằng đá hoặc đá ong) ghi tên xứ đồng. Không cho phép chôn cất mộ hung táng, cải táng trên đồng ruộng. Trên cánh đồng Mông Phụ bố trí một điểm trình diễn lấy đá ong cho du khách thăm quan.

- *Thiết kế đô thị*: Giữ nguyên hệ thống đường làng, ngõ xóm, các mối liên kết của làng cổ với 3 khu vực đặc trưng:

+ Cảnh quan dân cư làng cổ: Nhà thấp tầng, mái ngói, đường ngõ lát gạch, tường 2 bên ngõ xây đá ong và vật liệu địa phương, các giếng cổ, đình, chùa, miếu... được bảo tồn tôn tạo.

+ Cảnh quan khu di tích Cam Lâm với quần thể lăng, đền, miếu, vũng, đồi, rặng Duối cổ... đan xen giữa cảnh quan di tích và cảnh quan tự nhiên.

+ Cảnh quan đồng ruộng khu vực giáp Mông Phụ và ven sông Tích. Là cảnh quan ngoài làng đặc trưng của làng cổ với ruộng, ao, quán, mộ trên cánh đồng. Khôi phục lũy Tre làng. Bổ sung thêm cây xanh trong các hộ gia đình, tạo cảnh quan có tính thống nhất, che chắn bớt các công trình nhà mái bằng 2 - 3 tầng.

4.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng:

4.4.1. Quy hoạch giao thông:

a. Giao thông đối ngoại: xác định theo định hướng của đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và các dự án đầu tư đã được UBND Thành phố phê duyệt, bao gồm:

- Quốc lộ 32 (giáp phía Đông Bắc khu quy hoạch): là tuyến quốc lộ hướng tâm, kết nối Trung tâm Thành phố Hà Nội với vùng Tây Bắc, quy mô cấp hạng đường cấp I đồng bằng (6 làn xe).

- Đường hai bên sông Tích: dọc hai bên sông Tích xây dựng các tuyến đường quản lý sông kết hợp làm đường giao thông. Mạng lưới giao thông nội bộ của khu quy hoạch kết nối đường hai bên sông và với hệ thống giao thông của Thị xã Sơn Tây thông qua tuyến đường liên xã Đường Lâm - Xuân Khanh. Quy mô cụ thể đường hai bên sông thực hiện theo Dự án cải tạo khôi phục sông Tích từ Lương Phú, xã Thuần Mỹ, huyện Ba Vì (đoạn I) được UBND Thành phố phê duyệt.

- Đường liên xã:

+ Cải tạo, mở rộng hai tuyến đường liên xã nối từ Quốc lộ 32 đi xã Cam Thượng và xã Xuân Khanh đạt tiêu chuẩn đường ô tô cấp VI với bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B = 7-7,5m$ gồm: lòng đường $4,5-4,7m$; lề đường hai bên $2x(1,0-1,5)m$.

+ Xây dựng mới tuyến đường giáp phía Đông Nam ranh giới khu đất quy hoạch, nối từ Quốc lộ 32 qua khu vực kho xăng quân đội đầu nối vào tuyến đường liên xã Đường Lâm - Xuân Khanh với bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B = 8,5m$ gồm: lòng đường $5,5m$; lề hai bên $2x1,5m$.

* Giao thông nội bộ khu vực Làng cổ:

- Các tuyến đường nội bộ gồm đường liên thôn, đường ngõ xóm, đường vào nhà giữ nguyên kích thước hiện trạng; cải tạo mặt đường bằng kết cấu bê tông trên lát gạch nghiêng đảm bảo yêu cầu kiến trúc Làng cổ.

- Xây dựng mới tuyến đường nội bộ phía Tây thôn Đông Sàng và thôn Đoài Giáp, kết nối từ tuyến đường liên xã Đường Lâm - Cam Thượng với các tuyến ngõ hiện có. Tuyến có bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B = 7,5m$ gồm: lòng đường $5,5m$; lề hai bên $2x0,75m$.

* Bãi đỗ xe:

- Bãi đỗ xe hiện có trước cổng thôn Mông Phụ được chuyển đổi chức năng thành đất cây xanh.

- Xây dựng mới 4 bãi đỗ xe với tổng diện tích 5874m² đáp ứng nhu cầu cho dân cư hiện có trong Làng cổ và khách tham quan, du lịch. Cụ thể:

+ Bãi đỗ P1 (2000m²) giáp tuyến đường xây dựng mới ở phía Đông Nam Làng cổ, thay thế cho bãi đỗ xe hiện có trước cổng thôn Mông Phụ.

+ Bãi đỗ P2 (1790m²) giáp tuyến đường liên xã Đường Lâm - Xuân Khanh tại khu vực Lăng Ngô Quyền, đình Phùng Hưng.

+ Bãi đỗ P3 (1744m²) giáp Quốc lộ 32, trước cổng thôn Đông Sàng.

+ Bãi đỗ P4 (340m²) bố trí gần chùa Mía, phục vụ cho nhu cầu của chợ Mía.

4.4.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền: cao độ san nền khu quy hoạch: $H_{\min} = 8,5\text{m}$; $H_{\max} = 15,5\text{m}$.

- Thoát nước mưa:

+ Mạng lưới thoát nước của khu quy hoạch là mạng lưới thoát nước chung giữa thoát nước mưa và thoát nước thải.

+ Hướng thoát nước: nước mưa của khu quy hoạch được thu gom vào các tuyến rãnh đưa về các hồ điều hòa, thoát ra sông Tích.

+ Mạng lưới thoát nước: xây dựng các tuyến rãnh tiết diện B=400-600mm dọc các tuyến đường thu gom nước mưa đưa về các hồ điều hòa. Xây dựng tuyến mương đầu nối các hồ điều hòa trong khu quy hoạch.

4.4.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Khu vực được cấp nước từ hệ thống cấp nước chung của thị xã Sơn Tây qua tuyến đường Quốc lộ số 32 đi Sơn Tây và đi Phú Thọ vào bể chứa trạm bơm tăng áp đầu thôn Đông Sàng với công suất =1100m³/ngày đêm cấp cho toàn khu vực quy hoạch.

- Mạng lưới cấp nước cho khu gồm hệ thống đường ống cấp nước phân phối D110-D180 và mạng lưới cấp nước dịch vụ D40-D63. Hệ thống mạng lưới cấp nước được thiết kế mạng vòng kết hợp mạng cụt được xây dựng trên hệ đảm bảo cấp nước đến các hộ dân trong khu vực.

- Cấp nước chữa cháy: Trên hệ thống mạng lưới cấp nước phân phối có đường kính D110 trở lên, bố trí các trụ cứu hỏa gần ngã ba, ngã tư và các trục đường chính để thuận tiện cho công tác phòng cháy, chữa cháy. Khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa đảm bảo theo quy chuẩn, quy phạm và phải được cơ quan phòng cháy chữa cháy của thành phố cho phép. Ngoài ra còn bố trí các hồ thu nước cứu hỏa tại khu vực hồ ao để bổ trợ nguồn cấp nước cứu hỏa khi cần thiết. Tại các công trình sẽ bố trí hệ thống chữa cháy riêng cho từng công trình.

4.4.4. Quy hoạch thoát nước thải:

- Nước thải của các hộ gia đình được xử lý sơ bộ trước khi thoát vào hệ thống thoát nước của khu vực qua hệ thống rãnh thoát nước vào hệ thống ao hồ trong khu vực. Sử dụng hệ thống ao hồ điều hòa để chứa và xử lý nước thải của khu vực. Nước thải sau khi được xử lý tại các hồ sinh học sẽ được thoát qua hệ thống cống dẫn để dẫn nước thải từ hồ sinh học ra hồ cảnh quan rồi thoát ra Sông Tích.

- Theo địa hình hình, mỗi lưu vực sẽ bố trí một hồ sinh học để thu gom và xử lý nước thải. Bố trí các hồ sinh học riêng cho từng lưu vực, tận dụng diện tích mặt nước của hồ sinh học nuôi trồng tảo, bèo kết hợp với các loại cá và thủy sinh học khác trong hồ. Tác dụng vừa làm tăng khả năng hiệu quả xử lý, khử trùng nước thải vừa mang lại hiệu quả kinh tế. Diện tích hồ sinh học bố trí được lấy đảm bảo tận dụng diện tích mặt nước hiện có.

- Cải tạo hệ thống rãnh bố trí dọc 2 bên đường: mở rộng bề rộng rãnh B400, cải tạo các rãnh hở thành rãnh đậy đan kín. Bố trí, cải tạo hệ thống ga hiện có. Chỉnh sửa, thiết kế lại một số tuyến rãnh thoát cho phù hợp với việc thoát vào các hồ sinh học.

4.4.5. Rác thải và vệ sinh môi trường:

- Rác thải sinh hoạt được thu gom trực tiếp bằng xe đẩy tay theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng rác và công ten nơ kín dung tích 0,4 - 1 m³ được thu gom hàng ngày. Vị trí đặt có bán kính phục vụ khoảng 100m. Bố trí các thùng rác nhỏ ở các nơi công cộng. Các thùng rác được thiết kế kiểu cách riêng phù hợp với cảnh quan. Bố trí 5 điểm tập kết rác tạm thời. Bán kính phục vụ của 1 điểm tập kết rác tạm thời khoảng 800m. Vận chuyển bằng xe ô tô chuyên dụng từ các điểm tập kết tới bãi rác Xuân Sơn.

- Vệ sinh môi trường:

Áp dụng các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước, đất, chất thải rắn, không khí, tiếng ồn: Xây dựng các công trình xử lý nước thải (hồ sinh học); lắp đặt hệ thống các thiết bị, dụng cụ phân loại rác tại nguồn, các trạm quan trắc, kiểm soát theo dõi chặt chẽ nguồn phát thải; trồng cây xanh hạn chế tiếng ồn, khí độc hại; xây dựng chương trình quản lý chất thải theo nguyên tắc 3R (giảm thiểu, tái chế, tái sử dụng).

4.4.6. Quy hoạch cấp điện và điện chiếu sáng:

a. Nguồn cấp: lấy từ mạng lưới cấp điện 35KV hiện có của khu vực (trương lai sử dụng đường dây 22KV theo định hướng của Quy hoạch chung thị xã Sơn Tây được cấp thẩm quyền phê duyệt).

b. Giải pháp thiết kế:

- Xây dựng mới, kết hợp cải tạo nâng cấp công suất các trạm biến áp 35/22/0,4KV hiện có để đáp ứng nhu cầu cấp điện cho khu quy hoạch. Vị trí trạm biến áp được bố trí không ảnh hưởng đến cảnh quan chung.

- Mạng hạ thế 0,4KV sinh hoạt, chiếu sáng: thiết kế đi ngầm để cấp điện cho các phụ tải tiêu thụ. Hệ thống cáp ngầm này từ các trạm biến áp cấp tới các cum dân cư thông qua các tủ điện phân phối 500V-200A, từ các tủ điện phân phối này các lộ cấp điện cấp tới từng hộ dân.

- Hệ thống chiếu sáng: khoảng cách giữa các cột đèn theo tiêu chuẩn quy định hiện hành. Khu vực các tuyến đường ngõ thôn Mông Phụ, đường nối làng Ngô Quyền, chùa Mía, đường nối từ ngã ba sông Tích với bãi đỗ xe thôn Mông Phụ và các tuyến đường mới mở phía Bắc làng Đường Lâm, kiểu đèn được thiết kế riêng phù hợp với cảnh quan làng cổ (sử dụng đèn trang trí kiểu cổ), cụ thể sẽ được xác định trong các giai đoạn triển khai tiếp theo.

4.4.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: nguồn cấp cho khu quy hoạch dự kiến lấy từ mạng thông tin chung của khu vực.

- Cấp tín hiệu trung kế từ các nhà cung cấp đến được đầu nối vào tủ cấp tổng MDF 2500 đôi dự kiến đặt tại khu vực gần cổng làng thôn Mông Phụ. Từ tủ cấp tổng phân phối tín hiệu đến đến tủ đầu cấp IDF 300 đôi, các tủ IDF 50 đôi đặt tại các khu vực dân cư.

- Từ các tủ cấp xây dựng các tuyến cáp đi ngầm để cấp đến từng đối tượng tiêu thụ. Việc đặt và đi dây phối hợp với việc bố trí các hệ thống kỹ thuật khác như cấp điện, cấp nước.

4.5. Phân kỳ đầu tư:

- Các hạng mục di tích quan trọng, xuống cấp cần được ưu tiên bảo tồn, tôn tạo như đình, đền, chùa, giếng, miếu, diêm, quán, nhà cổ (loại 1)...

- Hệ thống công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cần thiết phải được đầu tư xây dựng phục vụ cuộc sống của người dân như: nhà trẻ mẫu giáo, chợ, trạm y tế, thư viện, nhà trưng bày giới thiệu văn hóa làng cổ Đường Lâm... Hạn chế các hoạt động xây dựng tự phát do nhu cầu bức thiết.

- Các khu vực cảnh quan, điểm dịch vụ cần xây dựng ngay để đáp ứng nhu cầu phát triển du lịch: khu vực cổng làng, khu vực đình, tuyến đường ngõ... Những hạng mục có khả năng đóng góp tốt vào việc thu hút khách du lịch.

- Phù hợp với khả năng đầu tư, có khả năng huy động vốn từ nhiều nguồn: Nhà nước và các tổ chức xã hội.

4.6. Tổ chức hoạt động du lịch phát huy các giá trị của các làng cổ ở Đường Lâm:

Hình thành các sản phẩm du lịch và tổ chức hoạt động khai thác nhằm phát huy các giá trị của làng cổ, các sản phẩm và hoạt động theo các hướng:

- Tổ chức tham quan làng cổ và di tích, du lịch lễ hội, nghỉ ngơi thư giãn, du lịch tìm hiểu nông thôn, du lịch tìm hiểu văn hóa Đường Lâm, tìm hiểu truyền thống xây dựng của địa phương, hoạt động giới thiệu văn hóa ẩm thực, giới thiệu các sản phẩm tiêu thủ công nghiệp truyền thống.

- Xây dựng các chương trình du lịch đặc thù khai thác các giá trị của văn hoá, cảnh quan làng cổ: Đường Lâm ngày mùa, đêm trăng Đường Lâm...

- Đối tượng khách du lịch: Là các đối tượng khách trong và ngoài nước. Đây là khu vực có thể thu hút khách với đối tượng khá rộng, cả quốc tế và trong nước, không phân biệt lứa tuổi hay thu nhập. Các đối tượng khách cao cấp hay bình dân đều có thể có những sản phẩm phù hợp.

- Việc phân bố các điểm du lịch vừa đảm bảo tính chất phục vụ vừa đảm bảo sự phân bố hợp lý nguồn thu từ các hoạt động du lịch. Việc bố trí theo nguyên tắc phân tán, vừa có điểm dịch vụ riêng vừa nằm trong khu vực nhà dân, người dân phục vụ. Điểm dịch vụ du lịch tập trung cho các yêu cầu lưu trú dài ngày không bố trí trong khu vực bảo tồn.

- Thiết lập các "tour" có sự liên kết các tuyến, phối hợp giữa các hoạt động thăm quan với các hoạt động khác (sinh hoạt văn hoá, ẩm thực, dịch vụ du lịch...).

4.7. Quy định quản lý:

- Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị làng cổ ở Đường Lâm, tỷ lệ 1/2000, (minh họa vùng bảo vệ 1, tỷ lệ 1/500) được duyệt ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này.

Điều 2.

- Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội chịu trách nhiệm kiểm tra, xác nhận hồ sơ bản vẽ và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị làng cổ ở Đường Lâm, tỷ lệ 1/2000, (minh họa vùng bảo vệ 1,

tỷ lệ 1/500) phù hợp với nội dung Quyết định này; lưu trữ hồ sơ đồ án Quy hoạch theo quy định.

- UBND thị xã Sơn Tây chủ trì phối hợp với Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Sở Quy hoạch Kiến trúc, UBND xã Đường Lâm, Ban Quản lý di tích làng cổ Đường Lâm và Viện Bảo tồn di tích - Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch tổ chức công bố công khai đồ án Quy hoạch bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị làng cổ ở Đường Lâm, tỷ lệ 1/2000, (minh họa vùng bảo vệ 1, tỷ lệ 1/500) để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện.

- Chủ tịch UBND thị xã Sơn Tây, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Chủ tịch UBND xã Đường Lâm, Trưởng Ban Quản lý di tích làng cổ Đường Lâm chịu trách nhiệm kiểm tra, quản lý, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- UBND thị xã Sơn Tây có trách nhiệm:

+ Triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu giãn dân phục vụ bảo tồn làng cổ ở Đường Lâm tại địa điểm đồi Chung, thôn Phú Khang, xã Đường Lâm, đồng thời nghiên cứu đề xuất thêm địa điểm quy hoạch đất giãn dân tại khu vực xung quanh làng cổ (ngoài ranh giới vùng bảo vệ 2 của di tích làng cổ).

+ Chủ trì, phối hợp với Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch căn cứ Quy hoạch bảo tồn, tôn tạo và phát huy các giá trị làng cổ ở Đường Lâm, tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt và việc đánh giá giá trị của từng công trình di tích, nghiên cứu, rà soát kỹ, đề xuất chuẩn hóa lại ranh giới khoanh vùng bảo vệ 1 di tích làng cổ Đường Lâm phù hợp với đồ án quy hoạch, trình UBND thành phố Hà Nội và Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch xem xét, quyết định.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Văn hóa Thể thao và Du lịch, Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông Vận tải, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Viện trưởng Viện Bảo tồn di tích; Chủ tịch UBND thị xã Sơn Tây; Trưởng Ban quản lý di tích làng cổ Đường Lâm; Chủ tịch UBND xã Đường Lâm; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- TTTU, TT HĐND TP;
- Bộ Văn hóa Thể thao và Du lịch;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- Các đ/c PCTUBND TP: Nguyễn T. Bích Ngọc; Nguyễn V. Khôi;
- VPUBND TP: CVP; PCVP Đỗ Đình Hồng;
- Các phòng TH, VX, QHXDGT;
- Lưu VT.

35

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thị Bích Ngọc