

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG

KHU DU LỊCH QUỐC GIA SA PA – THỊ XÃ SA PA, TỈNH LÀO CAI ĐẾN NĂM 2040

Địa điểm: Thị xã Sa Pa, Tỉnh Lào Cai

(Ban hành kèm theo Quyết định số 266/QĐ-TTg ngày 20/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch Quốc gia Sa Pa - thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai đến năm 2040 và Quyết định số 724/QĐ-UBND ngày 03/4/2023 của UBND tỉnh Lào Cai về việc phê duyệt Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch Quốc gia Sa Pa - thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai đến năm 2040)

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG
KHU DU LỊCH QUỐC GIA SA PA – THỊ XÃ SA PA, TỈNH LÀO CAI
ĐẾN NĂM 2040**

Địa điểm: Thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai

**Cấp phê duyệt:
THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ**

**Cơ quan thẩm định:
BỘ XÂY DỰNG**

**Cơ quan trình duyệt:
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI**

**Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG TỈNH LÀO CAI**

**Cơ quan tư vấn lập quy hoạch:
VIỆN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN QUỐC GIA**

MỤC LỤC

GIỚI THIỆU	5
1. Lời giới thiệu:	5
2. Quy định quản lý:	5
3. Cơ sở pháp lý:	6
PHẦN I: QUY ĐỊNH CHUNG	6
1.1. Quy định về quy mô	7
1.2. Quy định về kiểm soát phát triển không gian	7
1.2.1. Nguyên tắc:	7
1.2.2. Quy định về kiểm soát phát triển không gian trung tâm	8
1.2.3. Quy định về kiểm soát tầng cao công trình	12
1.2.4. Quy định về kiểm soát mật độ xây dựng:	13
1.3. Quy định về kiểm soát kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị	14
1.3.1. Quy định về phân vùng kiến trúc cảnh quan	14
1.3.2. Quy định không gian công cộng:	14
1.3.3. Quy định về không gian khu vực cửa ngõ đô thị:	15
1.3.4. Quy định về không gian các trục, tuyến:	15
1.3.5. Quy định về quảng trường, không gian mở:	16
1.3.6. Quy định về công trình điểm nhấn:	17
1.3.7. Quy định về kiến trúc cảnh quan:	17
1.4. Quy định về sử dụng đất	18
1.4.1. Quy định chung về sử dụng đất:	18
1.4.2. Quy định về sử dụng đất theo các giai đoạn:	20
1.4.3. Quy định về sử dụng đất giai đoạn 2030:	22
1.4.4. Quy định về sử dụng đất giai đoạn 2040:	25
2.1. Quy định về hạ tầng kinh tế xã hội	28
2.1.1. Du lịch:	28
2.1.2. Thương mại dịch vụ:	29
2.1.3. Nông, lâm nghiệp:	30
2.1.4. Tiểu thủ công nghiệp:	30
2.1.5. Cơ quan hành chính:	30
2.1.6. Giáo dục và chăm sóc sức khỏe:	31
2.1.7. Văn hóa:	31
2.1.8. Công viên cây xanh, mặt nước, thể dục thể thao:	31

2.2. Quy định về hạ tầng kỹ thuật.....	32
2.2.1. <i>Giao thông:</i>	32
2.2.3. <i>Cấp nước:</i>	34
2.2.4. <i>Cấp điện:</i>	35
2.2.5. <i>Thoát nước thải:</i>	35
2.2.6. <i>Quản lý chất thải rắn (CTR):</i>	36
2.2.7. <i>Quản lý nghĩa trang:</i>	36
2.2.8. <i>Thông tin và truyền thông:</i>	36
2.2.9. <i>Bảo vệ môi trường:</i>	36
PHẦN II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ.....	38
2.1. Phân khu vực kiểm soát phát triển	38
2.2. Phân khu 1 - Khu trung tâm hành chính, đô thị giao lưu văn hóa Tây Bắc ...	39
2.3. Phân khu 2 - Khu đô thị, dịch vụ du lịch thung lũng Suối Hồ.....	44
2.4. Phân khu 3- Khu đô thị, dịch vụ du lịch văn hóa dọc thung lũng Mường Hoa 48	
2.5. Phân khu 4 -Khu đô thị, du lịch sinh thái kết hợp nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe Sâu Chua.....	53
2.6. Phân khu 5 - Khu đô thị, du lịch sinh thái cao cấp phía Bắc.....	57
PHẦN III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	61
3.1. Tổ chức thực hiện.....	61
3.2. Phân công trách nhiệm.....	61
3.3. Quy định công bố thông tin.....	61
3.4. Quy định về khen thưởng, xử phạt thi hành	61

GIỚI THIỆU

1. Lời giới thiệu:

Được sự chấp thuận chủ trương của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai đã giao Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh Lào Cai, Sở Giao thông vận tải - Xây dựng tỉnh Lào Cai tổ chức triển khai lập Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch Quốc gia Sa Pa - thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai đến năm 2040 theo nhiệm vụ quy hoạch đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định 985/QĐ-TTg ngày 09/7/2020 và các quy định pháp luật về quy hoạch.

Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh Lào Cai, Sở Giao thông vận tải - Xây dựng tỉnh Lào Cai đã phối hợp với Viện Quy hoạch đô thị và nông thôn quốc gia - Bộ Xây dựng thực hiện đầy đủ quy trình của pháp luật về lấy ý kiến cộng đồng, thỏa thuận với các cơ quan liên quan, báo cáo Ban thường vụ Tỉnh ủy, Ủy ban nhân dân tỉnh, thông qua Hội đồng nhân dân Tỉnh. Đồ án Quy hoạch chung đã trình Bộ Xây dựng thẩm định, lấy ý kiến thẩm định của các Bộ ngành trung ương, hội nghề nghiệp, chuyên gia phản biện và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Hồ sơ quy hoạch bao gồm: Bản vẽ, thuyết minh và quy định quản lý.

Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch Quốc gia Sa Pa - thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai đến năm 2040 được lập theo các quy định của: Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 và các quy định pháp luật có liên quan, trên cơ sở nội dung đồ án đã được phê duyệt. Quy định quản lý này cùng với hồ sơ bản vẽ, thuyết minh là cơ sở pháp lý để lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch chuyên ngành, để các tổ chức, cá nhân có liên quan tuân thủ và thực hiện.

2. Quy định quản lý:

Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch quốc gia Sa Pa – Thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai đến năm 2040 gồm 3 phần:

Phần 1 - Quy định chung: Bao gồm đối tượng, phạm vi áp dụng, các mục tiêu, và các dự báo phát triển; các phân vùng kiểm soát phát triển theo định hướng phát triển không gian của đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch Quốc gia Sa Pa - thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai đến năm 2040; các quy định và hướng dẫn mang tính định hướng cho từng vùng, khu vực chức năng chính, đồng thời cũng đưa ra các quy định chung cho hệ thống chuyên ngành và hạ tầng kỹ thuật.

Phần 2 - Quy định cụ thể: Bao gồm các quy định và chỉ dẫn phục vụ công tác quản lý, kiểm soát phát triển về tính chất, quy mô, định hướng phát triển không gian, hạ tầng ... cho từng khu vực cụ thể.

Phần 3 - Tổ chức thực hiện: Hướng dẫn về tổ chức thực hiện, phân công trách nhiệm và các quy định khác có liên quan.

3. Cơ sở pháp lý:

a) Luật, Nghị định, Thông tư hướng dẫn thực hiện:

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;
- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;
- Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;
- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Quy hoạch Xây dựng QCVN 01:2021.

b) Quyết định của Thủ tướng Chính phủ, Bộ ngành:

- Nghị quyết số 767/NQ-UBTVQH14 ngày 11/9/2019 của Quốc hội về việc thành lập thị xã Sa Pa và các phường, xã thuộc thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai;
- Quyết định số 1845/QĐ-TTg ngày 26/9/2016 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển KDLQG Sa Pa, tỉnh Lào Cai, đến năm 2030;
- Quyết định số 266/QĐ-TTg ngày 20/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch Quốc gia Sa Pa - thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai đến năm 2040.

PHẦN I: QUY ĐỊNH CHUNG

1.1. Đối tượng và phạm vi áp dụng

Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển đô thị, nông thôn, du lịch, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang trên địa bàn

thị xã Sa Pa đảm bảo theo đúng đồ án quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch Quốc gia Sa Pa - thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai đến năm 2040 đã được phê duyệt.

Quy định này là cơ sở để chính quyền các cấp, các cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng của tỉnh Lào Cai và thị xã Sa Pa xây dựng Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc và quản lý đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trong khu vực và làm căn cứ để xác lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, các quy hoạch chuyên ngành, tất cả các khu vực trong ranh giới thị xã Sa Pa tuân thủ định hướng Quy hoạch chung được phê duyệt.

Phạm vi áp dụng: Trung tâm của Khu du lịch quốc gia Sa Pa có diện tích 6.090 ha, trong đó bao gồm đô thị du lịch Sa Pa lõi hiện hữu (diện tích 5.525 ha thuộc các phường Cầu Mây, Ô Quý Hồ, Hàm Rồng, Phan Si Păng, Sa Pa và Sa Pả) và khu vực nghiên cứu mở rộng không gian (diện tích khoảng 565 ha thuộc một phần xã Trung Chải).

1.1. Quy định về quy mô

a) Quy mô dân số:

- Tổng thể Khu du lịch Quốc gia Sa Pa - thị xã Sa Pa: Đến năm 2030, dân số khoảng 155.000 người. Đến năm 2040, dân số khoảng 210.000 người.

- Trung tâm Khu du lịch Quốc gia Sa Pa - thị xã Sa Pa: Đến năm 2030, dân số khoảng 100.000 người. Đến năm 2040, dân số khoảng 135.000 người.

b) Quy mô khách du lịch: Đến năm 2030, khoảng 8,0 triệu lượt khách, trong đó khoảng 1,8 triệu lượt khách quốc tế. Đến năm 2040, khoảng 12,0 triệu lượt khách, trong đó khoảng 3,0 triệu lượt khách quốc tế.

c) Quy mô đất xây dựng:

Trung tâm Khu du lịch Quốc gia Sa Pa - thị xã Sa Pa: Đến năm 2030, nhu cầu sử dụng đất xây dựng đô thị khoảng 1.950 ha. Đến năm 2040, nhu cầu sử dụng đất xây dựng đô thị khoảng 2.500 ha.

1.2. Quy định về kiểm soát phát triển không gian

1.2.1. Nguyên tắc:

- Kế thừa, tiếp tục triển khai thực hiện nội dung của các quy hoạch hiện hành cơ bản vẫn còn phù hợp với định hướng tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch Quốc gia Sa Pa - thị xã Sa Pa đến năm 2040.

- Tôn trọng địa hình và cảnh quan, hạn chế san gạt tránh tác động lớn làm biến dạng đặc điểm tự nhiên. Các điểm cao, sườn đồi và thung lũng được khai thác phát triển được kiểm soát về quy mô, khoảng cách hợp lý đảm bảo tính hài hòa và làm tăng thêm giá trị khu vực.

- Khu chức năng xây dựng mới phải hoà nhập với đặc trưng cảnh quan tự nhiên của Sa Pa được tạo bởi địa hình núi, các đường phân thủy, thung lũng, cảnh quan nông lâm nghiệp, suối và thảm thực vật.

- Kết hợp hài hoà giữa các yếu tố sinh thái tự nhiên với sinh thái nhân văn trong phát triển để tạo nên bản sắc của đô thị, nông thôn và du lịch.

- Đặc trưng văn hoá của các dân tộc thiểu số bản địa được bảo tồn và phát huy giá trị trong không gian đô thị, nông thôn và du lịch.

1.2.2. Quy định về kiểm soát phát triển không gian trung tâm

a) Định hướng phát triển chung

- Cấu trúc khu trung tâm Khu du lịch Quốc gia Sa Pa – thị xã Sa Pa phát triển theo mô hình: Đa trung tâm; 2 trục 3 vành đai; hình thành các khu vực chức năng đô thị, dịch vụ và du lịch dựa vào địa hình tự nhiên; bảo tồn khung cảnh quan thiên nhiên của khu vực.

- Phát triển không gian mở rộng về phía Bắc, Đông - Đông Bắc, Tây – Tây Nam từng bước hoàn thiện không gian kiến trúc cảnh quan Khu trung tâm du lịch Quốc gia Sa Pa – thị xã Sa Pa. Phân chia không gian đô thị thành 5 vùng kiến trúc cảnh quan gồm: Khu vực lõi hiện hữu; khu vực dọc thung lũng suối Hồ; khu vực dọc thung lũng Mường Hoa; khu vực Sâu Chua; khu vực phía Bắc đường tránh.

- Khu vực lõi hiện hữu tập trung cải tạo chỉnh trang, bảo tồn, chuyên đổi một số chức năng thành đô thị, dịch vụ, du lịch. Khu vực dọc thung lũng suối Hồ ưu tiên phát triển đô thị, du lịch nhằm hỗ trợ cho khu vực lõi trung tâm. Khu vực dọc thung lũng Mường Hoa phát triển đô thị, dịch vụ, du lịch chất lượng cao gắn với cáp treo Phan Si Păng, kết hợp bảo tồn cảnh quan thung lũng Mường Hoa. Khu vực Sâu Chua phát triển đô thị, du lịch sinh thái gắn với chăm sóc sức khỏe, trồng cây đặc hữu. Khu vực phía Bắc đường tránh phát triển đô thị, du lịch mật độ thấp, bảo vệ cảnh quan sinh thái núi.

- Kiểm soát chặt chẽ không gian kiến trúc cảnh quan vùng lõi đô thị, các điểm cao, thung lũng, dọc suối kết nối với các không gian xây dựng mới tạo sự đồng bộ, thống nhất và bản sắc trong một tổng thể chung. Xây dựng hình ảnh kiến trúc cảnh quan riêng cho từng phân khu, trục, tuyến gắn với giải pháp thiết kế đô thị. Tăng cường phát triển các khu trung tâm đa chức năng để phục vụ dân cư đô thị và phát triển dịch vụ du lịch. Duy trì và phát triển các bản làng truyền thống, không gian chợ văn hóa, chợ tình trong đô thị, các không gian kiến trúc cảnh quan có giá trị tạo nên nét đặc thù riêng của khu trung tâm Sa Pa. Xây dựng các công trình kiến trúc bản sắc, hấp dẫn, tạo điểm nhấn tại các khu vực trung tâm, khu vực phụ cận, các điểm cao đồi núi.

- Bảo vệ và phát huy các giá trị nông lâm nghiệp, hồ suối, cây xanh tự nhiên...trong Khu trung tâm du lịch Quốc gia Sa Pa - thị xã Sa Pa; phát triển hệ thống nông, lâm nghiệp chất lượng cao kết hợp du lịch, công viên, cây xanh, mặt

nước...chuyên đề phục vụ dân cư và khách du lịch được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết. Xây dựng “vành đai xanh” từ khu vực thung cảnh núi Hàm Rồng, Trung Chải đến khu vực phía Bắc tuyến đường tránh tạo nên dải không gian sinh thái bao quanh trung tâm Sa Pa. Bảo vệ, phát huy hệ thống các suối chính; tại khu vực Suối Hồ xây dựng hồ mới hỗ trợ việc tiêu thoát nước, hình thành không gian công cộng phục vụ phát triển dịch vụ du lịch, đô thị. Kiểm soát nghiêm ngặt diện tích rừng phòng hộ, rừng đặc dụng.

- Khuyến khích phát triển giao thông công cộng tại khu vực lõi trung tâm. Xây dựng các bến xe trung chuyển tại các cửa ngõ tiếp cận với trung tâm Khu du lịch Quốc gia Sa Pa đảm bảo sự điều tiết hợp lý lưu lượng, hạn chế tối đa việc quá tải, ùn tắc trong mùa cao điểm du lịch.

b) Định hướng hệ thống trung tâm:

Ngoài các trung tâm hiện hữu (trung tâm hành chính, kinh tế, văn hóa... thị xã Sa Pa, trung tâm hành chính các phường...), phát triển các trung tâm mới (trung tâm hành chính, trung tâm dịch vụ công cộng, trung tâm chuyên đề dịch vụ du lịch...) trên cơ sở khai thác các vị trí thuận lợi về đầu mối giao thông, hội tụ cảnh quan...để tạo ra nhiều các không gian công cộng phục vụ các hoạt động người dân và khách du lịch, bao gồm:

- Trung tâm Giàng Tra: Vị trí cửa ngõ phía Bắc của trung tâm Sa Pa, tại nút giao cắt giữa tuyến 4D và trục chính đô thị. Trung tâm Giàng Tra đóng vai trò dịch vụ, trung chuyển các phương tiện khi vào khu vực trung tâm Sa Pa, giảm tải sự ùn tắc cho khu vực lõi trung tâm.

- Trung tâm Suối Hồ: Vị trí thuộc thung lũng suối Hồ, là trung tâm khu vực phía Đông Bắc Sa Pa. Khai thác yếu tố tự thủy, xây dựng hồ Sa Pa 2, phát triển không gian công cộng bao gồm các chức năng dịch vụ công cộng, thương mại, du lịch. Trung tâm suối Hồ đóng vai trò hỗ trợ, chia sẻ chức năng và các hoạt động đô thị của trung tâm Sa Pa cũ trong tương lai khi có sự gia tăng dân số và khách du lịch.

- Trung tâm du lịch chăm sóc khỏe, thể dục thể thao chất lượng cao: Vị trí khu vực Trung Chải, Sâu Chua phía Đông Bắc Sa Pa. Nơi đây gắn với cảnh quan núi cao, suối, làng bản và vùng trồng cây đặc hữu; Trung tâm Trung Chải - Sâu Chua có vai trò phát triển du lịch chăm sóc sức khỏe phục vụ phát triển du lịch Sa Pa và tổ chức các hoạt động huấn luyện thể thao cấp Tỉnh, cấp Quốc gia.

- Trung tâm thể dục thể thao chất lượng cao: Vị trí phía Đông Sa Pa, thuộc phường Sa Pa, nơi tổ chức các hoạt động huấn luyện thể thao cấp Tỉnh, cấp Quốc gia.

- Trung tâm Ô Quy Hồ: Vị trí cửa ngõ phía Tây trung tâm Sa Pa, là trung tâm dịch vụ, đô thị có vai trò hỗ trợ các khu chức năng trong vùng lõi Sa Pa. hoạt động an sinh trong khu vực.

c) Định hướng phát triển không gian trung tâm Khu du lịch Quốc gia Sa Pa:

Quy mô diện tích 6.090 ha, phạm vi gồm 06 phường nội thị thị xã Sa Pa và một phần xã Trung Chải, bao gồm 05 phân khu sau:

- Phân khu 1: Khu trung tâm hành chính, đô thị giao lưu văn hóa Tây Bắc, thị xã Sa Pa.

+ Thuộc một phần các phường Sa Pa, Phan Si Păng và Hàm Rồng; diện tích khoảng 636 ha; dân số dự kiến khoảng 30.000 người.

+ Chức năng: Là khu trung tâm hành chính, chính trị, du lịch, văn hóa, thể dục thể thao, công cộng thị xã Sa Pa, đô thị giao lưu văn hóa Tây Bắc.

+ Định hướng: Tái thiết không gian xung quanh hồ trung tâm Sa Pa thành các chức năng công cộng, dịch vụ, du lịch, đô thị và khu ở, gắn kết với khu danh lam thắng cảnh Quốc gia núi Hàm Rồng để phát triển thành trung tâm giao lưu văn hóa Tây Bắc. Cải tạo, chỉnh trang, mở rộng không gian kiến trúc, cảnh quan khu đô thị hiện hữu, phát triển không gian “Chợ tình”. Xây dựng các khu đô thị sinh thái mới tại khu vực Tây Bắc, Đồi Thông, sườn đồi Con Gái... theo hình thái bản sắc đô thị miền núi và phát triển du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, tổ chức sự kiện, giao lưu văn hóa, dịch vụ, mua sắm. Phát triển khu Danh lam thắng cảnh Quốc gia núi Hàm Rồng là công viên thực vật đặc hữu của Sa Pa, kết hợp dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng sinh thái và kết nối với khu vực Ý Linh Hồ.

- Phân khu 2: Khu đô thị, dịch vụ du lịch thung lũng Suối Hồ, thị xã Sa Pa.

+ Thuộc một phần các phường Phan Si Păng, Hàm Rồng; diện tích khoảng 616 ha; dân số dự kiến khoảng 36.000 người.

+ Chức năng: Là khu đô thị, dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí dọc thung lũng suối Hồ.

+ Định hướng: Xây dựng mới các khu đô thị, du lịch hỗn hợp, dịch vụ thương mại, trung tâm tài chính, vui chơi giải trí, thể dục thể thao chất lượng cao... gắn với cảnh quan đặc trưng thung lũng suối Hồ. Xây dựng công viên dọc suối Hồ kết hợp tạo hồ nước trung tâm mới phục vụ nghỉ ngơi, vui chơi, tham quan và nâng cao giá trị thẩm mỹ, môi trường cảnh quan. Xây dựng trung tâm dịch vụ vận chuyển hành khách, chợ mới tại cửa ngõ phía Bắc kết nối với khu vực trung tâm Sa Pa hiện hữu.

- Phân khu 3: Khu đô thị, dịch vụ du lịch văn hóa dọc thung lũng Mường Hoa, thị xã Sa Pa.

+ Thuộc một phần các phường Ô Quý Hồ, Phan Si Păng và Cầu Mây; diện tích khoảng 1.486 ha; dân số dự kiến khoảng 36.000 người.

+ Chức năng: Là khu đô thị, dịch vụ du lịch sinh thái dọc thung lũng Mường Hoa, suối Cát Cát, sườn Violet.

+ Định hướng: Phát triển và bảo vệ không gian cảnh quan tự nhiên hiện hữu, bảo vệ rừng, cảnh quan nông nghiệp (ruộng bậc thang), các loại cây trồng, hoa phù hợp, cây xanh lưu vực suối. Xây dựng các công viên chuyên đề thiên nhiên - văn hóa. Cải tạo, chỉnh trang và mở rộng các thôn bản hiện hữu, bảo tồn phát huy giá trị không gian định cư truyền thống các dân tộc dọc thung lũng Mường Hoa, kết hợp phát triển du lịch cộng đồng. Xây dựng các khu đô thị, dịch vụ du lịch sinh thái chất lượng cao gắn với bản sắc văn hóa Sa Pa. Phát triển dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí cao cấp kết hợp đô thị tại khu vực ga đi cáp treo Phan Si Păng.

- Phân khu 4: Khu đô thị, du lịch nghỉ dưỡng sinh thái kết hợp chăm sóc sức khỏe Sâu Chua, thị xã Sa Pa.

+ Thuộc một phần các phường Sa Pa, Sa Pả, Cầu Mây và một phần xã Trung Chải; diện tích khoảng 1.574 ha; dân số dự kiến khoảng 23.000 người.

+ Chức năng: Là khu đô thị, dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng sinh thái kết hợp chăm sóc sức khỏe Sâu Chua, Trung Chải.

+ Định hướng: Bảo vệ, gìn giữ không gian sinh thái núi rừng, không gian suối, cảnh quan đặc hữu gắn với phát triển sản xuất dược liệu, nông lâm nghiệp chất lượng cao kết hợp du lịch sinh thái, vui chơi giải trí, thể dục thể thao chất lượng cao... Cải tạo, chỉnh trang, mở rộng các khu dân cư, thôn bản hiện hữu. Xây dựng khu đô thị, du lịch cao cấp chăm sóc sức khỏe. Xây dựng trung tâm huấn luyện, đào tạo thể dục thể thao thành tích cao tầm cỡ quốc gia và xây dựng thiền viện Sâu Chua, các công viên chuyên đề.

- Phân khu 5: Khu đô thị, du lịch nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp phía Bắc, thị xã Sa Pa.

+ Thuộc một phần các phường Ô Quý Hồ, Phan Si Păng, Hàm Rồng; diện tích khoảng 1.778 ha; dân số dự kiến khoảng 10.000 người.

+ Chức năng: Là khu đô thị, du lịch nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp phía Bắc.

+ Định hướng: Khai thác, phát huy giá trị của địa hình tự nhiên, bảo vệ cảnh quan núi rừng, các điểm nhìn đẹp về phía thung lũng Suối Hồ, dãy Hoàng Liên (đỉnh Phan Si Păng) để tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan độc đáo, hấp dẫn, phát triển các khu nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp kết hợp xây dựng các khu đô thị mật độ thấp. Phát triển diện tích phủ xanh, bảo vệ nguồn nước, giảm thiểu các yếu tố gây ảnh hưởng đến môi trường cảnh quan gắn với phát triển không gian sản xuất dược liệu, nông lâm nghiệp kết hợp du lịch sinh thái. Xây dựng công viên, tham quan, ngắm cảnh, dã ngoại gắn với bảo vệ rừng. Xây dựng, phát triển khu dịch vụ du lịch Thác Bạc - Thác Tình Yêu.

1.2.3. Quy định về kiểm soát chiều cao công trình

a) Nguyên tắc:

- Tôn trọng địa hình cảnh quan tự nhiên, cấu trúc đô thị và nông thôn hiện hữu tạo nên sự hài hòa với khung cảnh thiên nhiên đặc trưng. Duy trì, kiểm soát chặt chẽ chiều cao xây dựng các công trình hiện hữu phù hợp đặc điểm địa hình và khả năng đáp ứng hạ tầng.

- Bảo vệ các điểm cao tại các khu vực đồi núi, các hướng nhìn ra phía thung lũng, hồ suối, hướng nhìn ra các công trình có giá trị cảnh quan. Từ đó làm cơ sở xác định chiều cao công trình khống chế tại từng khu vực.

- Hạn chế xây dựng công trình có tiết diện, khối tích lớn, công trình cao tầng trên các khu vực đỉnh, triền núi, làm biến dạng đặc điểm địa hình cảnh quan của khu vực (trừ các công trình được xác định là điểm nhấn về kiến trúc).

- Kiểm soát chặt chẽ chiều cao công trình tại khu vực nông thôn, đặc biệt là tại các làng bản truyền thống đảm bảo không phá vỡ cấu trúc định cư hiện hữu, tôn trọng kiến trúc, địa hình, cảnh quan khu vực.

- Mỗi phân khu chức năng được lựa chọn một số cụm công trình cao tầng tạo điểm nhấn không gian đô thị, du lịch. Vị trí, hình thức kiến trúc, chiều cao công trình được kiểm soát và cụ thể hóa trong các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị riêng để đảm bảo phù hợp với cảnh quan, hình thái đặc trưng của khu vực.

- Điều chỉnh chiều cao phù hợp trên cơ sở chiều cao công trình hiện hữu, để đảm bảo sự hài hòa, ăn nhập với không gian cảnh quan thiên nhiên của khu vực.

b) Chỉ dẫn thiết kế chiều cao công trình:

Căn cứ vào địa hình tự nhiên, hiện trạng cấu trúc đô thị - nông thôn và hạ tầng hiện hữu, định hướng tổ chức không gian kiến trúc - cảnh quan, đề xuất chiều cao công trình xây dựng cụ thể cho từng khu vực như sau:

- Khu vực lõi Sa Pa quanh khu vực hồ trung tâm kiểm soát chiều cao công trình trên cơ sở: Các công trình có giá trị (nhà thờ,..); không gian mở (hồ Sa Pa); điểm cao (núi Hàm Rồng), về cơ bản duy trì tầng cao hiện hữu. Các công trình xây mới, hoặc chuyển đổi chức năng phải đảm bảo không che chắn tầm nhìn ra phía các không gian mở của đô thị, hài hòa với bối cảnh chung của không gian hiện hữu. Bố trí một số cụm điểm cao tầng tạo điểm nhấn cho không gian khu trung tâm đô thị du lịch.

- Khu vực dọc thung lũng Mường Hoa kiểm soát tầng cao theo yêu cầu đảm bảo hướng nhìn về phía thung lũng và dãy Phan Si Păng. Hạn chế việc phát triển theo dải, công trình cao tầng làm hạn chế hoặc che chắn tầm nhìn tại khu vực này. Khuyến

khích tạo ra nhiều không gian mở, khoảng trống gắn không gian đô thị với cảnh quan thung lũng Mường Hoa.

- Khu vực dọc thung lũng suối Hồ bố trí tầng cao phù hợp với đặc điểm địa hình và hướng nhìn về phía thung lũng. Đối với các khu chức năng xây dựng trên triền đồi kiểm soát tầng cao theo hệ thống tầng bậc phù hợp với địa hình, đảm bảo lớp công trình phía trước không che chắn hoàn toàn tầm nhìn lớp công trình phía sau, có thể bố trí công trình dạng so le. Khuyến khích xây dựng công trình thấp tầng khu vực thung thũng, đảm bảo hài hòa với cảnh quan hiện hữu.

- Khu vực phía Đông trung tâm Sa Pa là khu vực gắn với công viên Hàm Rồng, địa hình đồi núi phức tạp. Khuyến khích bố trí các công trình thấp tầng hài hòa với cảnh quan địa hình và cấu trúc dân cư hiện trạng.

- Khu vực đồi núi phía Bắc, kiểm soát tầng cao phù hợp với thềm địa hình, các điểm cao trên khu vực, hướng nhìn về thung lũng Suối Hồ. Hạn chế xây dựng các công trình cao tầng, khối tích lớn làm thay đổi cấu trúc địa hình khu vực. Khuyến khích xây dựng thấp tầng kết hợp mật độ thấp gắn với cảnh quan sinh thái tự nhiên.

- Các khu vực dân cư chỉnh trang hoặc xây mới đan xen với khu vực hiện hữu cần kiểm soát chặt chẽ tầng cao, đảm bảo thống nhất với các khu vực xung quanh và đảm bảo sức chịu tải của hệ thống hạ tầng.

- Đối với các khu vực làng bản chiều cao các công trình phải phù hợp văn hóa định cư truyền thống, địa hình tự nhiên, cảnh quan của khu vực. Các công trình xây mới hoặc cải tạo chỉnh trang không mâu thuẫn với các công trình hiện trạng đảm bảo tính thống nhất hài hòa. Không xây dựng các công trình khối tích lớn, cao tầng làm ảnh hưởng đến cấu trúc hiện trạng và tác động đến hình thái chung của khu vực.

Kiểm soát cụ thể: Chiều cao công trình cụ thể được xác định trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết, trên cơ sở phù hợp với định hướng của quy hoạch chung, khả năng đáp ứng hạ tầng của khu vực.

1.2.4. Quy định về kiểm soát mật độ xây dựng:

- Quy định chung: Mật độ cao tại khu vực trung tâm, mật độ trung bình tại các khu vực mở rộng và mật độ thấp về các khu vực không gian cây xanh mặt nước.

- Khu vực đô thị hiện hữu: Thực hiện kiểm soát mật độ xây dựng cao, phù hợp với thực trạng xây dựng hiện nay; kiểm soát sự gia tăng mật độ tránh phá vỡ cấu trúc chung của đô thị.

- Các khu vực phát triển mới như suối Hồ, dọc thung lũng Mường Hoa, Sa Pa, Ô Quý Hồ... được kiểm soát theo hướng mật độ trung bình, tăng cường diện tích cây xanh. Đảm bảo tỷ lệ cây xanh thống nhất trong từng ô đất để tạo nên hệ thống cây

xanh cảnh quan cho từng khu vực chức năng; dành không gian trống cho các quảng trường, công viên và không gian công cộng.

- Xây dựng mật độ thấp tại các khu vực nông thôn, đồi núi và không gian cảnh quan.
- Mật độ xây dựng các khu công trình chức năng đảm bảo theo quy chuẩn, tiêu chuẩn chung và tạo hình thái chung về mật độ xây dựng theo từng khu vực chức năng.
- Mật độ xây dựng được xác định cụ thể trong giai đoạn lập đề án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết, gắn với chức năng cụ thể.

1.3. Quy định về kiểm soát kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị

1.3.1. Quy định về phân vùng kiến trúc cảnh quan

Phân vùng bảo vệ cảnh quan, di tích, danh thắng:

- Vùng lõi trung tâm Khu du lịch Quốc gia Sa Pa - thị xã Sa Pa: Là đô thị lịch sử phát triển ổn định, cải tạo, chỉnh trang, bảo vệ các di tích lịch sử và danh thắng, phục hồi và phát triển không gian văn hóa truyền thống (Chợ tình), không gian công cộng, cây xanh sân vườn, quảng trường và lối đi bộ.

- Vùng thung lũng suối Hồ: Là khu vực phát triển mới phía Bắc trung tâm Sa Pa, không gian cây xanh, mặt nước (suối, hồ) là trục cảnh quan chính của khu vực. Phát triển điểm nhấn kiến trúc truyền thống kết hợp hiện đại, tôn trọng địa hình, cảnh quan tự nhiên.

- Vùng bảo vệ cảnh quan thung lũng Mường Hoa, suối Cát Cát và các thôn bản dân tộc: Bảo vệ và phát huy giá trị không gian văn hóa và kiến trúc truyền thống của các dân tộc, tôn trọng cảnh quan địa hình tự nhiên của thung lũng, ruộng bậc thang nông nghiệp.

- Vùng cảnh quan Sâu Chua, Hâu Thào: Bảo vệ và phát huy giá trị văn hóa, kiến trúc truyền thống của các thôn bản; tôn trọng cảnh quan, địa hình tự nhiên.

- Vùng cảnh quan đồi núi phía Bắc đường tránh quốc lộ 4D: Bảo vệ môi trường sinh thái, cảnh quan rừng, tôn trọng địa hình tự nhiên, phát triển các kiến trúc điểm nhấn đa dạng hài hòa với tự nhiên và văn hóa truyền thống.

1.3.2. Quy định không gian công cộng:

- Không gian công cộng Sa Pa hiện hữu phát triển tập trung xung quanh địa điểm nhà thờ đá Sa Pa, khu vực sân quần, bên hồ trung tâm, khu vực vườn hoa – trạm khí tượng... Xây dựng mới không gian công cộng nhằm nâng cao giá trị khu du lịch và đời sống của người dân khu vực trên cơ sở khai thác các yếu tố cảnh quan, nhân văn của Sa Pa bao gồm các trung tâm lớn: Suối Hồ; Ô Quý Hồ; Sâu Chua và các không gian nhỏ gắn với các khu đô thị, dân cư, du lịch Tây Bắc, Đông Bắc, Hàm Rồng, đồi Thông, đồi Con Gái...

- Vị trí trung tâm công cộng mới được lựa chọn tại vị trí có tính hội tụ đảm bảo thuận lợi về giao thông, đa dạng loại hình dịch vụ, có không gian phục vụ các hoạt động đô thị. Đáp ứng linh hoạt về quy mô, đa dạng công năng sử dụng để làm tăng thêm sức sống và khả năng kinh tế.

- Tỷ lệ không gian kiến trúc hài hòa với tỷ lệ con người tạo sự gần gũi điềm đến thân thiện cho người dân và khách du lịch. Khai thác yếu tố văn hóa, mô hình sinh hoạt địa phương truyền thống để tạo ra không gian công cộng có tính đặc trưng, không trùng lặp.

- Khai thác mặt tiền các tuyến phố, tăng cường các dịch vụ phát triển kinh tế cũng như tạo điềm đến giao lưu hấp dẫn cho khu vực. Cung cấp các tiện ích đô thị như ghé ngồi, bóng mát, cảnh quan phục vụ nhu cầu đi bộ. Giảm thiểu các vị trí khuất tầm nhìn công cộng để tăng tính an toàn trên phố.

1.3.3. Quy định về không gian khu vực cửa ngõ đô thị:

Căn cứ vào hướng tiếp cận với khu trung tâm du lịch, Sa Pa có 03 điềm cửa ngõ chính gồm:

- Cửa ngõ Đông Bắc: Trên tuyến QL4D hướng từ thành phố Lào Cai tới trung tâm Sa Pa, trên tuyến đường tránh 4D khu vực suối Hồ đi trung tâm Sa Pa;

- Cửa ngõ Tây Bắc: Trên tuyến QL 4D và hầm qua đèo Hoàng Liên hướng từ tỉnh Lai Châu, qua phường Ô Quý Hồ tới trung tâm Sa Pa;

- Cửa ngõ Đông Nam: Trên tuyến tỉnh lộ 152 và đường kết nối mới thị xã Sa Pa với Cảng hàng không Sa Pa qua phường Cầu Mây đi vào trung tâm Sa Pa.

Đối với các điềm cửa ngõ đô thị yêu cầu đảm bảo dành đủ quỹ đất, bố trí các công trình biểu tượng, công trình điềm nhấn... có giá trị về mặt kiến trúc cảnh quan, là điềm nhận biết khi vào trung tâm Khu du lịch Quốc gia Sa Pa - thị xã Sa Pa. Có mạng lưới giao thông tiếp cận dễ dàng, tích hợp cùng với các khu vực phát triển đô thị du lịch, không gian công cộng mới để tạo một quần thể kiến trúc cảnh quan ấn tượng. Xây dựng các điềm cửa ngõ thành một điềm đến kết hợp giữa bản sắc, văn hóa, thiên nhiên kết hợp với hiện đại.

1.3.4. Quy định về không gian các trục, tuyến:

Sự đa dạng về địa hình, thay đổi về không gian, trường nhìn phong phú tạo nên các trục không gian cảnh quan hấp dẫn đối với trung tâm Khu du lịch Quốc gia Sa Pa - thị xã Sa Pa. Các trục cảnh quan chính của trung tâm Sa Pa gồm: Tuyến Điện Biên Phủ - Ngũ Chỉ Sơn - Xuân Viên; tuyến trung tâm: Từ nút giao đường tránh 4D (khu vực Giàng Tra) đi vào trung tâm Sa Pa; tuyến đường tránh quốc lộ 4D; tuyến Sa Pa - Hầu Thào; tuyến quốc lộ 4D, tỉnh lộ ĐT.152 dọc thung lũng Mường Hoa. Các trục, tuyến cảnh quan được quy định như sau:

- Tùy theo phân cấp giao thông, các tuyến đường đảm bảo tính chất đã quy định trong quy hoạch giao thông, thuận tiện, an toàn. Có quy định về vận tốc tùy theo tính chất của từng tuyến đường.

- Tạo lập đường chân trời sinh động giao diện của hai bên tuyến đường. Cảnh quan dọc tuyến được phân chia theo các chủ đề nhất định tạo sự thay đổi không gian sinh động khi di chuyển.

- Duy trì và bảo vệ hướng nhìn, tầm nhìn về phía các khu vực cảnh quan tự nhiên, công trình kiến trúc đặc biệt như: Núi Hàm Rồng, núi phía Bắc tuyến tránh 4D, thung lũng Mường Hoa, suối Hồ, nhà thờ đá...

- Dọc tuyến khuyến khích khai thác các không gian mở công cộng, tăng cường khả năng tiếp cận của người dân với cảnh quan tự nhiên (hồ, suối, ruộng bậc thang...) tạo thuận lợi cho các cơ hội giao lưu văn hóa và xã hội.

1.3.5. Quy định về quảng trường, không gian mở:

Hệ thống quảng trường khu trung tâm khu du lịch Quốc gia Sa Pa - thị xã Sa Pa bao gồm:

- Quảng trường (sân quần) + nhà thờ đá: Là nơi tập trung mật độ cao, đặc biệt dịp ngày lễ. Tiếp tục chỉnh trang đô thị đặc biệt hệ thống cảnh quan, duy trì tính truyền thống của không gian quảng trường nơi đây.

- Quảng trường lễ hội Sa Pa: Hướng mở về phía hồ, kết hợp với không gian khoảng lùi lớn của các công trình đa năng giúp mở rộng không gian đáp ứng sức chứa lớn trong những sự kiện đặc biệt của Sa Pa.

- Quảng trường trung tâm hành chính Sa Pa: Vị trí khu trung tâm hành chính mới Sa Pa. Tính chất: Hành chính, văn hóa, xã hội.

- Quảng trường cửa ngõ phía Bắc: Vị trí cửa ngõ phía Bắc, khu vực Giàng Tra. Tính chất: Đô thị, du lịch.

- Quảng trường văn hóa du lịch: Vị trí ga đi cáp treo Phan Si Păng. Tính chất: Văn hóa, du lịch.

- Chuỗi hệ thống quảng trường kết hợp với điểm ngắm cảnh nhìn về phía thung lũng Mường Hoa. Tính chất: Dịch vụ du lịch.

- Các địa điểm không gian mở công cộng gồm: Quảng trường, suối, công viên, hồ nước được tổ chức phân tán trong không gian tổng thể. Vị trí được lựa chọn phù hợp tập trung hoạt động công cộng, công năng phù hợp với tính chất chức năng khu vực. Bố trí đầy đủ tiện ích đô thị như chỗ đỗ xe, ghế ngồi, bảng hướng dẫn nhằm ưu tiên người đi bộ và xe đạp... Hệ thống chiếu sáng đảm bảo an toàn công cộng ban ngày và ban đêm. Khuyến khích các dịch vụ nhỏ trong không gian công cộng, phối hợp với

hiều dịch vụ của các khu chức năng xung quanh để tăng sự hấp dẫn của không gian công cộng.

1.3.6. Quy định về công trình điểm nhấn:

- Các công trình điểm nhấn: Công trình điểm nhấn chính được bố trí tại các khu vực cửa ngõ nơi hội tụ các tuyến giao thông chính; các trung tâm hành chính, văn hóa, du lịch, thương mại, dịch vụ... có quy mô lớn theo các hướng nhìn quan trọng, theo địa hình cảnh quan và theo mật độ tập trung đông người.

- Yêu cầu: Kiến trúc cảnh quan các công trình cửa ngõ, điểm nhấn được thiết kế bản sắc, văn hóa phù hợp với đặc điểm vùng núi của khu vực, khai thác giá trị văn hóa các dân tộc địa phương, điều kiện địa hình, cảnh quan, điểm nhìn, để tạo lập ngôn ngữ kiến trúc đặc trưng phù hợp cho Khu du lịch Quốc gia Sa Pa - thị xã Sa Pa, tạo dựng hình ảnh ấn tượng, hấp dẫn.

- Hệ thống công trình điểm nhấn trung tâm Khu du lịch Quốc gia Sa Pa - Thị xã Sa Pa: Xây dựng công trình điểm nhấn về kiến trúc hoặc cao tầng đảm bảo phù hợp tại các khu hỗn hợp mới, khu đô thị mới, tổ hợp khách sạn cao cấp... một số khu vực như: Trung tâm hành chính mới Sa Pa; tổ hợp khu trung tâm hành chính cũ, khu sân vận động cũ, núi Hàm Rồng; khu vực ga đi cáp treo Phan Si Păng; công trình trung tâm thể dục thể thao Quốc gia, Thiền viện khu vực phường Sa Pa; khu du lịch Thác Bạc; tổ hợp, khách sạn, dịch vụ, vui chơi giải trí cao cấp khu đô thị mới Đông Bắc, Sâu Chua, Giàng Tra, Cầu Mây, Ô Quý Hồ, phía Bắc tuyến đường tránh; khu vực xây dựng các tổ hợp khách sạn cao cấp 4* trở lên và một số khu vực khác.

- Hệ thống công trình điểm nhấn kiến trúc trung tâm Khu du lịch Quốc gia Sa Pa - Thị xã Sa Pa gồm: Công trình trung tâm hành chính mới Sa Pa; công trình xung quanh hồ trung tâm; công trình tại điểm cửa ngõ phía Bắc; công trình khu Đông Bắc; công trình núi Hàm Rồng; công trình điểm đi cáp treo Phan Si Păng; công trình trung tâm thể dục thể thao quốc gia; công trình du lịch Thác Bạc....

1.3.7. Quy định về kiến trúc cảnh quan:

a) Kiến trúc, cảnh quan tổng thể toàn khu du lịch

- Bảo vệ, giữ gìn môi trường, cảnh quan tự nhiên, đồi núi, ruộng bậc thang, thung lũng, hệ thống suối, thác nước kết hợp các thảm thực vật đa dạng. Việc xây dựng không làm ảnh hưởng tới cấu trúc tự nhiên của địa hình. Phát triển không gian mở, không gian xanh và tiện ích công cộng, tạo sự gắn kết hài hòa giữa các khu chức năng đô thị, nông thôn và du lịch với cảnh quan thiên nhiên.

- Phát huy giá trị bản sắc kiến trúc truyền thống các thôn bản, đặc điểm định cư của các dân tộc để tạo sự hấp dẫn, đặc trưng cho từng khu vực. Không gây ảnh hưởng tiêu cực tới văn hóa truyền thống và cấu trúc không gian cảnh quan tự nhiên.

- Bảo vệ gìn giữ các vị trí, khu vực có tầm nhìn đẹp cảnh quan về phía dãy Hoàng Liên (đỉnh Phan Si Păng), các thung lũng (Mường Hoa, Suối Hồ, thác nước...), ruộng bậc thang, núi Hàm Rồng, các không gian công cộng và công trình kiến trúc có giá trị (Nhà thờ đá Sa Pa, quảng trường, hồ nước, kiến trúc truyền thống thôn bản dân tộc).

b) Kiến trúc, cảnh quan trung tâm Khu du lịch Quốc gia Sa Pa và 4 phân khu du lịch.

- Trung tâm Khu du lịch Quốc gia Sa Pa: Bảo tồn các công trình điểm nhấn có giá trị về văn hóa, kiến trúc kết hợp nâng cao chất lượng không gian kiến trúc cảnh quan. Cải tạo chỉnh trang cảnh quan, kiến trúc đô thị hiện hữu, ưu tiên xây dựng các không gian, công trình công cộng, không gian mở, “Chợ tình Sa Pa”, phục vụ các hoạt động vui chơi, văn hóa lễ hội.... Bảo vệ, phát huy giá trị tầm nhìn, hình ảnh cảnh quan về phía dãy Hoàng Liên (đỉnh Phan Si Păng), thung lũng Mường Hoa, suối Hồ, núi Hàm Rồng... kết hợp yếu tố địa hình, cảnh quan tự nhiên, phát triển không gian các khu đô thị và du lịch có nét đặc trưng riêng, đảm bảo hài hòa với cảnh quan tự nhiên. Khuyến khích sử dụng vật liệu tự nhiên thân thiện môi trường và kiến trúc truyền thống.

- Các phân khu du lịch (04 phân khu: Ngũ Chỉ Sơn, Tả Van, Tả Phìn và Thanh Bình): Tôn trọng cảnh quan tự nhiên gắn với hình ảnh núi Ngũ Chỉ Sơn, hồ Sáo Mý Tỷ..., hệ thống suối, ruộng bậc thang, rừng. Kiến trúc công trình hài hòa với địa hình, cảnh quan và môi trường tự nhiên, khuyến khích phát triển hình thái định cư và phong cách kiến trúc truyền thống.

c) Kiến trúc, cảnh quan khu dân cư nông thôn

Bảo vệ phát triển cấu trúc định cư thôn bản truyền thống, không gian sản xuất nông nghiệp xung quanh thôn bản, phát huy giá trị đặc thù riêng từng khu vực, tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan hài hòa tự nhiên và gắn kết với các hoạt động du lịch sinh thái nông nghiệp và văn hóa truyền thống. Khai thác phát huy giá trị bản sắc kiến trúc truyền thống, xây dựng không gian công trình công cộng, văn hóa, trung tâm sinh hoạt cộng đồng gắn với các tuyến cảnh quan nông nghiệp và tự nhiên. Kiến trúc công cộng và nhà ở nông thôn phù hợp với phong tục tập quán văn hóa và định cư truyền thống của các dân tộc.

1.4. Quy định về sử dụng đất

1.4.1. Quy định chung về sử dụng đất:

Chức năng sử dụng đất được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết gắn với các quy định hiện hành về sử dụng đất đai.

Đất hỗn hợp bao gồm các chức năng công cộng; thương mại, dịch vụ, đơn vị ở, văn phòng, sản xuất - kinh doanh phi nông nghiệp, cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và các chức năng khác. Chức năng sử dụng đất cụ thể sẽ xác định trong giai đoạn lập quy

hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết gắn với cơ cấu sử dụng đất, chức năng hoạt động, quy mô thiết kế cụ thể. Khuyến khích các chức năng công cộng dịch vụ, thương mại.

Đất du lịch để bố trí cho các công trình, chức năng hoạt động dịch vụ du lịch, bao gồm: Công trình dịch vụ du lịch, khách sạn, nhà hàng, dịch vụ công cộng... nhà ở kết hợp du lịch. Chức năng đất xác định cụ thể trong giai đoạn lập đề án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết.

Đất đơn vị ở hiện trạng bao gồm đất ở hiện trạng, cải tạo, mở rộng và sẽ tiếp tục được rà soát, xác định cụ thể trong bước lập đề án quy hoạch chi tiết.

Đất công cộng đô thị bao gồm các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, trung tâm thương mại – dịch vụ, chợ, quảng trường, công viên – cây xanh... và các công trình công cộng đô thị khác.

Đất cây xanh đô thị bao gồm các quỹ đất đã xác định cụ thể trong đề án quy hoạch chung. Ngoài ra trong bước lập đề án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đối với quỹ đất nông, lâm nghiệp xen kẽ trong đô thị nghiên cứu, hình thành các không gian cây xanh đô thị.

Đất đất nông, lâm nghiệp duy trì và phát triển quỹ đất nông, lâm nghiệp trong đô thị. Phát triển các loại cây đặc hữu, nông nghiệp chất lượng cao, công viên rừng cảnh quan, công viên chuyên đề (công viên đá, thể thao, dược liệu, trang trại, vườn thực vật, trung tâm giáo dục nông nghiệp, nông sản địa phương...), cây xanh đô thị...kết hợp phục vụ cho đô thị và các hoạt động du lịch.

Đối với các cơ sở đất hiện trạng chuyển đổi sang chức năng khác được xác định theo các đề án phân khu, quy hoạch chi tiết cụ thể. Ưu tiên chuyển đổi sang các chức năng dịch vụ công cộng. Trong giai đoạn trước mắt, khi chưa chuyển đổi, được thực hiện theo các quy hoạch và dự án hiện trạng đã được phê duyệt.

1.4.2. Quy định về sử dụng đất theo các giai đoạn:

Bảng quy hoạch sử dụng đất

T T	Loại đất	Năm 2030			Năm 2040		
		Diện tích	Tỉ lệ trên đất xây dựng đô thị	Chỉ tiêu	Diện tích	Tỉ lệ trên đất xây dựng đô thị	Chỉ tiêu
		(ha)	(%)	m ² /ng	(ha)	(%)	m ² /ng
A	Tổng dân số đô thị						
	Dư báo dân số	100000			135000		
B	Tổng diện tích tư	6090,0			6090,0		
I	Đất xây dựng đô thị	1950,0			2500,0		
II	Đất khác	4140,0			3590,0		
C	Đất xây dựng đô thị	1950,0	100	180 - 200	2500,0	100,0	160 - 180
I	Đất dân dụng	1025,0	52,6	90 -	1267,0	50,7	80 -
1	Đất đơn vị ở	445,0	22,8	60 -	575,0	23,0	45 -
1.	<i>Đất đơn vị ở hiện</i>	225,0	11,5	60 -	225,0	9,0	60 -
1.	<i>Đất đơn vị ở mới</i>	220,0	11,3	45 -	350,0	14,0	45 -
2	Đất công cộng đô thị	30,0	1,5	3 - 4	42,0	1,7	3 - 4
3	Đất cây xanh đô thị, TDTT	170,0	8,7	7-10	200,0	8,0	10 - 15
4	Đất giao thông đô thị	380,0	19,5		450,0	18,0	
II	Đất ngoài dân dụng	925,0	47,4		1233,0	49,3	
1	Đất công cộng ngoài đô thị	19,0	1,0		32,0	1,3	
2	Đất cơ quan	24,0	1,2		24,0	1,0	
3	Đất thương mại dịch	90,0	4,6		115,0	4,6	
4	Đất du lịch	270,0	13,8		345,0	13,8	
5	Đất hỗn hợp	340,0	17,4		460,0	18,4	

T T	Loại đất	Năm 2030			Năm 2040		
		Diện tích	Tỉ lệ trên đất xây dựng đô thị	Chỉ tiêu	Diện tích	Tỉ lệ trên đất xây dựng đô thị	Chỉ tiêu
		(ha)	(%)	m ² /ng	(ha)	(%)	m ² /ng
5.	Đất hỗn hợp	250,0			335,0		
5.	Đất hỗn hợp mật độ	90,0			125,0		
6	Đất ở nông thôn	68,0	3,5		87,0	3,5	
7	Đất cây xanh chuyên dùng	10,0	0,5		60,0	2,4	
8	Đất khai thác vật liệu xây dựng	12,0	0,6		12,0	0,5	
9	Đất đầu mối HTKT	22,0	1,1		28,0	1,1	
10	Đất giao thông đối	70,0	3,6		70,0	2,8	
D	Đất khác	4140,0			3590,0		
I	Đất di tích tôn giáo	17,0			17,0		
II	Đất nghĩa trang	28,0			28,0		
III	Đất nông nghiệp	820,0			820,0		
IV	Đất lâm nghiệp	3145,0			2595,0		
V	Mặt nước	130,0			130,0		
E	Tổng diện tích tự	6090,0			6090,0		

- Quy hoạch sử dụng đất khu trung tâm Khu du lịch quốc gia Sa Pa- thị xã Sa Pa đến năm 2030: Đất xây dựng đô thị khoảng 1950,0 ha, chiếm 32,0% diện tích tự nhiên (trong đó: Đất dân dụng khoảng 1025,0 ha; Đất ngoài dân dụng 925,0 ha); Đất khác khoảng 4140,0 ha, chiếm 68,0% diện tích tự nhiên.

- Quy hoạch sử dụng đất Khu trung tâm Khu du lịch quốc gia Sa Pa- thị xã Sa Pa đến năm 2040: Đất xây dựng đô thị khoảng 2500,0 ha, chiếm 41,1% diện tích tự nhiên (trong đó: Đất dân dụng khoảng 1267,0 ha; Đất ngoài dân dụng 1233,0 ha); Đất khác khoảng 3590,0 ha, chiếm 58,9% diện tích tự nhiên.

1.4.3. Quy định về sử dụng đất giai đoạn 2030:

TT	Loại đất	Năm 2030		
		Diện tích	Tỉ lệ trên Đất xây dựng đô thị	Chỉ tiêu
		(ha)	(%)	m2/ng
A	Tổng dân số đô thị			
	<i>Dự báo dân số (người)</i>		100000,0	
B	Tổng diện tích tự nhiên	6090,0		
	Đất xây dựng đô thị	1950,0		
	Đất khác	4140,0		
C	Đất xây dựng đô thị	1950,0	100,0	180-200
I	Đất dân dụng	1025,0	52,6	90-100
1.1	Đất đơn vị ở	445,0	22,8	60-70
	<i>Đất đơn vị ở hiện trạng</i>	225,0		60-75
	<i>Đất đơn vị ở mới</i>	220,0		45-65
1.2	Đất công cộng đô thị	30,0	1,5	3-4
1.3	Đất cây xanh đô thị, TDTT	170,0	8,7	7-10
	<i>Đất cây xanh đô thị</i>	150,0		
	<i>Đất cây xanh TDTT</i>	20,0		
1.4	Đất giao thông đô thị	380,0	19,5	
II	Đất ngoài dân dụng	925,0	47,4	
2.1	Đất công cộng ngoài đô thị	19,0	1,0	
	<i>Đất y tế</i>	4,0		

TT	Loại đất	Năm 2030		
		Diện tích	Tỉ lệ trên Đất xây dựng đô thị	Chỉ tiêu
	<i>Đất công cộng, giáo dục đào tạo</i>	15,0		
2.2	Đất cơ quan	24,0	1,2	
2.3	Đất thương mại dịch vụ	90,0	4,6	
2.4	Đất du lịch	270,0	13,8	
2.5	Đất hỗn hợp	340,0	17,4	
	<i>Đất hỗn hợp</i>	250,0		
	<i>Đất hỗn hợp mật độ thấp</i>	90,0		
2.5	Đất ở nông thôn	68,0	3,5	150-200
2.6	Đất cây xanh chuyên dùng	10,0	0,5	
2.7	Đất khai thác vật liệu xây dựng	12,0	0,6	
2.8	Đất đầu mối HTKT	22,0	1,1	
2.9	Đất giao thông đối ngoại	70,0	3,6	
D	Đất khác	4140,0		
3.1	Đất di tích tôn giáo	17,0		
3.2	Đất nghĩa trang	28,0		
3.3	Đất nông nghiệp	820,0		
3.4	Đất lâm nghiệp	3145,0		
	<i>Đất rừng phòng hộ</i>	451,0		
	<i>Đất rừng đặc dụng</i>	167,0		
	<i>Đất rừng sản xuất</i>	2527,0		

TT	Loại đất	Năm 2030		
		Diện tích	Tỉ lệ trên Đất xây dựng đô thị	Chỉ tiêu
3.5	Mặt nước	130,0		
E	Tổng diện tích tự nhiên	6090,0		

Tổng diện tích khu trung tâm khoảng 6090,00 ha, bao gồm:

Đất xây dựng đô thị: 1950 ha

- Đất dân dụng khoảng 1025,0 ha, trong đó:

+ Đất đơn vị ở: khoảng 445 ha (*đất đơn vị ở mới 220ha; đất đơn vị ở hiện trạng 225ha*).

+ Đất công cộng đô thị khoảng 30 ha.

+ Đất cây xanh đô thị, thể dục thể thao khoảng 170 ha.

+ Đất giao thông đô thị khoảng 380 ha.

- Đất ngoài dân dụng khoảng 925 ha, trong đó:

+ Đất công cộng ngoài đô thị (Công trình công cộng; y tế; giáo dục đào tạo) khoảng 19 ha;

+ Đất cơ quan khoảng 24 ha;

+ Đất thương mại, dịch vụ khoảng 90 ha;

+ Đất du lịch khoảng 270 ha

+ Đất hỗn hợp khoảng 340 ha (*Đất hỗn hợp khoảng 250 ha; Đất hỗn hợp mật độ thấp khoảng 90 ha*).

+ Đất ở nông thôn khoảng 68 ha.

+ Đất cây xanh chuyên dùng khoảng 10 ha;

+ Đất khai thác vật liệu xây dựng khoảng 12 ha.

+ Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật khoảng 22 ha;

+ Đất giao thông đối ngoại khoảng 70 ha.

- Đất khác khoảng 4140 ha, trong đó: Đất di tích, tôn giáo khoảng 17 ha; Đất nghĩa trang, nghĩa địa khoảng 28 ha; Đất nông nghiệp khoảng 820 ha; Đất lâm nghiệp khoảng 3145 ha; Mặt nước khoảng 130 ha.

1.4.4. Quy định về sử dụng đất giai đoạn 2040:

2. Quy hoạch sử dụng đất trung tâm KDLQG Sa Pa-thị xã Sa Pa đến năm 2040

TT	Loại đất	Năm 2040		
		Diện tích	Tỉ lệ trên Đất xây dựng đô thị	Chỉ tiêu
		(ha)	(%)	m2/ng
A	Tổng dân số đô thị			
	Dự báo dân số (người)		135000	
B	Tổng diện tích tự nhiên	6090		
	Đất xây dựng đô thị	2500,0		
	Đất khác	3590,0		
C	Đất xây dựng đô thị	2500,0	100,0	160-180
I	Đất dân dụng	1267,0	50,7	80-95
1.1	Đất đơn vị ở	575,0	23,0	45-65
	<i>Đất đơn vị ở hiện trạng</i>	225,0	9,0	60-70
	<i>Đất đơn vị ở mới</i>	350,0	14,0	45-60
1.2	Đất công cộng đô thị	42,0	1,7	3-4
1.3	Đất cây xanh đô thị, TDTT	200,0	8,0	10-15
	<i>Đất cây xanh đô thị</i>	180,0		
	<i>Đất cây xanh TDTT</i>	20,0		
1.4	Đất giao thông đô thị	450,0	18,0	
II	Đất ngoài dân dụng	1233,0	49,3	

TT	Loại đất	Năm 2040		
		Diện tích	Tỉ lệ trên Đất xây dựng đô thị	Chỉ tiêu
2.1	Đất công cộng ngoài đô thị	32,0	1,3	
	<i>Đất y tế</i>	4,0		
	<i>Đất công cộng, giáo dục đào tạo</i>	28,0		
2.2	Đất cơ quan	24,0	1,0	
2.3	Đất thương mại dịch vụ	115,0	4,6	
2.4	Đất du lịch	345,0	13,8	
2.5	Đất hỗn hợp	460,0	18,4	
	<i>Đất hỗn hợp</i>	335,0		
	<i>Đất hỗn hợp mật độ thấp</i>	125,0		
2.5	Đất ở nông thôn	87,0	3,5	120-150
2.6	Đất cây xanh chuyên dùng	60,0	2,4	
	<i>Đất cây xanh TDTT chất lượng cao</i>	50,0		
	<i>Đất công viên chuyên dụng</i>	10,0		
2.7	Đất khai thác vật liệu xây dựng	12,0	0,5	
2.8	Đất đầu mối HTKT	28,0	1,1	
2.9	Đất giao thông đối ngoại	70,0	2,8	
D	Đất khác	3590,0		
3.1	Đất di tích tôn giáo	17,0		
3.2	Đất nghĩa trang	28,0		

TT	Loại đất	Năm 2040		
		Diện tích	Tỉ lệ trên Đất xây dựng đô thị	Chỉ tiêu
3.3	Đất nông nghiệp	820,0		
3.4	Đất lâm nghiệp	2595,0		
	<i>Đất rừng phòng hộ</i>	<i>451,0</i>		
	<i>Đất rừng đặc dụng</i>	<i>167,0</i>		
	<i>Đất rừng sản xuất</i>	<i>1977,0</i>		
3.5	Mặt nước	130,0		
E	Tổng diện tích tự nhiên	6090,0		

Tổng diện tích khu trung tâm khoảng 6090,00 ha, bao gồm:

Đất xây dựng đô thị: 2500 ha trong đó:

- Đất dân dụng khoảng 1267 ha, trong đó:

+ Đất đơn vị ở: khoảng 575 ha (đất đơn vị ở mới 350 ha; đất đơn vị ở hiện trạng 225 ha);

+ Đất công cộng đô thị khoảng 42 ha;

+ Đất cây xanh đô thị, thể dục thể thao khoảng 200 ha;

+ Đất giao thông đô thị khoảng 450 ha.

- Đất ngoài dân dụng khoảng 1233 ha, trong đó:

+ Đất công cộng ngoài đô thị (Công trình công cộng; y tế; giáo dục đào tạo) khoảng 32 ha;

+ Đất cơ quan khoảng 24 ha;

+ Đất thương mại, dịch vụ khoảng 115 ha;

+ Đất du lịch khoảng 345 ha

+ Đất hỗn hợp khoảng 460 ha (*Đất hỗn hợp khoảng 335 ha; Đất hỗn hợp mật độ thấp khoảng 125 ha*).

- + Đất ở nông thôn khoảng 87 ha.
- + Đất cây xanh chuyên dùng khoảng 60 ha;
- + Đất khai thác vật liệu xây dựng khoảng 12 ha.
- + Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật 28 ha;
- + Đất giao thông đối ngoại 70 ha.

- Đất khác khoảng 3590 ha, trong đó: Đất di tích, tôn giáo khoảng 17 ha; Đất nghĩa trang, nghĩa địa khoảng 28 ha; Đất nông nghiệp khoảng 820 ha; Đất lâm nghiệp khoảng 2596 ha; Mặt nước khoảng 130 ha.

Ghi chú:

Đất hỗn hợp: Gồm các chức năng thương mại, dịch vụ, du lịch, đơn vị ở, sản xuất - kinh doanh phi nông nghiệp, cơ sở sản xuất phi nông nghiệp... Đối với chức năng ở trong khu vực sử dụng hỗn hợp, khoảng 30-60% đất ở trên đất sử dụng hỗn hợp. Khi hình thành đơn vị ở trong khu đất hỗn hợp có ở thì phải cung cấp đủ đất hạ tầng xã hội và kỹ thuật theo quy định.

Đất hỗn hợp mật độ thấp: Gồm các chức năng thương mại, dịch vụ, du lịch, đơn vị ở, sản xuất - kinh doanh phi nông nghiệp, cơ sở sản xuất phi nông nghiệp... Đối với chức năng ở trong khu vực sử dụng hỗn hợp, tối đa 20% đất ở trên đất sử dụng hỗn hợp. Khi hình thành đơn vị ở trong khu đất hỗn hợp có ở thì phải cung cấp đủ đất hạ tầng xã hội và kỹ thuật theo quy định.

Chỉ tiêu đất dân dụng, đất đơn vị ở: Khu du lịch quốc gia Sa Pa - thị xã Sa Pa là đô thị du lịch mang tính đặc thù với những yếu tố như: Nằm ở khu vực miền núi; địa hình khó khăn, độ dốc lớn khả năng khai thác xây dựng hạn chế; mô hình đô thị du lịch mật độ thấp, gắn với thiên nhiên... Vì vậy, các chỉ tiêu về đất dân dụng, đất đơn vị ở được lựa chọn bằng hoặc lớn hơn chỉ tiêu theo quy chuẩn quy phạm nhằm đảm bảo yêu cầu phát triển và tính đặc thù về không gian sinh thái của một Khu du lịch Quốc gia tầm cỡ quốc tế như Sa Pa.

2.1. Quy định về hạ tầng kinh tế xã hội

2.1.1. Du lịch:

- Phát triển Sa Pa trở thành trung tâm du lịch độc đáo, chất lượng cao tầm cỡ quốc gia, quốc tế gắn với các loại hình du lịch đa dạng như du lịch nghỉ dưỡng cao cấp, vui chơi giải trí, du lịch chăm sóc sức khỏe, du lịch thể thao, du lịch đô thị, du lịch văn hóa, du lịch sự kiện mua sắm. Bố trí quỹ đất khoảng 345 ha để xây dựng các cơ sở lưu trú phục vụ du lịch.

- Xây dựng các trung tâm du lịch sinh thái tại Ngũ Chỉ Sơn, Tả Phìn, Tả Van, Thanh Bình liên kết hỗ trợ với khu trung tâm du lịch Sa Pa, phát triển du lịch

văn hóa cộng đồng, du lịch trải nghiệm nông lâm nghiệp, du lịch thể thao trên cơ sở khai thác yếu tố đặc trưng văn hóa dân tộc, địa hình, cảnh quan của từng vùng.

- Hệ thống các điểm du lịch hỗ trợ bao gồm: Các thôn bản văn hóa dân tộc, điểm di tích lịch sử văn hóa, tâm linh, điểm danh thắng, hệ thống hồ, suối, trong toàn thị xã. Liên kết chặt chẽ giữa trung tâm du lịch Sa Pa, các khu du lịch với các vùng cảnh quan hấp dẫn Ngũ Chỉ Sơn, vườn quốc gia Hoàng Liên (gồm đỉnh Phan Si Păng và các đỉnh cao), sườn Violet, núi Hàm Rồng, thung lũng Mường Hoa, bãi đá cổ Tả Van, hồ Sáo Mý Tỷ (xã Tả Van)....

- Phát triển các tuyến du lịch chính, bao gồm:

+ Các tuyến du lịch quốc tế: Kết nối tuyến du lịch quốc tế từ các Cảng hàng không quốc tế đến Cảng hàng không quốc tế Sa Pa và kết nối với Khu du lịch Quốc gia Sa Pa; Khu du lịch Quốc gia Sa Pa - thành phố Lào Cai - Hà Khẩu - Thạch Lâm - Côn Minh - Đại Lý - Lệ Giang; Khu du lịch Quốc gia Sa Pa - Lai Châu - Điện Biên - Luang Prabang (Lào) - Chiang Mai (Thái Lan)...

+ Các tuyến du lịch liên tỉnh: Kết nối tuyến du lịch từ các Cảng hàng không nội địa đến Cảng hàng không quốc tế Sa Pa và kết nối với Khu du lịch Quốc gia Sa Pa; Khu du lịch Quốc gia Sa Pa - thành phố Lào Cai - Lai Châu - Điện Biên; Khu du lịch Quốc gia Sa Pa - thành phố Lào Cai - Yên Bái - Phú Thọ; Du lịch theo vòng cung Đông Bắc: Khu du lịch Quốc gia Sa Pa - thành phố Lào Cai - Hà Giang - Bắc Kạn - Thái Nguyên...

+ Các tuyến du lịch nội tỉnh Lào Cai: Thành phố Lào Cai - Khu du lịch Quốc gia Sa Pa - Thành phố Lào Cai, tuyến du lịch nghỉ dưỡng, du lịch cuối tuần cho khách du lịch nội địa; Khu du lịch Quốc gia Sa Pa với các huyện, thành phố Lào Cai, tuyến du lịch tìm hiểu văn hóa, sinh thái cho khách du lịch nước ngoài.

+ Các tuyến, điểm du lịch trong Khu du lịch Quốc gia Sa Pa: Tổ chức các tuyến kết nối trung tâm du lịch trọng điểm tới các khu, điểm du lịch vệ tinh; Các tuyến du lịch tham quan các bản làng dân tộc, tìm hiểu văn hóa dân tộc; Tuyến cáp treo lên đỉnh Phan Si Păng; Trung tâm Sa Pa - công viên Hàm Rồng - khu vực Ý Linh Hồ; Công viên Hàm Rồng - Sâu Chua; Sâu Chua - phía Bắc đường tránh quốc lộ 4D - Thác Bạc - Thác Tình Yêu; Thác Bạc - Thác Tình Yêu - Thung lũng Mường Hoa - Bãi đá cổ; Trung tâm Sa Pa - Vườn quốc gia Hoàng Liên; Tuyến trung tâm Sa Pa - Tả Phìn... Phát triển, phục hồi không gian văn hóa thương mại đặc trưng “Chợ tình” trong nội thị thị xã và chợ dân sinh các khu vực xã nông thôn nhằm hấp dẫn du lịch trải nghiệm văn hóa truyền thống của các dân tộc.

2.1.2. Thương mại dịch vụ:

Bố trí quỹ đất khoảng 115 ha để xây dựng các cơ sở dịch vụ thương mại. Hình thành các trung tâm thương mại, trung tâm mua sắm tại các khu vực cửa ngõ phía Bắc

(Giàng Tra), phía Tây (Ô Quý Hồ), khách sạn, nhà hàng và các trung tâm các khu vực đô thị du lịch. Phát triển các tuyến phố thương mại, mua sắm phục vụ khách du lịch. Duy trì các chợ phiên truyền thống kết hợp giới thiệu các sản phẩm thủ công, đặc sản địa phương phục vụ du lịch. Phát triển mạng lưới chợ dân sinh theo phân bố dân cư đáp ứng nhu cầu của người dân và kết hợp phục vụ du lịch.

2.1.3. Nông, lâm nghiệp:

- Duy trì và phát triển quỹ đất nông, lâm nghiệp trong đô thị. Phát triển các loại cây đặc hữu, nông nghiệp chất lượng cao, công viên rừng cảnh quan, công viên chuyên đề (công viên đá, thể thao, dược liệu, trang trại, vườn thực vật, trung tâm giáo dục nông nghiệp, nông sản địa phương...), cây xanh đô thị...kết hợp phục vụ cho đô thị và các hoạt động du lịch.

- Quản lý bảo vệ nghiêm ngặt quỹ đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ kết hợp phát triển du lịch sinh thái, tham quan, trải nghiệm dưới tán rừng.

2.1.4. Tiểu thủ công nghiệp:

Xây dựng mới cụm công nghiệp tại xã Trung Chải, Thanh Bình... Khai thác các mỏ vật liệu xây dựng gồm: Mỏ đá vật liệu ốp lát tại phường Ô Quý Hồ, xã Thanh Bình; mỏ đá làm vật liệu xây dựng tại xã Trung Chải, Tả Phìn, Ngũ Chỉ Sơn, Mường Bo... phục vụ nhu cầu xây dựng các công trình trên địa bàn thị xã Sa Pa và các khu vực lân cận. Khai thác các sản phẩm công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp cho phục vụ du lịch, đảm bảo vệ sinh môi trường, cảnh quan tại các khu vực khai thác, sản xuất.

2.1.5. Cơ quan hành chính:

- Xây dựng trung tâm hành chính chính trị thị xã Sa Pa quy mô khoảng 20 ha tại khu vực Tây Bắc thuộc phường Sa Pa, Phan Si Păng. Hoàn thiện hệ thống các cơ quan cấp phường, xã theo quy hoạch phù hợp với quy định và yêu cầu quản lý trên địa bàn thị xã.

- Xây dựng hoàn thiện trung tâm hành chính mới thị xã Sa Pa, kết hợp với các công trình công cộng như: Văn hóa, giáo dục, thể thao, công viên, bãi đỗ xe tạo thành tổ hợp kiến trúc cảnh quan bản sắc, hiện đại.

- Phát triển hệ thống cơ quan, công sở gắn với quy hoạch khu trung tâm hành chính mới của thị xã, các phường phù hợp yêu cầu quản lý, phát triển chung. Vị trí các trụ sở làm việc phải đảm bảo tiếp cận thuận lợi, gắn với quảng trường, không gian mở, các công trình văn hóa, sinh hoạt cộng đồng, giáo dục đào tạo.

- Xây dựng mới khu trung tâm hành chính cấp phường đồng bộ, hiện đại hỗ trợ dân cư và quản lý đô thị.

2.1.6. Giáo dục và chăm sóc sức khỏe:

- Bố trí quỹ đất khoảng 20 ha cho các cơ sở giáo dục phổ thông, giáo dục chuyên nghiệp, đào tạo nghiệp vụ kỹ năng dịch vụ du lịch cho cộng đồng, đào tạo các ngành nghề nông lâm nghiệp. Phân bố các trường học phù hợp với quy mô dân số và được đặt gần trung tâm khu đô thị. Nâng cấp, mở rộng, hiện đại hóa bệnh viện và trung tâm y tế thị xã Sa Pa hiện có tại phường Sa Pả.

- Xây dựng và phát triển hệ thống y tế chăm sóc sức khỏe cấp khu vực, cấp xã và phát triển hệ thống y tế tư nhân và các loại hình y tế chất lượng cao, chăm sóc sức khỏe khai thác lợi thế khí hậu đặc trưng Sa Pa và các phương pháp y học dân tộc cổ truyền, đáp ứng yêu cầu khám chữa bệnh phục vụ nhân dân và khách du lịch.

2.1.7. Văn hóa:

- Bảo tồn, chỉnh trang các công trình văn hóa, kiến trúc có giá trị lịch sử. Xây dựng các khu chức năng mới đồng bộ, bản sắc và hiện đại phù hợp với văn hóa truyền thống của các dân tộc và điều kiện tự nhiên.

- Xây dựng và phát triển hệ thống các công trình văn hóa gắn với trung tâm du lịch trọng điểm, trung tâm đô thị. Tôn tạo, bảo vệ các công trình tâm linh, danh lam thắng cảnh... gắn với phát triển kinh tế - du lịch. Xây dựng bảo tàng đá, công viên đá, bảo tàng đa dạng sinh học, trung tâm văn hóa, cấp tỉnh, cấp quốc gia...

- Phát triển các thiết chế văn hóa cấp đơn vị ở, đảm bảo phù hợp điều kiện đặc thù khu vực. Xây dựng mới các nhà văn hóa cấp phường để phục vụ nhu cầu sử dụng của người dân trong khu vực. Bảo tồn và phát triển thiết chế văn hóa truyền thống của các bản làng trong đô thị.

- Tôn tạo, bảo vệ các công trình có giá trị lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh được công nhận. Khoanh vùng quản lý, lập quy hoạch bảo tồn, phát huy giá trị hỗ trợ phát triển du lịch.

2.1.8. Công viên cây xanh, mặt nước, thể dục thể thao:

- Bố trí khoảng 200 ha đất cây xanh công viên, thể dục thể thao, vui chơi giải trí. Xây dựng trung tâm thể dục thể thao thị xã gắn với trung tâm hành chính thị xã Sa Pa. Xây dựng trung tâm thể thao cấp quốc gia tại phường Sa Pả diện tích khoảng 15 ha. Phát triển khu cây xanh thể dục thể thao chất lượng cao phía Bắc suối Hồ và khu Trung Chải phục vụ vui chơi giải trí và du lịch. Duy trì và phát triển các môn thể thao dân tộc truyền thống, kết hợp các môn thể thao mới hiện đại gắn với địa hình cảnh quan Sa Pa nhằm phục vụ dân cư kết hợp du lịch.

- Chỉnh trang các công viên hiện hữu, xây dựng các công viên công cộng, công viên chuyên đề trong các khu đô thị, khu du lịch và vùng nông thôn. Xây dựng mới công viên đô thị suối Hồ diện tích khoảng 30 ha phục vụ các hoạt động nghỉ ngơi vui

chơi của người dân và khách du lịch. Phát triển các hành lang cây xanh, kết hợp bảo vệ nguồn nước cải tạo, hình thành các hồ nước mới. Bảo vệ, duy trì và phục hồi đa dạng sinh học các khu vực thắng cảnh. Hình thành liên kết mạng lưới cây xanh và mặt nước trong toàn bộ không gian khu du lịch. Bảo vệ môi trường cảnh quan tự nhiên, rừng đặc dụng, hình thành hành lang cây xanh bảo vệ dọc các suối lớn, đảm bảo tiêu thoát nước, ứng phó với biến đổi khí hậu. Cải tạo chỉnh trang quảng trường, vườn hoa, lối đi bộ tại trung tâm.

2.2. Quy định về hạ tầng kỹ thuật

2.2.1. Giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường hàng không: Đầu tư xây dựng, hoàn thiện Cảng hàng không quốc tế Sa Pa phục vụ phát triển du lịch, vận tải hành khách và đảm bảo Quốc phòng - An ninh. Xây dựng các bãi đỗ trực thăng tại khu trung tâm thị xã Sa Pa và tại các phân khu Ngũ Chỉ Sơn, Tả Van, Thanh Bình,... phục vụ hoạt động tham quan du lịch, cứu hộ cứu nạn.

- Đường bộ: Nâng cấp, hoàn thiện và xây mới hệ thống giao thông đối ngoại kết nối đô thị du lịch Sa Pa, bao gồm: Nâng cấp mở rộng, hoàn thiện đường cao tốc Nội Bài - Lào Cai (đoạn Yên Bái - Lào Cai) lên tối thiểu 04 làn xe. Mở rộng và hoàn thiện tuyến đường kết nối từ đường cao tốc Nội Bài - Lào Cai đến đô thị Sa Pa kết nối với Lai Châu quy mô 04 làn xe. Điều chỉnh tuyến đường tránh qua khu vực trung tâm thị xã Sa Pa thành quốc lộ 4D. Xây dựng tuyến đường mới từ quốc lộ 4D nối tuyến hầm đường bộ Hoàng Liên theo hướng Đông Tây tại vị trí phường Ô Quý Hồ, nhằm hỗ trợ giao thông tuyến quốc lộ 4D, tăng cường kết nối Sa Pa với Lai Châu. Điều chỉnh các tuyến tỉnh lộ 152, tỉnh lộ 155 thành quốc lộ (Kéo dài tuyến quốc lộ 32C từ Yên Bái - quốc lộ 279 - tỉnh lộ 162 - tỉnh lộ 151 - tỉnh lộ 152 - quốc lộ 4D - tỉnh lộ 155 - tỉnh lộ 156B - cửa khẩu Bản Vược). Nâng cấp tuyến tỉnh lộ 152 quy mô tối thiểu đường cấp IV miền núi, nhằm kết nối đô thị Sa Pa với Cảng hàng không Sa Pa. Nâng cấp tuyến tỉnh lộ 155 từ trung tâm Sa Pa đi huyện Bát Xát (theo hướng xã Ngũ Chỉ Sơn) quy mô tối thiểu đường cấp IV miền núi. Xây dựng tuyến đường kết nối từ trung tâm Sa Pa đi huyện Bát Xát (theo hướng xã Tả Phìn - tỉnh lộ 155 - sân golf Bát Xát) quy mô tối thiểu đường cấp IV miền núi. Xây dựng mới tuyến tỉnh lộ 152C từ phường Cầu Mây đi xã Thanh Bình kết nối với Cảng hàng không Sa Pa và đường cao tốc Nội Bài - Lào Cai với quy mô tối thiểu đường cấp IV miền núi. Nâng cấp tuyến đường huyện ĐH.80 kết hợp đường huyện ĐH.90 theo hướng Cam Đường - Tả Phìn - Thanh Bình kết nối với cao tốc Nội Bài - Lào Cai tại nút IC-18 (nút Cam Đường), quy mô tối thiểu đường cấp IV miền núi.

b) Giao thông đô thị:

Kế thừa, cải tạo nâng cấp các tuyến đường hiện trạng đáp ứng tiêu chuẩn đô thị miền núi. Khuyến khích từng bước chuyển đổi phương thức giao thông cơ giới sang di chuyển bằng phương tiện công cộng và đi bộ. Xây dựng mới các tuyến đường chính đô thị từ đường tránh quốc lộ 4D phía Bắc kết nối vào khu vực trung tâm thị xã Sa Pa hiện hữu. Nâng cấp kết hợp xây mới tuyến đường vành đai Sa Pa - Hầu Thào phía Đông trung tâm Sa Pa từ quốc lộ 4D kết thúc tại nút giao đường tỉnh lộ 152 nhằm hỗ trợ giảm tải áp lực giao thông cho khu vực lõi trung tâm, quy mô tối thiểu đường cấp IV miền núi. Nâng cấp kết hợp xây mới tuyến liên khu vực hỗ trợ giao thông khu vực Tây Nam dọc thung lũng Mường Hoa, đoạn từ quốc lộ 4D (phường Ô Quý Hồ) đến tỉnh lộ 152 (phường Cầu Mây), quy mô tối thiểu đường cấp V miền núi. Xây dựng bến xe trung tâm tại cửa ngõ phía Bắc (Giàng Tra); xây dựng mới 02 bến xe tại phía Tây và phía Nam trung tâm Sa Pa. Xây dựng các bãi đỗ xe gắn liền các đầu mối giao thông, trung tâm du lịch... Quy mô, hướng tuyến đối giao thông đô thị tiếp tục được cụ thể trong các đề án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đảm bảo phù hợp với nhu cầu phục vụ và địa hình tự nhiên.

c) Giao thông nông thôn:

Phát triển hệ thống đường giao thông nông thôn kết nối với các tuyến đường tỉnh 152, đường tỉnh 155, quốc lộ 4D... đảm bảo thuận lợi đến các khu du lịch, dịch vụ, trung tâm xã, điểm dân cư nông thôn và các đầu mối giao thông cửa ngõ của Khu du lịch Quốc gia Sa Pa - thị xã Sa Pa. Xây dựng hệ thống đường liên xã, liên thôn đạt quy mô tối thiểu đường cấp V miền núi. Hệ thống cầu cống trên các tuyến đường xã được xây dựng kiên cố và thẩm mỹ, phù hợp với cấp đường quy hoạch. Xây dựng 02 bến xe tại trung tâm xã Ngũ Chi Sơn, xã Thanh Bình để hỗ trợ các xã phía Bắc và phía Nam Khu du lịch Quốc gia Sa Pa. Xây dựng các bãi đỗ xe tập trung gắn liền các đầu mối giao thông, điểm du lịch...

d) Tuyến cáp treo du lịch:

Nâng cấp mở rộng tuyến cáp treo lên đỉnh Phan Si Păng. Xây dựng 02 tuyến cáp treo mới: Trung tâm Sa Pa (sân vận động cũ) - công viên Hàm Rồng - khu vực Ý Linh Hồ; công viên Hàm Rồng - Sâu Chua. Đảm bảo mỹ quan và không tác động tiêu cực tới cảnh quan tự nhiên, danh thắng và các khu vực bảo vệ, bảo tồn của toàn thị xã.

2.2.2. Cao độ nền và thoát nước mặt:

a) Cao độ nền xây dựng:

- Đối với khu vực hiện hữu: Cao độ nền xây dựng cơ bản giữ nguyên theo cao độ nền xây dựng hiện trạng, cải tạo chỉnh trang cao trình xây dựng đạt cao trình thiết kế.

- Đối với khu vực xây dựng mới: Cao độ nền xây dựng tuân thủ theo quy chuẩn hiện hành. Tôn trọng địa hình cảnh quan tự nhiên, hạn chế san lấp lớn, chỉ san lấp cục bộ khu vực xây dựng công trình, kè taluy chống sạt lở, đảm bảo độ dốc theo quy định.

b) Mạng lưới thoát nước mưa:

- Hệ thống: Xây dựng hệ thống thoát nước riêng cho khu vực các phường nội thị. Xây dựng hệ thống thoát nước nữa riêng đối với các xã ngoại thị.

- Lưu vực nội thị: Chia làm 2 lưu vực chính, lưu vực phía Bắc thoát về suối Hồ và lưu vực phía Nam thoát về suối Mường Hoa. Bảo vệ, phát triển hành lang cây xanh dọc hai bên suối, các khe tụ thủy, đảm bảo thoát nước mưa, cải thiện môi trường, cảnh quan.

c) Các biện pháp chuẩn bị kỹ thuật khác:

Tổ chức dải cây xanh cách ly bảo vệ hai bên suối theo quy định. Xây dựng các công trình phòng lũ. Giải pháp ổn định nền theo chỉ tiêu kỹ thuật phù hợp với cấp công trình và tính chất, đặc thù của đất. Xây dựng hệ thống cầu, cống, đập tràn đúng cấp tại những vị trí đường giao thông đi qua địa hình chia cắt, các khe tụ thủy, tránh làm nghẽn dòng chảy. Nạo vét, mở rộng lòng suối hẹp, cải tạo hướng chảy bất lợi.

2.2.3. Cấp nước:

a) Nhu cầu và nguồn nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước khu vực trung tâm khu du lịch quốc gia Sa Pa: Giai đoạn 2030 khoảng 15.500 m³/ngày; giai đoạn 2040 khoảng 24.500 m³/ngày.

- Nguồn nước: Khai thác từ nguồn nước mặt hồ Thác Bạc, hồ Sáo Mý Tỷ, suối Vàng, suối Đum, Bo, Mường Hoa, Nhà Pha, Cửa Rừng... và nguồn nước ngầm dự phòng.c2. Công trình cấp nước.

b) Công trình cấp nước:

Nâng công suất nhà máy nước Sa Pa lên tối thiểu 15.000 m³/ngày đêm nguồn nước từ nguồn nước Suối Vàng thuộc nhánh suối Mường Hoa trên dãy Hoàng Liên và các nguồn nước khác như suối Hồ, Nhà Pha, Cửa Rừng và nước từ Thác Bạc - Thác Tình Yêu; xây dựng mới nhà máy nước tại Ô Quý Hồ công suất tối thiểu 3.000 m³/ngày đêm nguồn nước Thác Bạc - Thác Tình Yêu; xây dựng mới nhà máy nước tại xã Trung Chải công suất 10.000 m³/ngày đêm kết hợp lấy nước từ các đập thủy điện về xử lý.

c) Giải pháp cấp nước:

Mạng lưới cấp nước tập trung được sử dụng kết hợp mạng lưới cấp nước hiện có và đầu nối với mạng lưới cấp nước xây dựng mới, đảm bảo nhu cầu sử dụng nước cho toàn đô thị; mạng lưới được thiết kế mạng vòng kết hợp mạng nhánh cụt. Đối với khu vực không đảm bảo áp lực nước bố trí các trạm bơm tăng áp cục bộ đảm bảo ổn định và an toàn cấp nước.

d) Bảo vệ nguồn nước:

Hình thành các hành lang cách ly cây xanh bảo vệ nguồn nước theo quy định; bảo vệ sự ổn định của bờ và phòng, chống lấn chiếm đất ven nguồn nước cấp; phòng, chống các hoạt động có nguy cơ gây ô nhiễm, suy thoái nguồn nước. Tăng cường phát triển rừng (trồng rừng), tạo hồ chứa để duy trì phát triển nguồn nước cấp, đáp ứng yêu cầu phát triển tương lai. Dành quỹ đất phát triển hạ tầng phòng cháy và chữa cháy theo quy định thuận tiện về giao thông, nguồn nước.

2.2.4. Cấp điện:

a) Nhu cầu và nguồn điện:

- Nhu cầu: Giai đoạn 2030 khoảng 77.500 kVA; giai đoạn 2040 khoảng 117.000 kVA.

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp lấy từ hệ thống điện quốc gia trực tiếp từ trạm nguồn 110kV Sa Pa, nâng công suất trạm từ 2x25MVA thành 2x63MVA. Cải tạo nâng cấp trạm 110kV Sa Pa từ 2x25MVA thành 2x63MVA.

- Ngoài ra, các khu vực tiềm năng phát triển thủy điện như Sáo Chung Hồ, Sử Pán 1, Nậm Toóng, Lao Chải

b) Giải pháp cấp điện:

- Lưới điện cao áp:

+ Cải tạo nâng cấp trạm 110kV Sa Pa từ 2x25MVA thành 2x63MVA, là trạm nguồn chính cấp cho toàn khu du lịch quốc gia Sa Pa - thị xã Sa Pa.

+ Giữ nguyên hướng tuyến 110kV Lào Cai - Lai Châu; Sa Pa - Sáo Chung Hồ, đảm bảo hành lang an toàn lưới điện.

- Lưới điện trung thế:

+ Cải tạo nâng cấp tuyến trung thế hiện hữu, đảm bảo mỹ quan và an toàn cung cấp điện.

+ Khu vực đô thị, du lịch hệ thống lưới điện trung thế sử dụng cáp ngầm đảm bảo mỹ quan đô thị, tiết diện dây dẫn XLPE-240.

+ Đối với khu vực ngoại thị, thôn bản, đồi núi sử dụng cáp bọc nổi trên cột bê tông ly tâm.

2.2.5. Thoát nước thải:

a) Nhu cầu:

Giai đoạn 2030 khoảng 16.900m³/ngđ; giai đoạn 2040 khoảng 27.000m³/ngđ.

b) Giải pháp thoát nước thải:

- Xây dựng hệ thống ống thu gom nước thải riêng về nhà máy xử lý nước thải tập trung, tỷ lệ xử lý nước thải đạt 100%.

- Cải tạo nâng cấp 2 trạm xử lý Đông Bắc và Tây Nam hiện có từ công suất 7.500 m³/ngày đêm lên thành tối thiểu 11.000 m³/ngày đêm; xây dựng mới 3 trạm xử lý nước thải tại các phường Sa Pa, Ô Quý Hồ, Phan Si Păng với tổng công suất tối thiểu 4.500 m³/ngày đêm.

2.2.6. Quản lý chất thải rắn (CTR):

Xây dựng mới khu liên hợp xử lý CTR tại xã Ngũ Chỉ Sơn với công nghệ xử lý hiện đại tiên tiến, đảm bảo tỷ lệ xử lý đạt 80 - 85% chất thải rắn toàn đô thị. Đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh môi trường theo quy định. Không gây ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan môi trường chung.

2.2.7. Quản lý nghĩa trang:

Có lộ trình đóng cửa Nghĩa trang nhân dân Sa Pa hiện hữu, cải tạo thành công viên, cây xanh đô thị. Quy hoạch mới tối thiểu 01 nhà tang lễ và nghĩa trang nhân dân tập trung với quy mô khoảng 50 ha tại vị trí phía Bắc phường Hàm Rồng và xã Tả Phìn. Tại khu vực nông thôn, mỗi xã có quy hoạch nghĩa trang tập trung riêng đảm bảo các quy định vệ sinh môi trường, tuân thủ theo quy hoạch nông thôn mới.

2.2.8. Thông tin và truyền thông:

a) Nhu cầu:

Giai đoạn 2030 khoảng 34.500 lines; giai đoạn 2040 khoảng 45.900 lines.

b) Giải pháp quy hoạch thông tin liên lạc:

- Chuyển mạch: Khu vực nằm trong hệ thống chuyển mạch của viễn thông Sa Pa dung lượng 100.000 lines tại phường Hàm Rồng, trung tâm khu du lịch quốc gia Sa Pa.

- Mạng truyền dẫn: Tăng dung lượng các tuyến cáp quang hiện có để tăng tuyến cáp quang nội hạt dung lượng từ 50 Gbps hoặc 100 Gbps; Xây mới các tuyến cáp quang đến tất cả các xã, phường, trung tâm đô thị, trung tâm du lịch để đáp ứng các nhu cầu ứng dụng công nghệ thông tin và các dịch vụ băng rộng.

- Mạng ngoại vi: Hạ ngầm toàn bộ cáp chính, cáp phân phối và cáp thuê bao. Điểm truy nhập tín hiệu, tủ cáp, hộp cáp sử dụng loại đáp ứng được các tiêu chuẩn ngành thông tin và đảm bảo mỹ quan đô thị.

2.2.9. Bảo vệ môi trường:

a) Giải pháp tổng thể:

Duy trì, phát triển và bảo vệ môi trường sinh thái tự nhiên, diện tích nông, lâm nghiệp, hệ thống mặt nước; khuyến khích phát triển mô hình kiến trúc xanh, sử dụng công nghệ thân thiện môi trường trong sản xuất và sinh hoạt; bảo vệ đa dạng sinh học, xây dựng vùng đệm để giảm thiểu thiệt hại của thiên tai; áp dụng các giải pháp cải

thiện môi trường khu vực hiện hữu và kiểm soát môi trường khu vực phát triển mới; khuyến khích phát triển và sử dụng các phương tiện giao thông thân thiện với môi trường, hạn chế tiếng ồn, khói bụi, khí thải từ các phương tiện giao thông cơ giới. Kiểm soát chặt chẽ các hoạt động xây dựng, khai thác, đảm bảo sử dụng hợp lý, tiết kiệm tài nguyên, hạn chế tối đa ảnh hưởng đến môi trường, cảnh quan.

b) Giải pháp bảo vệ môi trường các khu vực phát triển đô thị, du lịch, dịch vụ và khu chức năng:

Xây dựng đồng bộ hệ thống thu gom, xử lý nước thải và chất thải rắn; duy trì, bảo vệ và phát triển hệ thống cây xanh cảnh quan, hành lang cây xanh bảo vệ hệ thống suối, mặt nước, hồ điều hòa, rừng, nông nghiệp; quản lý kiểm soát chặt chẽ chất lượng môi trường đất, nước, không khí, đặc biệt tiếng ồn trong đô thị để hấp dẫn thời gian lưu trú của khách du lịch; gìn giữ và bảo vệ giá trị cảnh quan môi trường tự nhiên; bảo tồn và phát huy hệ sinh thái, duy trì đa dạng sinh học; cải thiện chất lượng nước; khuyến khích hoạt động du lịch sinh thái thân thiện môi trường và văn hóa bản địa.

c) Bảo vệ môi trường các khu dân cư nông thôn:

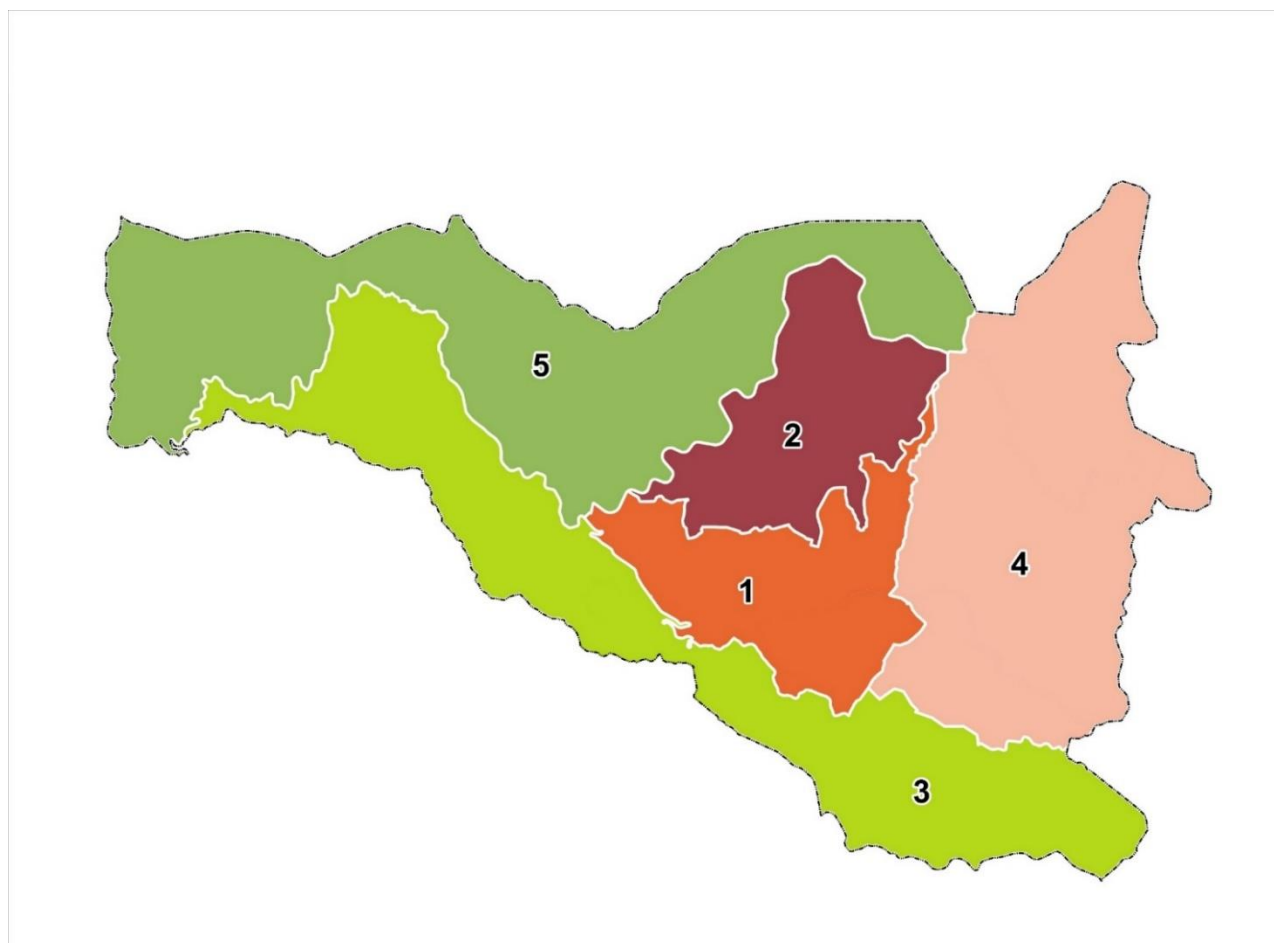
Bảo vệ, phát huy tập quán sinh hoạt văn minh truyền thống và cảnh quan tự nhiên; quản lý thu gom, xử lý chất thải, giảm thiểu tác động tiêu cực môi trường từ chăn nuôi gia súc, gia cầm; đào tạo tuyên truyền cộng đồng nhân dân ý thức và kỹ năng cải tạo, nâng cao chất lượng vệ sinh môi trường thôn bản, hấp dẫn thời gian lưu trú khách du lịch.

d) Giải pháp thích ứng với biến đổi khí hậu và phòng chống cháy:

Xây dựng và nâng cao nhận thức cộng đồng trong công tác về ứng phó biến đổi khí hậu. Lồng ghép vấn đề thích ứng biến đổi khí hậu vào quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, phát triển đô thị, du lịch của khu vực chịu ảnh hưởng trong điều kiện biến đổi khí hậu. Hỗ trợ phát triển sinh kế bền vững cho cộng đồng do biến đổi khí hậu; nghiên cứu thiết kế nhà ở, công trình chịu gió bão, ngập lụt; sạt lở đất. Tổ chức bố trí các tuyến đường, trạm công trình kỹ thuật hỗ trợ phục vụ phòng chống cháy rừng, cứu hộ, cứu nạn theo quy định. Nghiên cứu các giải pháp phòng chống hỏa hoạn phù hợp, xây dựng giải pháp đồng bộ phòng ngừa kịp thời, giảm thiểu tối đa tác động tiêu cực của thiên tai đối với đời sống sinh hoạt và sản xuất của nhân dân và khách du lịch.

PHẦN II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

2.1. Phân khu vực kiểm soát phát triển



Toàn khu du lịch quốc gia Sa Pa-Thị xã Sa Pa được phân chia làm 05 khu vực phát triển:

- Phân khu 1: Trung tâm hành chính, đô thị giao lưu văn hóa Tây Bắc; vị trí thuộc một phần các phường Sa Pa, Phan Si Păng và Hàm Rồng; quy mô khoảng 636 ha.

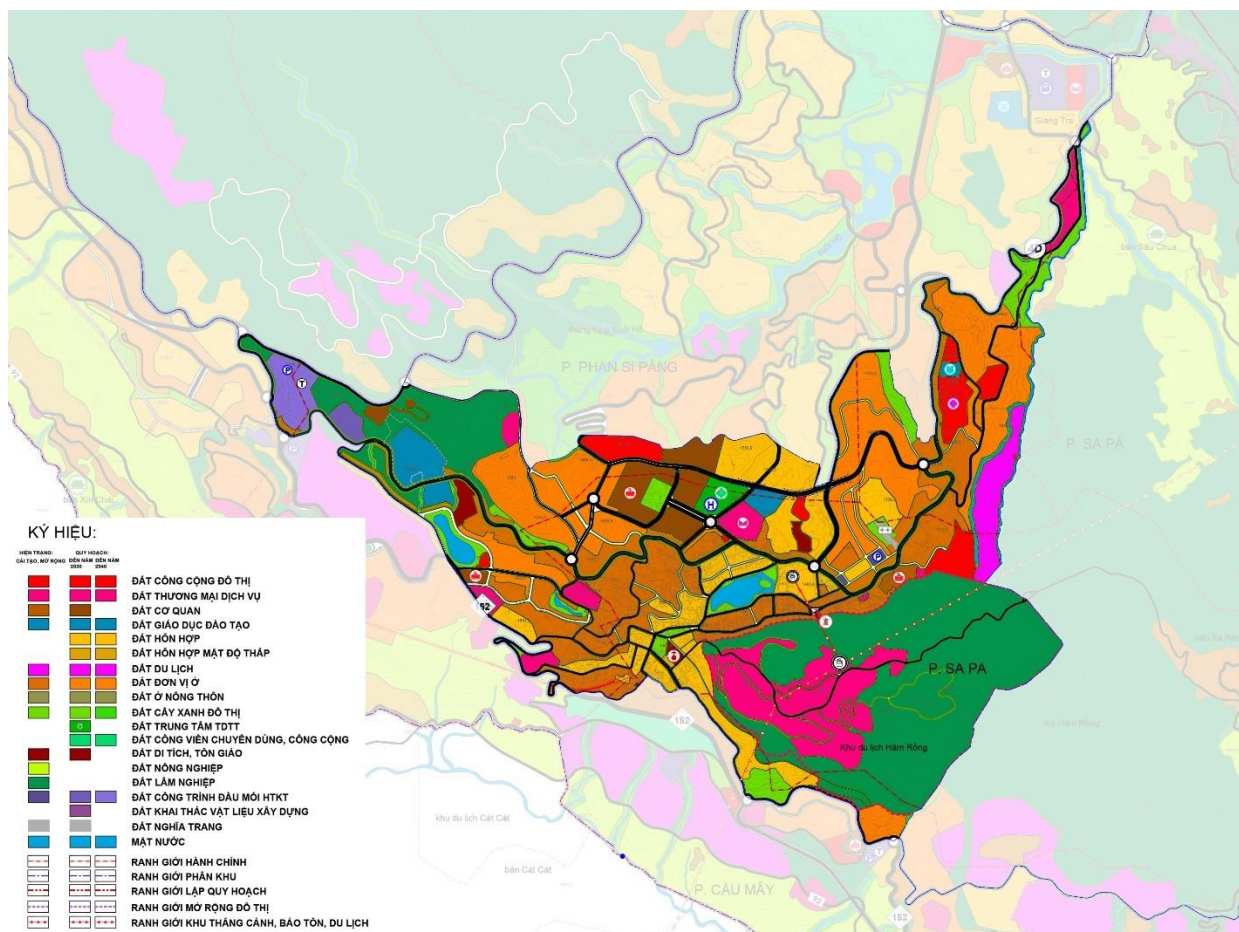
- Phân khu 2: Đô thị, dịch vụ du lịch thung lũng Suối Hồ; vị trí thuộc một phần các phường Phan Si Păng, Hàm Rồng; quy mô khoảng 616 ha

- Phân khu 3: Đô thị, dịch vụ du lịch văn hóa dọc thung lũng Mường Hoa; vị trí thuộc một phần các phường Ô Quý Hồ, Phan Si Păng và Cầu Mây; quy mô khoảng 1.486 ha.

- Phân khu 4: Đô thị, du lịch nghỉ dưỡng sinh thái kết hợp chăm sóc sức khỏe Sâu Chua; vị trí một phần các phường Sa Pa, Sa Pả, Cầu Mây và một phần xã Trung Chải; quy mô khoảng 1.574 ha.

- Phân khu 5: Đô thị, du lịch nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp phía Bắc; vị trí một phần các phường Ô Quý Hồ, Phan Si Păng, Hàm Rồng; quy mô khoảng 1.778 ha.

2.2. Phân khu 1 - Khu trung tâm hành chính, đô thị giao lưu văn hóa Tây Bắc



Sơ đồ Quy hoạch sử dụng đất Phân khu 1

a) Giới hạn, phạm vi:

Khu trung tâm hành chính, đô thị giao lưu văn hóa Tây Bắc: Thuộc một phần các phường Sa Pa, Phan Si Păng, Hàm Rồng, được giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp phân khu 2, khu vực Đông Bắc, suối Hồ, một phần núi Ông Chúng.
- Phía Nam: Giáp phân khu 3, tuyến quốc lộ 4D đường tỉnh ĐT152.
- Phía Đông: Giáp phân khu 4, khu vực núi Hàm Rồng.
- Phía Tây: Giáp phân khu 2, phân khu 3.

b) Quy định quản lý:

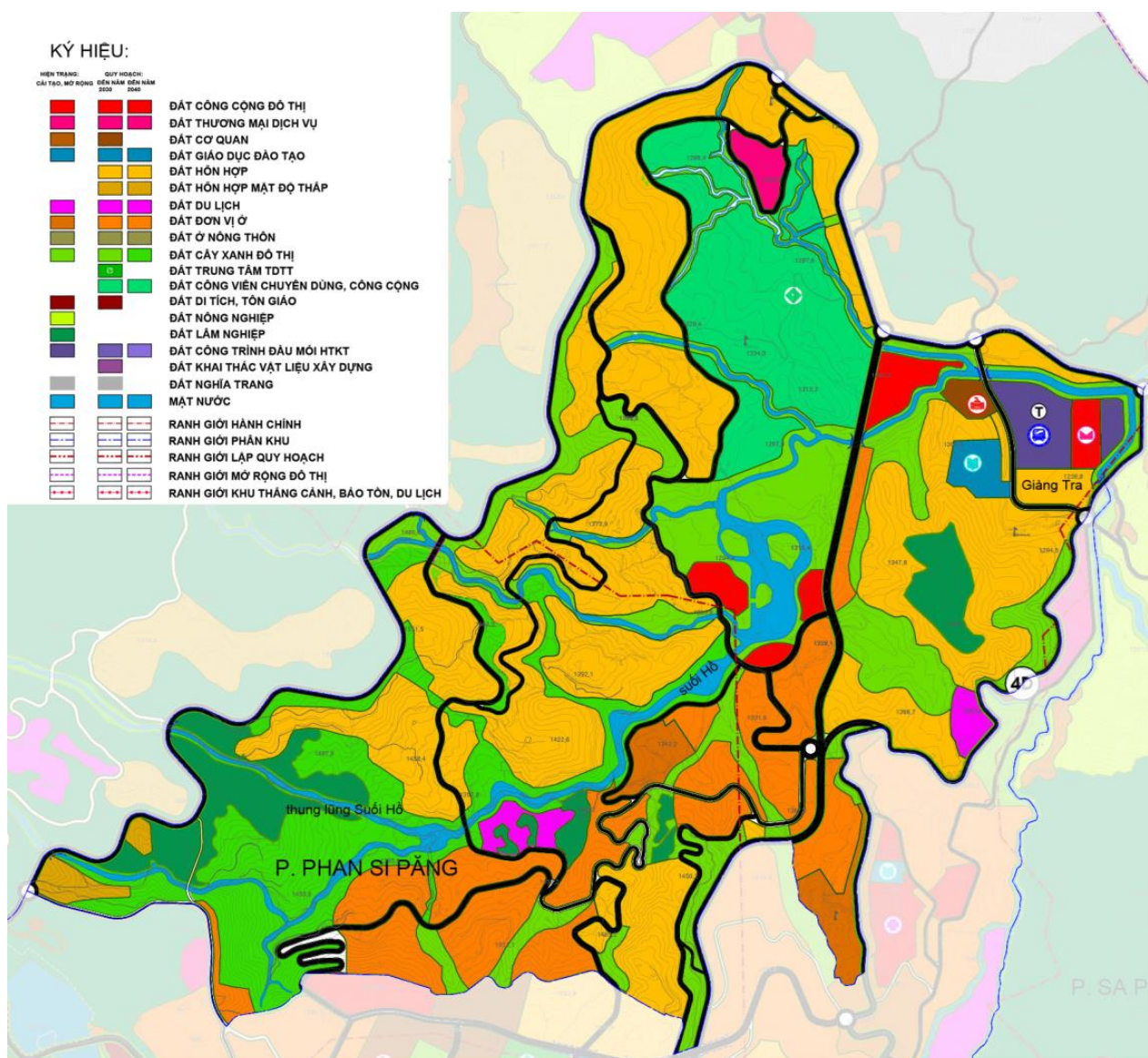
Hạng mục	Quy định quản lý
Tính chất, chức năng	Là khu trung tâm hành chính, chính trị, du lịch, văn hóa, thể dục thể thao, công cộng thị xã Sa Pa, đô thị giao lưu văn hóa Tây Bắc.
Quy mô	- Diện tích tự nhiên khoảng 636 ha. - Quy mô dân số khoảng 30.000 người.
Định hướng chính	- Xây dựng đồng bộ, hiện đại, bản sắc trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế, văn hóa - xã hội, công cộng, công viên cây xanh thể dục thể thao thị xã Sa Pa. - Tái thiết nâng cấp chất lượng không gian xung quanh hồ trung tâm Sa Pa với các chức năng dịch vụ, du lịch, đô thị, công cộng cây xanh quảng trường, phát triển trở thành trung tâm giao lưu văn hóa Tây Bắc tầm cỡ khu vực và quốc tế. - Cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu, bảo tồn và phát huy các không gian, công trình kiến trúc có giá trị. - Xây dựng các khu ở mới tại khu vực Tây Bắc, Đồi Thông, sườn đồi Con Gái.... - Xây dựng khu Danh lam thắng cảnh quốc gia núi Hàm Rồng với chủ đề công viên thực vật đặc hữu của Sa Pa, kết hợp dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng sinh thái và kết nối với khu trung tâm hồ Sa Pa và công viên Ý Linh Hồ. - Giữ gìn và bảo tồn các không gian tạo điểm nhìn nhằm tạo nên bản sắc đô thị (hồ trung tâm, không gian quảng trường, nhà thờ trung tâm, sân vận động...) - Phát triển các hoạt động du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, sự kiện, giao lưu văn hóa, dịch vụ, mua sắm... tại khu vực.
Chiều cao công trình Mật độ xây dựng	- Tầng cao trung bình: 3-5 tầng. - Tầng cao tối đa: 15 tầng. - Bố trí công trình cao tầng tại khu trung tâm hành chính, sân vận động cũ, khu trung tâm hành chính mới, khu dự phòng Tây Bắc. - Định hướng xây dựng công trình mang tính biểu tượng, điểm nhấn tại núi Hàm Rồng.

Hạng mục	Quy định quản lý
	<ul style="list-style-type: none"> - Tầng cao công trình phải phù hợp với đặc điểm địa hình từng khu vực, không làm cản trở, che chắn các điểm nhìn cảnh quan đẹp. ra núi Hàm Rồng, hồ Sa Pa. - Mật độ xây dựng phù hợp với chức năng công trình và quy mô lô đất theo quy chuẩn xây dựng. - Dành diện tích cho cây xanh và không gian sinh hoạt cộng đồng. - Mật độ xây dựng gộp tối đa toàn khu: 75%. - Các công trình xây dựng mới có giá trị về điểm nhấn, cảnh quan, biểu tượng.. cho Sa Pa sẽ được nghiên cứu, quy định cho từng trường hợp cụ thể. - Mật độ, chiều cao công trình cụ thể được xác định trong giai đoạn lập đề án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết.
Hạ tầng xã hội	<ul style="list-style-type: none"> - Công sở: Xây dựng hoàn thiện trung tâm hành chính mới thị xã Sa Pa và các phường. - Thương mại: Phát triển đa dạng hệ thống thương mại dịch vụ. Cải tạo nâng cấp chợ hiện có, xây dựng mới khu thương mại dịch vụ, phố đi bộ. - Văn hóa: Bảo tồn và nâng cấp công trình di tích, văn hóa hiện có. Xây dựng trung tâm văn hóa cấp đô thị tại khu trung tâm hành chính thị xã. Nâng cấp, kết hợp xây mới các trung tâm văn hóa cộng đồng đáp ứng quy mô dân số. - Y tế: Nâng cấp, mở rộng bệnh viện thị xã, xây dựng trung tâm y tế tại khu vực để phục vụ người dân và du khách. - Giáo dục: Cải tạo nâng cấp các cơ sở trường hiện có. Xây mới các cơ sở giáo dục theo tiêu chuẩn quốc gia để đáp ứng nhu cầu dân cư khu vực.
Không gian kiến trúc cảnh quan	<p>Cấu trúc cảnh quan tổng thể:</p> <p>Gìn giữ cấu trúc tổng thể của không gian kiến trúc cảnh quan khu vực trung tâm Sa Pa với hạt nhân là khu vực hồ Sa Pa, núi Hàm Rồng, sân quần gắn với các công trình kiến trúc tiêu biểu. nhà thờ đá, công trình đương đại de la Coupole MGallery, BB hotel Sa Pa...</p> <p>Cảnh quan, kiến trúc công trình:</p>

Hạng mục	Quy định quản lý
	<ul style="list-style-type: none"> - Nâng cao chất lượng đô thị và thẩm mỹ kiến trúc của khu phố nhà ở, khu trung tâm và các khu phố xanh trong quá trình đa dạng hoá đô thị. Chính trang, cải tạo mặt đứng, nâng cấp tiện ích đô thị các tuyến phố kết hợp hoạt động du lịch. - Tu bổ, cải tạo công trình theo hình mẫu kiến trúc. Bảo tồn các yếu tố kiến trúc đơn lẻ của công trình như vật liệu, hình thức mặt đứng, mái công trình...Chuyển đổi chức năng công trình, tuy nhiên phải giữ nguyên những đặc trưng kiến trúc và những yếu tố có tính lịch sử, lưu niệm trong không gian công trình. - Công trình kiến trúc trong ranh giới thắng cảnh Hàm Rồng được thực hiện đảm bảo theo quy định. : Quyết định số 34/2005/QĐ-BVHTT ngày 22/8/2005 của Bộ Văn hoá và Thông tin về việc xếp hạng di tích quốc gia đối với Thắng cảnh Núi Hàm Rồng, thị trấn Sa Pa, huyện Sa Pa, tỉnh Lào Cai. - Các công trình xây dựng mới phải hoà nhập với cảnh quan chung của Sa Pa được tạo bởi địa hình các đường phân thủy, thung lũng, tiểu thung lũng và thảm thực vật. Ưu tiên lối kiến trúc kiểu Pháp hoặc các mẫu nhà theo lối kiến trúc truyền thống. - Cải tạo không gian trống, vườn nhỏ làm tăng giá trị cho khu trung tâm. Tăng cường không gian xanh trên mặt đứng công trình.
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	<ul style="list-style-type: none"> - Giao thông đô thị: <ul style="list-style-type: none"> + Cải tạo nâng cấp các tuyến đường hiện trạng đáp ứng tiêu chuẩn đô thị. Khu vực lõi trung tâm Sa Pa khuyến khích từng bước chuyển đổi phương thức giao thông cơ giới sang di chuyển bằng phương tiện công cộng và đi bộ. Xây dựng hoàn thiện khung giao thông khu trung tâm hành chính thị xã, khu đô thị Tây Bắc.... Xây dựng mới hệ thống giao thông các khu vực Đông Bắc, Đồi Thông, sườn đồi Con Gái, đảm bảo đồng bộ với hệ thống giao thông hiện hữu. + Xây dựng mới 02 tuyến cáp treo du lịch kết nối trung tâm Sa Pa - núi Hàm Rồng - công viên Ý Linh Hồ và trung tâm Sa Pa - núi Hàm Rồng - Sâu Chua). - Cao độ nền xây dựng: Đối với khu vực hiện hữu, cao độ nền xây dựng cơ bản giữ nguyên theo cao độ nền xây dựng hiện trạng, cải tạo chỉnh trang cao trình xây dựng đạt cao trình thiết kế; Đối với khu

Hạng mục	Quy định quản lý
	<p>vực xây dựng mới, cao độ nền xây dựng tuân thủ theo quy chuẩn hiện hành.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Thoát nước mưa: Đối với khu vực hiện trạng sử dụng hệ thống nũa riêng. Đối với khu vực xây mới: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. - Cấp nước: Sử dụng nhà máy nước Sa Pa công suất 15.000m³/ngày đêm. - Cấp điện: Nguồn điện từ trạm 110Kv Sa Pa. Lưới điện trung thế và hạ thế hiện hữu và xây dựng mới sử dụng cáp ngầm. - Thông tin liên lạc: Sử dụng trạm viễn thông Sa Pa. Phát triển đồng bộ hóa với các cơ sở hạ tầng khác. Ngầm hóa mạng lưới đường quang để đảm bảo mỹ quan cho đô thị. - Thu gom và xử lý nước thải: Sử dụng 2 trạm xử lý Đông Bắc và Tây Nam, công suất 11.000m³/ng.đêm. Hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn đối với khu vực xây dựng mới. Khu vực các dự án thu gom và xử lý riêng. - Quản lý CTR: Phân loại tại nguồn sau đó thu gom tập trung về khu xử lý CTR Ngũ Chỉ Sơn. CTR nguy hại cần thu gom và xử lý riêng. - Quản lý nghĩa trang: Sử dụng nghĩa trang tập trung của thị xã vị trí tại phường Hàm Rồng và xã Tả Phìn.
Khuyến khích	<ul style="list-style-type: none"> - Phát triển đô thị thấp tầng, gắn với cây xanh, mật độ thấp, kiến trúc mái dốc để phù hợp với hiện trạng khu vực. - Phát triển hệ thống vườn hoa, trồng cây cảnh để phục vụ hoạt động đô thị và tạo cảnh quan đô thị. - Bảo tồn không gian kiến trúc cảnh quan truyền thống. - Tăng diện tích cây xanh, diện tích dành cho giao thông (bao gồm cả giao thông tĩnh), không gian công cộng, giảm mật độ xây dựng.
Nghiêm cấm	<ul style="list-style-type: none"> - Hoạt động sản xuất gây ô nhiễm. - San lấp ảnh hưởng tới lưu vực tiêu thoát nước. - Đối với tất cả các công trình xây dựng mới, nghiêm cấm việc thoát nước không qua xử lý ra các hồ, suối hoặc các rãnh thoát nước. kể từ ngày quy chế có hiệu lực.

2.3. Phân khu 2 - Khu đô thị, dịch vụ du lịch thung lũng Suối Hồ



Sơ đồ Quy hoạch sử dụng đất Phân khu 2

a) Giới hạn, phạm vi: Thuộc một phần các phường Phan Si Păng, Hàm Rồng, được giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Tuyến tránh 4D;
- Phía Nam: Giáp phân khu 1;
- Phía Đông: Giáp tuyến đường Điện Biên Phủ, quốc lộ 4D;
- Phía Tây: Giáp phân khu 5, khu vực núi phía Bắc tuyến tránh 4D.

b) Quy định quản lý:

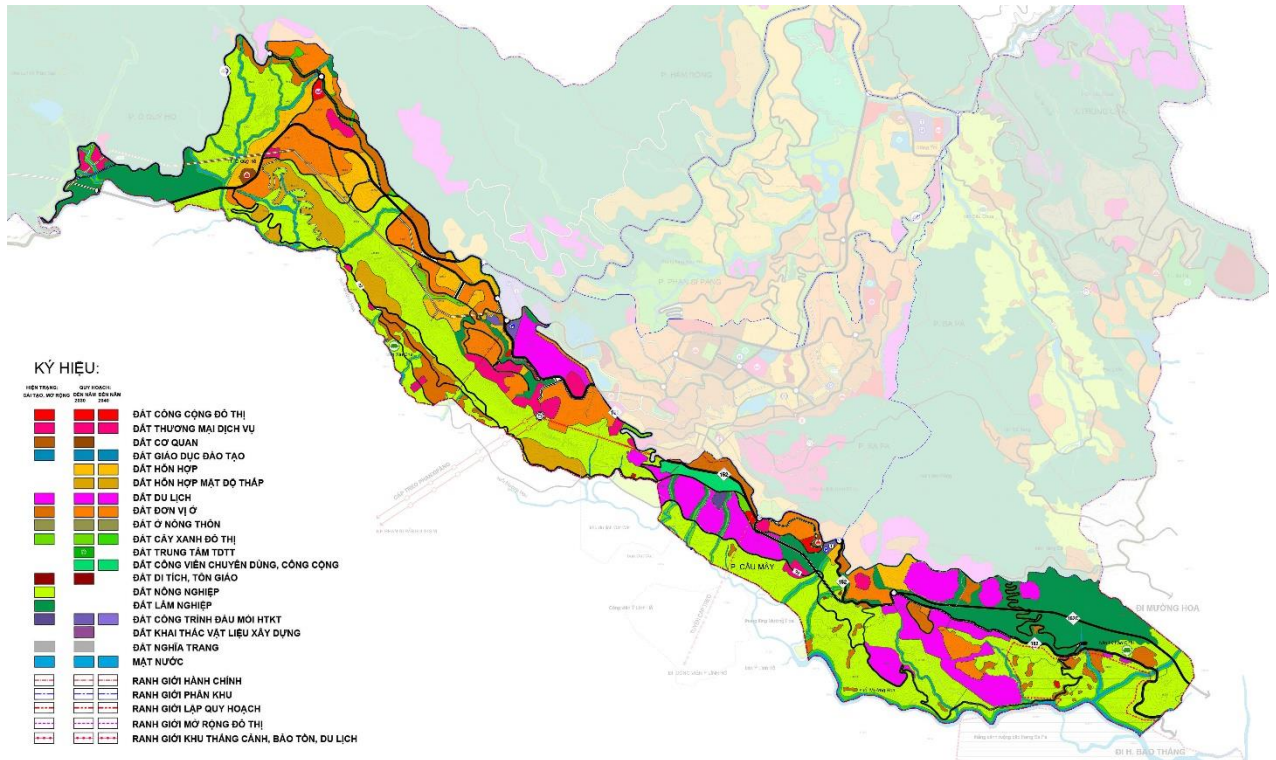
Hạng mục	Quy định quản lý
Tính chất, chức năng	Là khu đô thị, dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí dọc thung lũng suối Hồ.
Quy mô	<ul style="list-style-type: none"> - Diện tích tự nhiên khoảng 636,00ha; - Quy mô dân số khoảng 36.000 người.
Định hướng chính	<ul style="list-style-type: none"> - Phát triển, gìn giữ không gian cảnh quan địa hình tự nhiên, cây xanh mặt nước hiện hữu. - Xây dựng khu du lịch kết hợp vui chơi giải trí thể dục thể thao chất lượng cao tại phía Bắc suối Hồ; khai thác các yếu tố địa hình đồi núi tự nhiên phát triển khu đô thị kết hợp du lịch sinh thái tại khu vực Đông Bắc và dưới đường tránh 4D. - Xây dựng trung tâm công cộng đô thị suối Hồ kết hợp công trình công cộng, dịch vụ du lịch gắn với hồ cảnh quan mới. - Xây dựng trung tâm dịch vụ vận chuyển hành khách tại cửa ngõ phía Bắc kết nối với khu vực trung tâm Sa Pa. - Xây dựng công viên đô thị dọc suối Hồ phục vụ nghỉ ngơi, vui chơi, tham quan cho người dân và khách du lịch.
Chiều cao công trình Mật độ xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> - Tầng cao trung bình: 3-5 tầng. - Tầng cao tối đa: 15 tầng. - Xây dựng công trình cao tầng theo cụm, tổ hợp công trình, khu nhà ở. - Bố trí công trình cao tầng tại vị trí cửa ngõ khu đô thị, khu đô thị mới Đông Bắc, khu đô thị mới suối Hồ. - Tầng cao công trình phải phù hợp với đặc điểm địa hình từng khu vực, không làm cản trở, che chắn các điểm nhìn cảnh quan đẹp ra thung lũng Suối Hồ. - Mật độ xây dựng phù hợp với chức năng công trình và quy mô lô đất. - Dành diện tích cho cây xanh và không gian sinh hoạt cộng đồng. - Mật độ xây dựng gộp tối đa toàn khu: 50%.

Hạng mục	Quy định quản lý
	<ul style="list-style-type: none"> - Các công trình xây dựng mới có giá trị về điểm nhấn, cảnh quan, biểu tượng.. cho Sa Pa sẽ được nghiên cứu, quy định cho từng trường hợp cụ thể. - Mật độ, chiều cao công trình cụ thể được xác định trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết.
Hạ tầng xã hội	<ul style="list-style-type: none"> - Công sở: Xây dựng mới công trình hành chính cấp phường. - Thương mại: Phát triển đa dạng hệ thống thương mại dịch vụ. Xây dựng mới khu thương mại dịch vụ, phố đi bộ. - Văn hóa: Xây dựng trung tâm văn hóa sinh hoạt cộng đồng đáp ứng quy mô dân số. - Y tế: Xây dựng trung tâm y tế tại khu vực để phục vụ người dân và du khách. - Giáo dục: Xây mới các cơ sở giáo dục theo tiêu chuẩn quốc gia để đáp ứng quy mô dân số của khu vực.
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	<ul style="list-style-type: none"> - Giao thông đô thị: Xây dựng mới các tuyến đường chính đô thị từ đường tránh vào khu vực trung tâm thị xã Sa Pa quy mô phù hợp tiêu chuẩn đường đô thị. Xây dựng hoàn thiện bến xe Giàng Tra phục vụ trung chuyển khách du lịch vào khu vực trung tâm Sa Pa. - Cao độ nền xây dựng: Tuân thủ theo quy chuẩn hiện hành. Tôn trọng địa hình cảnh quan tự nhiên, hạn chế san lấp lớn, chỉ san lấp cục bộ khu vực xây dựng công trình, kè taluy chống sạt lở, đảm bảo độ dốc theo quy định. - Thoát nước mưa: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. - Cấp nước: Sử dụng nhà máy nước Sa Pa công suất 15.000m³/ngày đêm. - Cấp điện: Nguồn điện từ trạm 110 Kv Sa Pa. Lưới điện trung thế và hạ thế xây dựng mới sử dụng cáp ngầm. - Thông tin liên lạc: Sử dụng trạm viễn thông Sa Pa. Phát triển đồng bộ hóa với các cơ sở hạ tầng khác. Ngầm hóa mạng lưới đường quang để đảm bảo mỹ quan cho đô thị. - Thu gom và xử lý nước thải: Sử dụng 2 trạm xử lý Đông Bắc và Tây Nam, công suất 11.000m³/ng.đêm. Hệ thống thoát nước thải riêng hoàn

Hạng mục	Quy định quản lý
	<p>toàn đối với khu vực xây dựng mới. Khu vực các dự án thu gom và xử lý riêng.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quản lý CTR: Phân loại tại nguồn sau đó thu gom tập trung về khu xử lý CTR Ngũ Chỉ Sơn. CTR nguy hại cần thu gom và xử lý riêng. - Quản lý nghĩa trang: Sử dụng nghĩa trang tập trung của thị xã vị trí tại phường Hàm Rồng và xã Tả Phìn.
Kiến trúc cảnh quan	<p>Cấu trúc cảnh quan tổng thể:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bảo tồn gìn giữ cấu trúc cảnh quan khu vực thung lũng, tiểu thung lũng, suối lớn suối nhỏ. Bảo vệ các đường phân lưu, khe tụ thủy, hành lang ven suối, thềm địa hình. - Giữ các khoảng không gian trống để giải phóng tầm nhìn ra phía thung lũng, tiểu thung lũng. <p>Cảnh quan, kiến trúc công trình:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Các công trình xây dựng phải hoà nhập với cảnh quan chung của Sa Pa được tạo bởi địa hình các đường phân thủy, thung lũng, tiểu thung lũng và thảm thực vật. - Hạn chế các công trình nhô ra khoảng không gian trống và ưu tiên cách bố trí song song với các đường đồng mức. - Kiến trúc sử dụng: Kiến trúc Pháp, kiến trúc xanh, kiến trúc hiện đại, kiến trúc truyền thống địa phương của các bản làng, nhà truyền thống người Kinh có vườn, nhà người Dao, H'Mông. - Các công trình xây dựng mới phải đảm bảo một khoảng lùi so với tất cả các suối khác hoặc mặt nước.
Khuyến khích	<ul style="list-style-type: none"> - Phát triển đô thị thấp tầng, gắn với cây xanh, mật độ thấp, kiến trúc mái dốc để phù hợp với hiện trạng khu vực. - Phát triển hệ thống vườn hoa, trồng cây cảnh để phục vụ hoạt động đô thị du lịch và tạo cảnh quan đô thị.
Ngghiêm cấm	<ul style="list-style-type: none"> - Hoạt động sản xuất gây ô nhiễm. - San lấp ảnh hưởng tới lưu vực tiêu thoát nước suối Hồ

Hạng mục	Quy định quản lý
	- Xây dựng tất cả các công trình lớn trong phạm vi hành lang bảo vệ tính từ bờ suối về mỗi bên.

2.4. Phân khu 3- Khu đô thị, dịch vụ du lịch văn hóa dọc thung lũng Mường Hoa



Sơ đồ Quy hoạch sử dụng đất Phân khu 3

a) Giới hạn, phạm vi: Thuộc một phần các phường Ô Quý Hồ, Phan Si Păng, Cầu Mây, được giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp phân khu 1, 4, 5.
- Phía Nam: Giáp xã Hoàng Liên.
- Phía Đông: Giáp xã Mường Hoa.
- Phía Tây: Giáp tuyến 4D, khu vực thác Bạc.

b) Quy định quản lý:

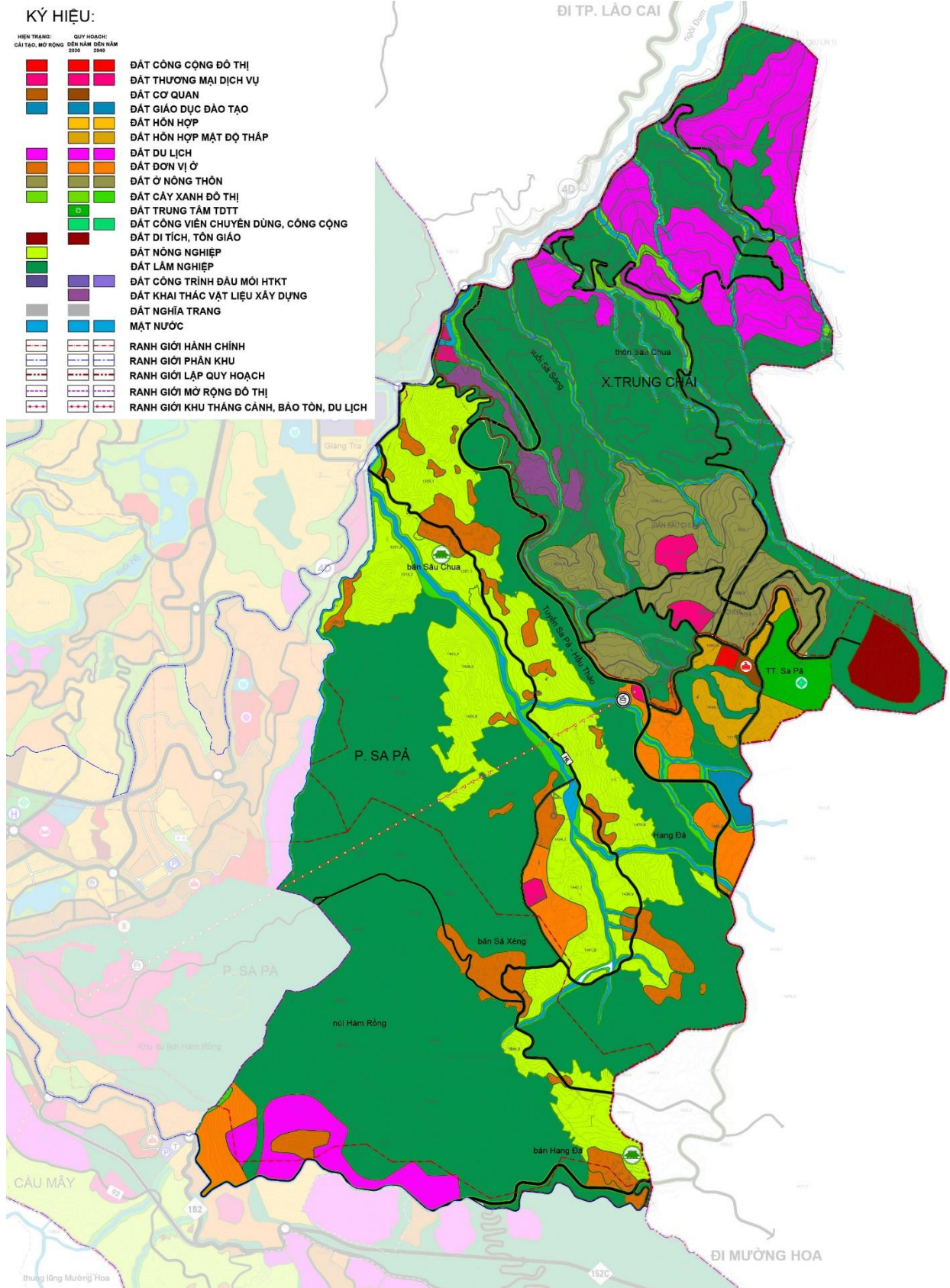
Hạng mục	Quy định quản lý
Tính chất, chức năng	Là khu đô thị, dịch vụ du lịch sinh thái dọc thung lũng Mường Hoa, suối Cát Cát, sườn Violet.
Quy mô	<ul style="list-style-type: none"> - Diện tích tự nhiên khoảng 1.486,00ha; - Quy mô dân số khoảng 36.000 người.
Định hướng chính	<ul style="list-style-type: none"> - Phát triển và gìn giữ không gian cảnh quan tự nhiên, nông nghiệp, lưu vực suối dọc thung lũng. - Kiểm soát phát triển, bảo tồn và phát huy giá trị danh lam thắng cảnh ruộng bậc thang tại khu vực phường Cầu Mây. - Phát triển các khu dịch vụ du lịch sinh thái cao cấp kết hợp ở mang tầm cỡ quốc tế gắn với chủ đề văn hóa Sa Pa và Tây Bắc. - Phát triển tổ hợp dịch vụ, vui chơi giải trí kết hợp đô thị khu vực ga đi cáp treo Phan Si Păng. - Xây dựng trung tâm phường Ô Quý Hồ hỗ trợ khu vực dân cư phía Tây Sa Pa. - Cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu. - Bảo tồn, phát huy giá trị không gian định cư truyền thống của đồng bào dân tộc Mông thôn Sín Chải kết hợp phát triển du lịch cộng đồng.
Chiều cao công trình Mật độ xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> - Tầng cao trung bình: 3-5 tầng. - Tầng cao tối đa: 11 tầng. - Duy trì và kiểm soát tầng cao các công trình hiện hữu. Bố trí công trình cao tầng tại vị trí cửa ngõ khu đô thị, khu đô thị mới Ô Quý Hồ, khu vực ga đi cáp treo, đồi con gái, khu đô thị Cầu Mây, công viên văn hóa Mường Hoa... - Tầng cao công trình phải phù hợp với đặc điểm địa hình từng khu vực, không làm cản trở, che chắn các điểm nhìn cảnh quan đẹp ra thung lũng Mường Hoa. - Mật độ xây dựng phù hợp với chức năng công trình và quy mô lô đất. - Dành diện tích cho cây xanh và không gian sinh hoạt cộng đồng.

Hạng mục	Quy định quản lý
	<ul style="list-style-type: none"> - Mật độ xây dựng gộp tối đa toàn khu: 30%. - Các công trình xây dựng mới có giá trị về điểm nhấn, cảnh quan, biểu tượng.. cho Sa Pa sẽ được nghiên cứu, quy định cho từng trường hợp cụ thể. - Mật độ, chiều cao công trình cụ thể được xác định trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết.
Hạ tầng xã hội	<ul style="list-style-type: none"> - Công sở: Xây dựng mới công trình hành chính phường Cầu Mây và Ô Quý Hồ. - Thương mại: Phát triển đa dạng hệ thống thương mại dịch vụ. Xây dựng mới khu thương mại dịch vụ, phố đi bộ. - Văn hóa: Xây dựng trung tâm văn hóa sinh hoạt cộng đồng đáp ứng quy mô dân số. - Y tế: Xây dựng trung tâm y tế tại khu vực để phục vụ người dân và du khách. - Giáo dục: Xây mới các cơ sở giáo dục theo tiêu chuẩn quốc gia để đáp ứng quy mô dân số của khu vực.
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	<ul style="list-style-type: none"> - Giao thông đô thị: Cải tạo chỉnh trang các tuyến giao thông hiện hữu, xây mới các tuyến đường tại các khu chức năng đáp ứng tiêu chí đô thị. Nâng cấp kết hợp xây mới tuyến liên khu vực hỗ trợ giao thông khu vực Tây Nam dọc thung lũng Mường Hoa, đoạn từ quốc lộ 4D (phường Ô Quý Hồ) đến tỉnh lộ 152 (phường Cầu Mây), quy mô tối thiểu đường cấp IV miền núi. Xây dựng mới tuyến hầm đường bộ theo hướng Đông Tây tại vị trí Thác Bạc – Thác Tình Yêu phường Ô Quý Hồ nhằm hỗ trợ giao thông tuyến quốc lộ 4D, tăng cường kết nối Sa Pa với Lai Châu. - Cao độ nền xây dựng: Tuân thủ theo quy chuẩn hiện hành. Tôn trọng địa hình cảnh quan tự nhiên, hạn chế san lấp lớn, chỉ san lấp cục bộ khu vực xây dựng công trình, kè taluy chống sạt lở, đảm bảo độ dốc theo quy định - Thoát nước mưa: Đối với khu vực hiện trạng sử dụng hệ thống nử riêng. Đối với khu vực xây mới: sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

Hạng mục	Quy định quản lý
	<ul style="list-style-type: none"> - Cấp nước: Sử dụng nhà máy nước Sa Pa công suất 15.000m³/ngày đêm và nhà máy nước Ô Quý Hồ công suất 3.000m³/ngày đêm. - Cấp điện: Nguồn điện từ trạm 110Kv Sa Pa. Lưới điện trung thế và hạ thế xây dựng mới sử dụng cáp ngầm. - Thông tin liên lạc: Sử dụng trạm viễn thông Sa Pa. Phát triển đồng bộ hóa với các cơ sở hạ tầng khác. Ngầm hóa mạng lưới đường quang để đảm bảo mỹ quan cho đô thị. - Thu gom và xử lý nước thải: Sử dụng 2 trạm xử lý Đông Bắc và Tây Nam, công suất 11.000m³/ng.đêm. Hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn đối với khu vực xây dựng mới. Khu vực các dự án thu gom và xử lý riêng. - Quản lý CTR: Phân loại tại nguồn sau đó thu gom tập trung về khu xử lý CTR Ngũ Chỉ Sơn. CTR nguy hại cần thu gom và xử lý riêng. - Quản lý nghĩa trang: Sử dụng nghĩa trang tập trung của thị xã vị trí tại phường Hàm Rồng và xã Tả Phìn.
Kiến trúc cảnh quan	<p>Cấu trúc cảnh quan tổng thể:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bảo tồn gìn giữ cấu trúc cảnh quan khu vực thung lũng, suối lớn suối nhỏ. Bảo vệ các đường phân lưu, khe tụ thủy, hành lang ven suối, thềm địa hình. - Giữ các khoảng không gian trống để giải phóng tầm nhìn ra phía thung lũng. <p>Cảnh quan, kiến trúc công trình:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Các công trình xây dựng mới phải hoà nhập với cảnh quan chung của Sa Pa được tạo bởi địa hình các đường phân thủy, thung lũng, cảnh quan nông nghiệp và thảm thực vật. - Hạn chế các công trình nhô ra khoảng không gian trống và ưu tiên cách bố trí song song với các đường đồng mức. - Gìn giữ các bản làng, dân cư rải rác và các hoạt động nông nghiệp đồng thời chỉ cho phép xây dựng các công trình truyền thống nhà sàn 1 tầng hoặc các ngôi nhà theo kiến trúc truyền thống có mái dốc. Một số công trình có thể dành cho việc khai thác du lịch cộng đồng.

Hạng mục	Quy định quản lý
	<ul style="list-style-type: none"> - Kiến trúc cho phép sử dụng: Đối với khu vực dọc thung lũng Mường Hoa chủ yếu là kiến trúc truyền thống địa phương. Đối với khu vực dải ban công khuyến khích xây dựng hình thức kiến trúc Pháp, kiến trúc xanh, kiến trúc hiện đại kết hợp kiến trúc truyền thống địa phương. - Khu vực nằm trong ranh giới thắng cảnh Ruộng bậc thang Sa Pa thuộc xã Hoàng Liên, Tả Van thị xã Sa Pa xếp hạng di tích quốc gia tuân thủ các quy định tại Quyết định số 3578/QĐ-BVHTTDL.
Khuyến khích	<ul style="list-style-type: none"> - Phát triển đô thị thấp tầng, gắn với cây xanh, mật độ thấp, kiến trúc mái dốc để phù hợp với hiện trạng khu vực. - Phát triển hệ thống vườn hoa, trồng cây cảnh để phục vụ hoạt động đô thị và tạo cảnh quan đô thị.
Nghiem cấm	<ul style="list-style-type: none"> - Hoạt động sản xuất gây ô nhiễm. - San lấp ảnh hưởng tới lưu vực tiêu thoát nước suối Mường Hoa. - Mẫu nhà theo kiến trúc đô thị (nhà thành thị, nhà ống hoặc biệt thự) trong các làng bản hiện hữu.

2.5. Phân khu 4 -Khu đô thị, du lịch sinh thái kết hợp nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe Sầu Chua



Sơ đồ Quy hoạch sử dụng đất Phân khu 4

a) Giới hạn, phạm vi: Thuộc một phần các phường Sa Pa, Sa Pả, Cầu Mây và một phần xã Trung Chải, được giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp tuyến đường nối cao tốc Nội Bài-Lào Cai lên Sa Pa.
- Phía Nam: Giáp phân khu 3.
- Phía Đông: Giáp xã Mường Hoa.
- Phía Tây: Giáp phân khu 1.

b) Quy định quản lý:

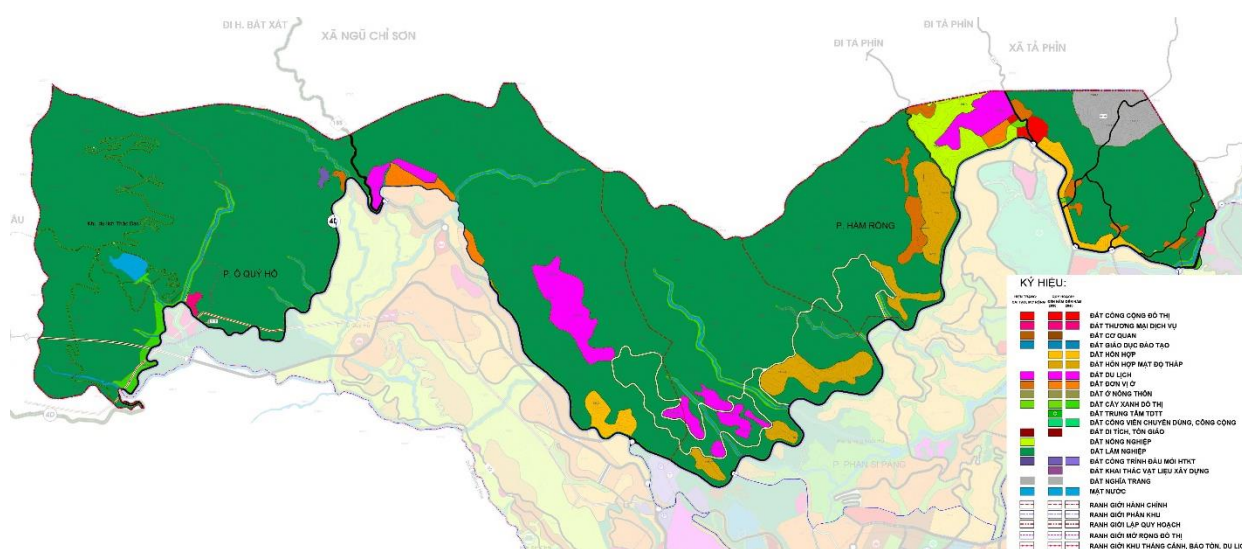
Hạng mục	Quy định quản lý
Tính chất, chức năng	Là khu đô thị, dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng sinh thái kết hợp chăm sóc sức khỏe Sâu Chua, Trung Chải.
Quy mô	<ul style="list-style-type: none">- Diện tích tự nhiên khoảng 1.574 ha;- Quy mô dân số khoảng 23.000 người
Định hướng chính	<ul style="list-style-type: none">- Gìn giữ, bảo vệ và phát huy không gian cảnh quan núi, hệ thống suối, nông lâm nghiệp;- Cải tạo chỉnh trang các khu dân cư, thôn bản hiện hữu;- Xây dựng trung tâm phường Sa Pả hỗ trợ khu vực dân cư phía Đông Sa Pa;- Xây khu du lịch sinh thái chăm sóc sức khỏe tại Trung Chải dựa trên lợi thế không gian cảnh quan tự nhiên và khí hậu;- Xây dựng trung tâm huấn luyện, đào tạo thể dục thể thao thành tích cao, thiền viện tại phía Đông phường Sa Pả;- Phát triển khu du lịch tại khu vực sườn phía Nam núi Hàm Rồng gắn với công viên chuyên đề về đá;- Duy trì và phát triển vùng cây dược liệu, nông nghiệp đặc thù chất lượng cao.

Hạng mục	Quy định quản lý
Chiều cao công trình Mật độ xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> - Tầng cao trung bình: 2-3 tầng; - Tầng cao tối đa: 9 tầng; - Xây dựng công trình cao tầng theo cụm, tổ hợp công trình, nhà ở; - Tầng cao công trình phải phù hợp với đặc điểm địa hình từng khu vực, không làm cản trở, che chắn các điểm nhìn cảnh quan đẹp ra khu vực trung tâm, thung lũng Mường Hoa. - Mật độ xây dựng phù hợp với chức năng công trình và quy mô lô đất. - Dành diện tích cho cây xanh và không gian sinh hoạt vui chơi giải trí. - Mật độ xây dựng gộp tối đa toàn khu: 30%. - Các công trình xây dựng mới có giá trị về điểm nhấn, cảnh quan, biểu tượng... cho Sa Pa sẽ được nghiên cứu, quy định cho từng trường hợp cụ thể. - Mật độ, chiều cao công trình cụ thể được xác định trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết.
Hạ tầng xã hội	<ul style="list-style-type: none"> - Công sở: Xây dựng mới trung tâm hành chính phường Sa Pa. - Thương mại: Phát triển đa dạng hệ thống thương mại dịch vụ. Xây dựng mới khu thương mại dịch vụ, phố đi bộ. - Văn hóa: Xây dựng trung tâm văn hóa sinh hoạt cộng đồng đáp ứng quy mô dân số. - Y tế: Xây dựng trung tâm y tế tại khu vực để phục vụ người dân và du khách. - Giáo dục: Xây mới các cơ sở giáo dục theo tiêu chuẩn quốc gia để đáp ứng quy mô dân số của khu vực.
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	<ul style="list-style-type: none"> - Giao thông đô thị: <ul style="list-style-type: none"> + Cải tạo chỉnh trang các tuyến đường hiện hữu, xây dựng mới các tuyến giao thông mới theo quy hoạch đảm bảo tiêu chuẩn và liên hệ thuận tiện giữa các khu chức năng. + Nâng cấp kết hợp xây mới tuyến đường vành đai Sa Pa - Hầu Thào phía Đông trung tâm Sa Pa từ quốc lộ 4D kết thúc tại nút giao đường

Hạng mục	Quy định quản lý
	<p>tính lộ 152 nhằm hỗ trợ giảm tải áp lực giao thông cho khu vực lõi trung tâm, quy mô tối thiểu đường cấp V miền núi.</p> <p>+ Xây dựng mới tuyến cáp treo du lịch kết nối trung tâm du lịch Sa Pa với công viên Hàm Rồng.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cao độ nền xây dựng: Đối với khu vực hiện hữu: Cao độ nền xây dựng cơ bản giữ nguyên theo cao độ nền xây dựng hiện trạng, cải tạo chỉnh trang cao trình xây dựng đạt cao trình thiết kế. Đối với khu vực xây dựng mới: Cao độ nền xây dựng tuân thủ theo quy chuẩn hiện hành. Tôn trọng địa hình cảnh quan tự nhiên, hạn chế san lấp lớn, chỉ san lấp cục bộ khu vực xây dựng công trình, kè taluy chống sạt lở, đảm bảo độ dốc theo quy định. - Mạng lưới thoát nước mưa: Đối với khu vực hiện trạng sử dụng hệ thống nửa riêng. Đối với khu vực xây mới: sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. - Cấp nước: Sử dụng nước cấp từ hệ thống nhà máy nước Trung Chải công suất 10.000m³/ngày đêm. - Cấp điện: Sử dụng trạm nguồn 110kV Sa Pa. - Thoát nước thải: Được thu về các trạm xử lý tập trung. - Thông tin liên lạc: được cấp nguồn từ trạm viễn thông Sa Pa.
Kiến trúc cảnh quan	<p>Cấu trúc cảnh quan tổng thể:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gìn giữ cấu trúc toàn thể của phong cảnh và bảo vệ các khu tự nhiên. Bảo vệ địa hình và thảm thực vật ở các đường phân thủy. - Bảo vệ hệ thống cảnh quan nông nghiệp, lâm nghiệp. <p>Cảnh quan, kiến trúc công trình:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gìn giữ các bản làng, dân cư rải rác và các hoạt động nông nghiệp. Khuyến khích xây dựng các công trình truyền thống nhà sàn 1 tầng hoặc các ngôi nhà theo kiến trúc truyền thống có mái dốc. Một số công trình có thể dành cho việc khai thác du lịch cộng đồng. - Các công trình xây dựng mới phải hoà nhập với cảnh quan chung của Sa Pa được tạo bởi địa hình các đường phân thủy, thung lũng, tiểu thung lũng và thảm thực vật. Hạn chế các công trình nhô ra khoảng không gian trống và ưu tiên cách bố trí song song với các đường đồng mức.

Hạng mục	Quy định quản lý
	<ul style="list-style-type: none"> - Bố trí các công trình phải bám theo sườn dốc, bảo đảm tầm nhìn ra địa hình, cải thiện chất lượng kiến trúc. - Kiến trúc cho phép sử dụng: chủ yếu là kiến trúc xanh, kiến trúc hiện đại kết hợp kiến trúc truyền thống địa phương.
Khuyến khích	<ul style="list-style-type: none"> - Phát triển đô thị thấp tầng, gắn với cây xanh, mật độ thấp, kiến trúc mái dốc để phù hợp với hiện trạng khu vực. - Phát triển hệ thống vườn hoa, trồng cây cảnh để phục vụ hoạt động đô thị và tạo cảnh quan đô thị.
Nghiêm cấm	<ul style="list-style-type: none"> - Hoạt động sản xuất gây ô nhiễm. - San lấp ảnh hưởng tới lưu vực tiêu thoát nước. - Chia nhỏ tách khu đất nông thôn hiện hữu thành những khu đất nhỏ hơn và làm tăng mật độ xây dựng. - Mẫu nhà theo kiến trúc đô thị (nhà thành thị, nhà ống hoặc biệt thự) trong các làng bản hiện hữu.

2.6. Phân khu 5 - Khu đô thị, du lịch sinh thái cao cấp phía Bắc



Sơ đồ Quy hoạch sử dụng đất phân khu 5

a) Giới hạn, phạm vi: Thuộc một phần các phường Sa Pa, Sa Pả, Cầu Mây và một phần xã Trung Chải, được giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp xã Ngũ Chỉ Sơn, xã Tả Phìn.
- Phía Nam: Giáp tuyến tránh 4D, phân khu 1, 2, 3.
- Phía Đông: Giáp tuyến đường Điện Biên Phủ.
- Phía Tây: Giáp huyện Tân Biên, tỉnh Lai Châu.

b) Quy định quản lý:

Hạng mục	Quy định quản lý
Tính chất, chức năng	Là khu đô thị, du lịch nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp phía Bắc.
Quy mô	<ul style="list-style-type: none"> - Diện tích tự nhiên khoảng 1.778 ha. - Quy mô dân số khoảng 10.000 người.
Định hướng chính	<ul style="list-style-type: none"> - Phát huy không gian cảnh quan núi, hệ thống suối, thác Bạc. - Khai thác địa hình tự nhiên, cảnh quan, các điểm nhìn đẹp phát triển các điểm du lịch nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp ở mật độ thấp gắn với không gian kiến trúc cảnh quan độc đáo, hấp dẫn nhìn về phía thung lũng suối Hồ. - Xây dựng khu công viên vui chơi giải trí, tham quan, ngắm cảnh, dã ngoại khai thác dưới tán rừng. - Xây dựng khu dịch vụ du lịch thác Bạc; - Phát triển cảnh quan rừng, tạo hành lang bảo vệ hồ kết hợp với không gian xanh trong các khu chức năng tạo môi trường sinh thái hấp dẫn phía Bắc tuyến đường tránh.
Chiều cao công trình Mật độ xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> - Tầng cao trung bình: 2-3 tầng; - Tầng cao tối đa: 7 tầng; - Xây dựng công trình cao tầng theo cụm, tổ hợp công trình, nhà ở; - Tầng cao công trình phải phù hợp với đặc điểm địa hình từng khu vực, không làm cản trở, che chắn các điểm nhìn cảnh quan đẹp ra thung lũng Suối Hồ. - Mật độ xây dựng phù hợp với chức năng công trình và quy mô lô đất.

Hạng mục	Quy định quản lý
	<ul style="list-style-type: none"> - Dành diện tích cho cây xanh và không gian sinh hoạt vui chơi giải trí. - Mật độ xây dựng gộp tối đa toàn khu: 20%. - Các công trình xây dựng mới có giá trị về điểm nhấn, cảnh quan, biểu tượng... cho Sa Pa sẽ được nghiên cứu, quy định cho từng trường hợp cụ thể. - Mật độ, chiều cao công trình cụ thể được xác định trong giai đoạn lập đề án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết.
Hạ tầng xã hội	<ul style="list-style-type: none"> - Thương mại: Phát triển đa dạng hệ thống thương mại dịch vụ. Xây dựng mới khu thương mại dịch vụ, phố đi bộ. - Văn hóa: Xây dựng trung tâm văn hóa sinh hoạt cộng đồng đáp ứng quy mô dân số. - Y tế: Xây dựng trung tâm y tế tại khu vực để phục vụ người dân và du khách.
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	<ul style="list-style-type: none"> - Giao thông: Nâng cấp cải tạo các tuyến giao thông hiện hữu. Các tuyến giao thông mới đảm bảo bảo theo tiêu chuẩn, bám sát địa hình và liên kết thuận tiện với các khu chức năng. - Cao độ nền xây dựng: Đối với khu vực hiện hữu, cao độ nền xây dựng cơ bản giữ nguyên theo cao độ nền xây dựng hiện trạng, cải tạo chỉnh trang cao trình xây dựng đạt cao trình thiết kế. Đối với khu vực xây dựng mới, cao độ nền xây dựng tuân thủ theo quy chuẩn hiện hành. Tôn trọng địa hình cảnh quan tự nhiên, hạn chế san lấp lớn, chỉ san lấp cục bộ khu vực xây dựng công trình, kè taluy chống sạt lở, đảm bảo độ dốc theo quy định. - Mạng lưới thoát nước mưa: sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. - Cấp nước: Sử dụng nhà máy nước Sa Pa công suất 15.000m³/ngày đêm và nhà máy nước Ô Quý Hồ công suất 3.000m³/ngày đêm. - Cấp điện: Sử dụng trạm nguồn 110kV Sa Pa. - Thoát nước thải: Được thu về các trạm xử lý tập trung. - Thông tin liên lạc: Được cấp nguồn từ trạm viễn thông Sa Pa.

Hạng mục	Quy định quản lý
Kiến trúc cảnh quan	<p>Cấu trúc cảnh quan tổng thể:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bảo tồn gìn giữ cấu trúc cảnh quan khu vực thung lũng, suối lớn suối nhỏ. Bảo vệ các đường phân lưu, khe tụ thủy, hành lang ven suối, thêm địa hình. - Giữ các khoảng không gian trống để giải phóng tầm nhìn ra phía thung lũng Suối Hồ, Mường Hoa. <p>Cảnh quan, kiến trúc công trình:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Các công trình xây dựng mới phải hoà nhập với cảnh quan chung của Sa Pa được tạo bởi địa hình các đường phân thủy, thung lũng, cảnh quan nông nghiệp và thảm thực vật. - Hạn chế các công trình nhô ra khoảng không gian trống và ưu tiên cách bố trí song song với các đường đồng mức. - Gìn giữ các bản làng, dân cư rải rác và các hoạt động nông nghiệp đồng thời chỉ cho phép xây dựng các công trình truyền thống nhà sàn 1 tầng hoặc các ngôi nhà theo kiến trúc truyền thống có mái dốc. Một số công trình có thể dành cho việc khai thác du lịch cộng đồng. - Kiến trúc cho phép sử dụng: chủ yếu là kiến trúc xanh, kiến trúc hiện đại kết hợp kiến trúc truyền thống địa phương. - Khu vực rừng phòng hộ tuân thủ các quy định trong Luật Lâm nghiệp.
Khuyến khích	<ul style="list-style-type: none"> - Phát triển đô thị thấp tầng, gắn với cây xanh, mật độ thấp, kiến trúc mái dốc để phù hợp với hiện trạng khu vực. - Phát triển hệ thống vườn hoa, trồng cây cảnh để phục vụ hoạt động đô thị và tạo cảnh quan đô thị.
Nghiem cấm	<ul style="list-style-type: none"> - Chuyển đổi rừng phòng hộ, rừng đặc dụng sang mục đích khác - Xây dựng công trình hành lang ven suối, bảo vệ nguồn nước - Tầng cao công trình làm cản trở, che chắn các điểm nhìn cảnh quan đẹp.

PHẦN III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

3.1. Tổ chức thực hiện

1. Sở Giao thông Vận tải - Xây dựng Lào Cai và các sở chuyên ngành là cơ quan chuyên môn giúp cho UBND tỉnh Lào Cai quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan toàn bộ đô thị, nông thôn.

2. Ủy ban nhân dân thị xã Sa Pa chịu trách nhiệm quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, nông thôn trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý.

3. Phòng Quản lý đô thị, các phòng chuyên môn và UBND xã, phường là cơ quan giúp việc cho UBND thị xã Sa Pa quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, nông thôn và các lĩnh vực chuyên ngành, thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

4. Cán bộ chuyên trách xây dựng tại các xã, phường, có trách nhiệm giúp chính quyền xã, phường quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, nông thôn theo quy hoạch được duyệt.

3.2. Phân công trách nhiệm

1. Giao Sở Giao thông Vận tải - Xây dựng và các sở chuyên ngành có trách nhiệm thực hiện triển khai quy hoạch và quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch quốc gia Sa Pa – Thị xã Sa Pa đã được phê duyệt và kịp thời tháo gỡ vướng mắc trong quá trình quản lý và phát triển đô thị, nông thôn.

2. Giao UBND thị xã Sa Pa căn cứ vào quy hoạch chung được phê duyệt tổ chức lập và trình UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch phân khu. Tổ chức lập và phê duyệt các quy hoạch chi tiết trong địa giới hành chính do mình quản lý.

3.3. Quy định công bố thông tin

1. UBND thị xã Sa Pa phối hợp với Sở Giao thông vận tải – Xây dựng có trách nhiệm công bố thông tin và nội dung đồ án quy hoạch được duyệt trên các phương tiện thông tin đại chúng, tổ chức hội nghị công bố quy hoạch công khai để toàn bộ người dân được biết giám sát và thực hiện.

2. UBND thị xã Sa Pa phối hợp với Sở Giao thông vận tải – Xây dựng là đầu mối có trách nhiệm giúp UBND tỉnh Lào Cai lưu giữ hồ sơ Quy hoạch chung để phục vụ công tác quản lý và cung cấp các thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân nếu có yêu cầu.

3.4. Quy định về khen thưởng, xử phạt thi hành

1. Các tổ chức, cá nhân đều phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi không cung cấp thông tin quy hoạch, cố tình cung cấp sai thông tin quy hoạch, quản lý xây dựng không theo quy hoạch, xây dựng các dự án trái với quy hoạch.

2. UBND thị xã Sa Pa có trách nhiệm kiểm tra mọi hoạt động xây dựng trên địa bàn quản lý. Quyết định xử phạt đối với các vi phạm nêu trên trong phạm vi thẩm quyền của mình, có trách nhiệm báo cáo lên UBND tỉnh Lào Cai các trường hợp ngoài thẩm quyền để Chủ tịch UBND tỉnh Lào Cai xem xét, quyết định.

3. Khuyến khích và có hình thức khen thưởng phù hợp đối với các tổ chức cá nhân thực hiện nghiêm túc các hoạt động về quản lý và đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch, phát hiện và tố giác kịp thời các hành vi cố ý làm trái quy hoạch.