

SA PA TRONG MẠNG LƯỚI ĐÔ THỊ DU LỊCH VÙNG TÂY BẮC MỘT PHÂN TÍCH KHUNG CẤU TRÚC KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ

ThS.KTS. NGUYỄN BẢO LÂM

Bài viết này đề cập đến một số nội dung liên quan tới vai trò và vị thế chiến lược của đô thị du lịch Sa Pa trong mạng lưới đô thị du lịch vùng Tây Bắc. Đồng thời, phân tích khung cấu trúc và những vấn đề tác động tới không gian cảnh quan đô thị... Từ đó, tìm lời giải cho câu hỏi: đô thị du lịch Sa Pa cần được quy hoạch phát triển theo một khung cấu trúc không gian thể nào, để đảm bảo sự bền vững lâu dài dưới tác động của sự phát triển du lịch và đô thị hóa nhanh?



Sa Pa in the Northwest Region's Tourism Urban Network - An Analysis of the Urban Spatial Structure Framework

Abstract: This article addresses several issues related to the role and strategic position of Sa Pa as a tourism city within the Northwest region's tourism urban network. Simultaneously, it analyzes the structural framework and issues impacting the urban landscape... From there, it seeks to answer the question: what kind of spatial structure framework should Sa Pa as a tourism city be planned for development to ensure long-term sustainability under the impact of rapid tourism development and urbanization?

The rapid development of Sa Pa as a tourism city in recent years has created significant challenges and negative impacts on the landscape, environment, local culture, and other tourism resources of Sa Pa. This has led to a reduction in the unique characteristics of tourism products and the attractiveness to tourists. In particular, under the pressure of economic development and the attractiveness of investment driven by market demand, the spatial structure of Sa Pa's tourist city tends to change, lack stability, and waste land resources during the expansion of urban construction and tourism projects. Therefore, the question arises: what kind of spatial structure framework should Sa Pa's tourist city be planned to ensure long-term sustainability under the impact of tourism development and rapid urbanization?

To achieve this, it is necessary to clearly identify the strategic position of Sa Pa's tourist city within the system of tourist cities in the Northwest region in general, as well as the fundamental characteristics of Sa Pa's tourism resources. This will then serve as a basis for guiding the spatial development planning that is appropriate for Sa Pa's tourist city.

This article is limited to a general overview of some content related to (i) The role and strategic position of Sa Pa tourist city in the Northwest region's urban tourism network; (ii) The planning process and the shift in the spatial structure of Sa Pa urban area over time; (iii) Issues affecting the urban landscape; (iv) Discussions on the spatial structure of Sa Pa tourist city towards sustainable development.

Keywords: *spatial structure; Sa Pa tourist city; Northwest region urban system*

Đặt vấn đề
Trải qua hơn 100 năm hình thành và phát triển, Sa Pa Lào Cai là một khu du lịch nổi tiếng không chỉ trong nước và thế giới. Sa Pa đã và đang hấp dẫn nhiều lượt khách du lịch với những sản phẩm du lịch đặc thù độc đáo của cảnh quan thiên nhiên, vi khí hậu mát mẻ, bản sắc văn hóa đa dạng của các cộng đồng dân tộc thiểu số sinh sống lâu đời tại nơi đây.

Quá trình quy hoạch xây dựng đô thị du lịch Sa Pa đã đóng góp nhiều ý nghĩa và kết quả tích cực đối với sự phát triển du lịch, kinh tế, xã hội của vùng Tây Bắc và cả nước nói chung, cũng như của tỉnh Lào Cai nói riêng. Đặc biệt, nó nâng cao điều kiện sống, cơ hội việc làm và giao thoa văn hóa của cộng đồng các dân tộc thiểu số tại Sa Pa.



Tuy nhiên, việc phát triển với tốc độ nhanh tại đô thị du lịch Sa Pa trong những năm gần đây cũng đã và đang tạo ra những vấn đề hết sức thách thức, có tác động tiêu cực đối với cảnh quan,

môi trường, văn hóa bản địa và các tài nguyên du lịch khác của Sa Pa. Những tác động này dẫn đến việc làm giảm tính đặc trưng sản phẩm du lịch và sức hấp dẫn đối với du khách. Đặc biệt,

dưới áp lực của phát triển kinh tế, sự đầu tư do nhu cầu thị trường, cấu trúc không gian đô thị du lịch Sa Pa có xu hướng biến đổi, thiếu ổn định và lãng phí tài nguyên đất đai trong khi khai thác mở rộng xây dựng đô thị và các dự án du lịch...

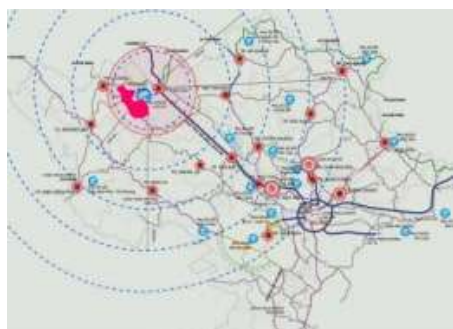
Vậy, câu hỏi đặt ra là đô thị du lịch Sa Pa cần được quy hoạch phát triển theo một khung cấu trúc không gian thế nào để đảm bảo cho sự bền vững lâu dài dưới tác động của phát triển du lịch và đô thị hóa nhanh?

Để hướng tới điều này, cần thiết phải nhận dạng rõ vị thế chiến lược của đô thị du lịch Sa Pa trong hệ thống các đô thị du lịch vùng Tây Bắc nói chung, cũng như những đặc trưng nên tảng về tài nguyên du lịch của Sa Pa. Từ đó làm cơ sở để định hướng cho quy hoạch phát triển không gian phù hợp với đô thị du lịch Sa Pa.

Giới hạn của bài viết này đề cập khái quát một số nội dung liên quan tới (i) Vai trò và vị thế chiến lược của đô thị du lịch Sa Pa trong mạng lưới đô thị du lịch vùng Tây Bắc; (ii) Quá trình quy hoạch và sự dịch chuyển cấu trúc không gian đô thị Sa Pa qua các thời kỳ; (iii) Những vấn đề tác động tới không gian cảnh quan đô thị; (iv) Ý kiến trao đổi về cấu trúc không gian đô thị du lịch Sa Pa hướng tới phát triển bền vững.

1. Vai trò và vị thế chiến lược của đô thị du lịch Sa Pa trong mạng lưới đô thị du lịch vùng Tây Bắc

Vùng du lịch Tây Bắc (gồm các tỉnh: Lào Cai, Lai Châu, Điện Biên, Sơn



La, Hòa Bình, Yên Bái) là vùng giàu tài nguyên du lịch tự nhiên và văn hóa, nhưng địa hình hiểm trở, cơ sở hạ tầng chưa đồng bộ, khả năng tiếp cận, điều kiện sống của nhân dân, đặc biệt các dân tộc thiểu số còn khó khăn so với các vùng khác trong cả nước. Mạng lưới đô thị du lịch trong vùng gồm: Cực phát triển trung tâm Sa Pa (Lào Cai); các đô thị liên kết du lịch trong tỉnh Lào Cai cũ: Bắc Hà, Mường Khương, và các đô thị có tính chất trội về du lịch vùng Tây Bắc như Điện Biên Phủ, Mộc Châu, Lai Châu, Nghĩa Lộ, Mù Căng Chải... trong liên kết ngang về phía Đông có các đô thị du lịch (thị trấn) vùng Cao nguyên đá Đồng Văn (Hà Giang cũ)....

Nằm ở phía Đông Bắc của vùng Tây Bắc, trên trục Hà Nội – Lào Cai – Sa Pa – Cửa khẩu quốc tế Lào Cai (Hà Khẩu, Trung Quốc), đô thị du lịch Sa Pa là cửa ngõ kết nối Tây Bắc với trung du – đồng bằng Bắc Bộ và Vân Nam (Trung Quốc), có vị trí chiến lược ba chiều:

- Hướng Đông và Đông Nam: kết nối với Hà Nội, Yên Bái(cũ), Phú Thọ (cũ),



Hà Giang (cũ), Tuyên Quang, Cao Bằng, Lạng Sơn, Quảng Ninh - vùng du lịch miền Bắc.

- Hướng Tây Nam: kết nối với Lai Châu, Điện Biên, Sơn La - mạng lưới du lịch sinh thái đặc trưng nội vùng Tây Bắc.
- Hướng Bắc: giao thương – du lịch quốc tế với Trung Quốc (qua các cặp cửa khẩu và hành lang kinh tế Côn Minh – Lào Cai – Hà Nội – Hải Phòng). Do đó, có thể thấy đô thị du lịch Sa Pa là một trung tâm động lực (growth pole) của cả hành lang du lịch và kinh tế vùng Tây Bắc trước mắt cũng như lâu dài, trong đó, du lịch là ngành kinh tế mũi nhọn trong phát triển kinh tế xã hội của vùng Tây Bắc nói chung và tỉnh Lào Cai, đô thị Sa Pa nói riêng.

Bảng 1: Tính chất, đặc điểm cơ bản và vị thế chiến lược của Đô thị du lịch Sa Pa

Tính chất, đặc điểm cơ bản	Vị thế chiến lược
Trung tâm du lịch cấp vùng và quốc gia	Là đô thị du lịch có tính chất đặc thù, thúc đẩy phát triển du lịch của tỉnh Lào Cai và toàn vùng Tây Bắc. Được định hướng là “Trung tâm du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và văn hóa dân tộc cấp quốc gia” có tính quốc tế.
Hạt nhân kết nối mạng lưới đô thị du lịch Tây Bắc	Là điểm nút quan trọng kết nối các đô thị du lịch: Mộc Châu – Sơn La, Điện Biên Phủ, Lai Châu, Bắc Hà. Hình thành trục phát triển du lịch Tây Bắc – Đông Bắc.
Trung tâm đầu mối giao thương – du lịch quốc tế	Kết nối trực tiếp với Trung Quốc qua cửa khẩu quốc tế Lào Cai. Là điểm trung chuyển khách quốc tế vào vùng Tây Bắc và ngược lại.
Trung tâm bảo tồn – quảng bá văn hóa dân tộc vùng núi phía Bắc	Sa Pa là nơi hội tụ 6 cộng đồng dân tộc (H’Mông, Dao đỏ, Giáy, Tày, Xa Phó, Kinh), là “bộ mặt văn hóa Tây Bắc” với phong tục văn hóa, không gian hoạt động kinh tế đa dạng và sản phẩm truyền thống phong phú.
Động lực lan tỏa phát triển du lịch vùng	Sa Pa là điểm đến thương hiệu quốc gia, có sức hút lớn giúp thúc đẩy đầu tư, hạ tầng, việc làm cho toàn vùng. Góp phần hình thành “chuỗi đô thị du lịch miền núi phía Bắc”.
Trung tâm nghiên cứu – đào tạo du lịch và bảo tồn hệ sinh thái	Trung tâm nghiên cứu du lịch sinh thái núi cao gắn với Vườn quốc gia Hoàng Liên và Fansipan.

Nguồn: VIUP và kết hợp phân tích khung tổng hợp theo AI (11,2025)

2. Quá trình quy hoạch và sự thay đổi cấu trúc không gian đô thị du lịch Sa Pa

Theo một số tài liệu tại thư viện quốc gia (Hà Nội) và tỉnh Lào Cai, từ năm 1887-1954 (Thời kỳ Pháp thuộc), Sa Pa là khu nghỉ dưỡng thuộc địa của Pháp ở Đông Dương. Năm 1903: Sở Địa lý Đông Dương đã phát hiện ra một nơi có phong cảnh tuyệt đẹp và khí hậu dễ chịu trên cao nguyên Lò Suối Tùng (cao nguyên Sa Pa) thuộc dãy Hoàng Liên Sơn và bắt đầu hình thành ý tưởng xây dựng một trại điều dưỡng. Năm 1909: Công sứ tỉnh Lào Cai Toures đề xuất. Mieville là người Pháp đầu tiên đến ở Sa Pa vào tháng 7 năm 1909.

Thung lũng giữa dãy Phanxipăng và cao nguyên Sa Pa (còn gọi là cao nguyên Lò Suối Tùng) đặc trưng cho cảnh đẹp Sa Pa đã thu hút rất nhiều người Pháp đến đây. Năm 1910: Mở đường và lập trại lính. Năm 1919 trại điều dưỡng dành cho quân đội đã được xây dựng. Năm 1917, văn phòng du lịch được thành lập ở Sa Pa, bắt đầu xây dựng những biệt thự đầu tiên. Từ 1910 đến 1920, đã có 6 toà nhà được xây dựng. Năm 1920-1930, Phủ Thống sứ Bắc Kỳ, 3 khách sạn (Fansipan, Vaumousse, Morellon) và 28 ngôi nhà được xây dựng.

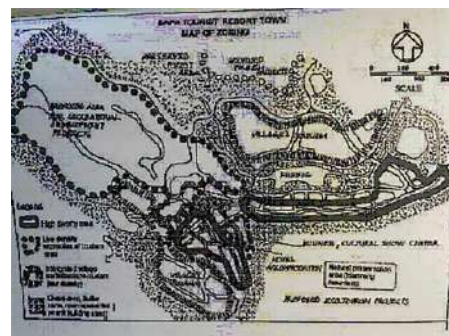
Năm 1920, tuyến đường sắt Hà Nội - Lào Cai hoàn thành, Sa Pa được xem như thủ đô mùa hè của Bắc Kỳ. Tổng cộng, người Pháp đã xây dựng ở Sa Pa gần 300 biệt thự. Năm 1930-1940: 26 biệt thự, 1 nhà thờ và khách sạn Métropole được xây dựng. Năm 1940-1943, 8 biệt thự và 10 toà nhà được hoàn thành. Ngoài các công trình lớn, cho đến 1943 có rất nhiều công trình nhỏ khác. Cùng với việc xây dựng các công trình trên, người Pháp đã hoàn

thiện hệ thống cung cấp điện, nước cho khu vực này.. Năm 1945, khu nghỉ dưỡng SaPa bị phá hủy theo lệnh tiêu thổ kháng chiến. Năm 1979 (chiến tranh biên giới Việt -Trung): Nhiều diện tích rừng thông bao phủ thị trấn Sa Pa bị đốt, nhiều toà biệt thự cổ do Pháp xây cũng bị phá hủy. Cấu trúc không gian đô thị Sa Pa được biểu hiện qua quá trình hình thành và phát triển theo các giai đoạn quy hoạch như sau:

(1) Quy hoạch Sa Pa, năm 1922 (do người Pháp lập):

Trong thời kỳ Pháp thuộc, Sa Pa là một trong những khu nghỉ dưỡng núi cao tại miền Bắc (gồm Sa Pa, Tam Đảo, Ba Vì) đã được người Pháp quan tâm, xây dựng trở thành đô thị mùa hè từ đầu thế kỷ 20. Tuyến đường sắt Hà Nội-Lào Cai được đưa vào sử dụng đã hình thành nhu cầu nghỉ dưỡng đến Sa Pa của người Pháp vào các dịp cuối tuần. Cùng với Tam Đảo, Ba Vì, Sa Pa được người Pháp nghiên cứu, xác định các không gian phát triển tập trung vào các mục tiêu: Nghỉ dưỡng và an dưỡng, nông nghiệp, nông sản ôn đới và quân sự (VIUP, 2022).

Quy hoạch Sa Pa đầu tiên được người Pháp lập năm 1922 với quy mô đô thị khoảng 350 ha với các khu chức năng phát triển chủ yếu cho nghỉ dưỡng. Cấu trúc không gian đơn cực, nhỏ, chú trọng những giá trị về cảnh quan, tầm nhìn về phía dãy Hoàng Liên Sơn, thung lũng suối Cát Cát. Cấu trúc không gian tập trung xung quanh khu vực nhà thờ Sa Pa, Chợ Sa Pa, các khu nghỉ, biệt thự đảm bảo hướng nhìn về phía thung lũng và dãy Hoàng Liên Sơn có đỉnh Phansipan.



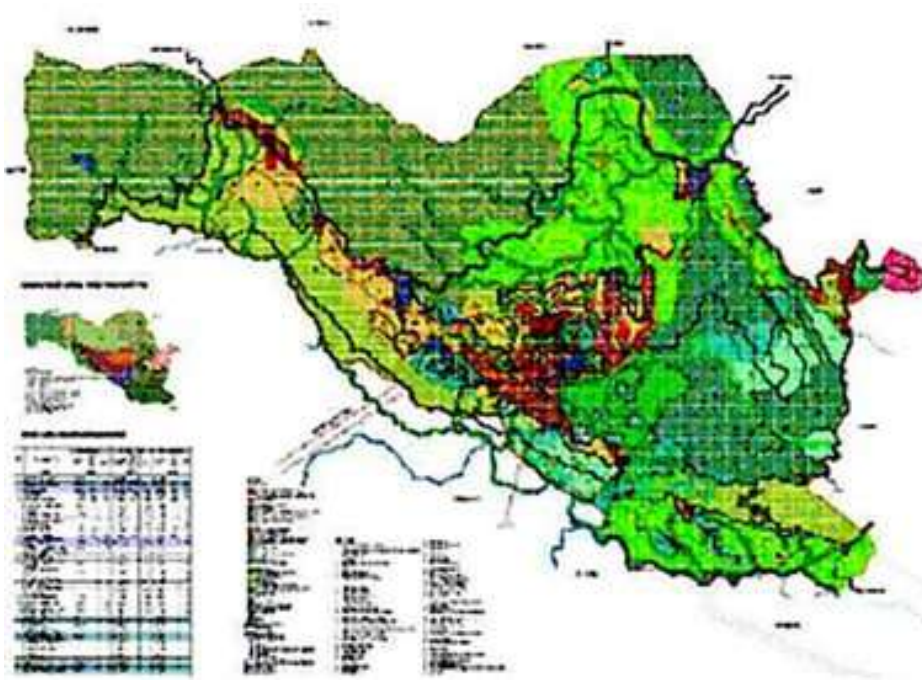
(2) Quy hoạch khu du lịch nghỉ mát Sa Pa, 1993 (do Viện QHDTNT, BXD lập):

Trải qua quãng thời gian dài, việc xây dựng và phát triển tại Sa pa không có quy hoạch, đến năm 1993, trước thực tiễn nhu cầu quản lý phát triển tại Sa Pa Viện Quy hoạch Đô thị và Nông thôn -BXD đã tiến hành lập Quy hoạch chung khu du lịch nghỉ mát Sa Pa Lào cai, trong đó đô thị Sa Pa (thị trấn) với quy mô đô thị mở rộng: 2.800ha, dân số khoảng: 12.000 người. Theo đó, cấu trúc không gian chính của đô thị Sa Pa được nghiên cứu tiếp tục kế thừa phát triển trên những nguyên tắc khung không gian nền tảng theo quy hoạch Sa Pa năm 1922 của người Pháp.

Theo quy hoạch này, không gian đô thị tập trung chủ yếu tại 3 khu vực: đường Cầu Mây, trung tâm hành chính mới (hiện nay) và Đồi Con gái phía Tây Bắc thị trấn. Các không gian này vẫn tiếp tục phát triển dựa trên 2 tuyến giao thông chính QL4D và TL152 (hiện nay). Hình thành khu Trung tâm hành chính mới và mở rộng xây dựng của đô thị về phía Đông (khu vực hồ Sa Pa hiện nay) và tách biệt với khu phố cũ. Vùng thung lũng Mường Hoa, dọc theo dãy Hoàng Liên và hai bên suối Cát Cát (nơi cư trú của các cộng đồng dân tộc thiểu số) được bảo tồn các giá trị cảnh quan tự nhiên, nâng cấp hạ tầng nông thôn, bảo vệ phát triển không gian văn hóa văn hóa, đất sản xuất nông nghiệp,....

(3) Quy hoạch đô thị du lịch Sa Pa, năm 2012 (VIUP, BXD) :

Trước những mục tiêu, nhu cầu phát triển để đạt đô thị du lịch cấp quốc tế, quốc gia, những điều kiện phát triển mới (khung hạ tầng giao thông thuận lợi, các hoạt động đầu tư xây dựng và du lịch...), đô thị Sa Pa được tiếp tục lập Quy hoạch đô thị với mục tiêu tập trung phát triển trọng điểm là du lịch. Theo đó, Đô thị Sa Pa được mở rộng với quy mô khoảng 4.637 ha và 69.000 người. Tính chất đô thị là trung tâm du lịch nghỉ dưỡng tầm cỡ quốc gia, quốc tế; Là một trung tâm kinh tế, văn hóa, của tỉnh Lào Cai, cầu nối giao lưu văn hóa, giữa các dân tộc vùng núi



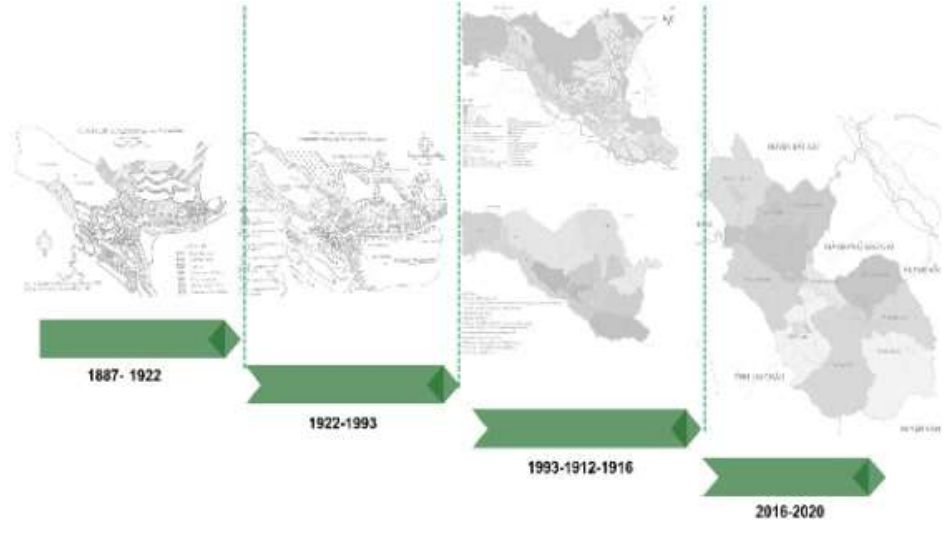
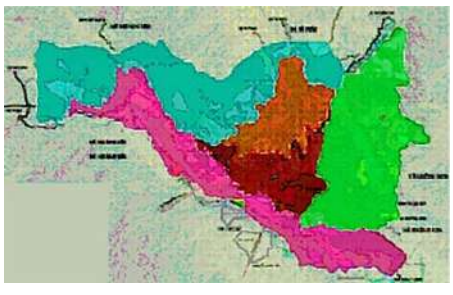
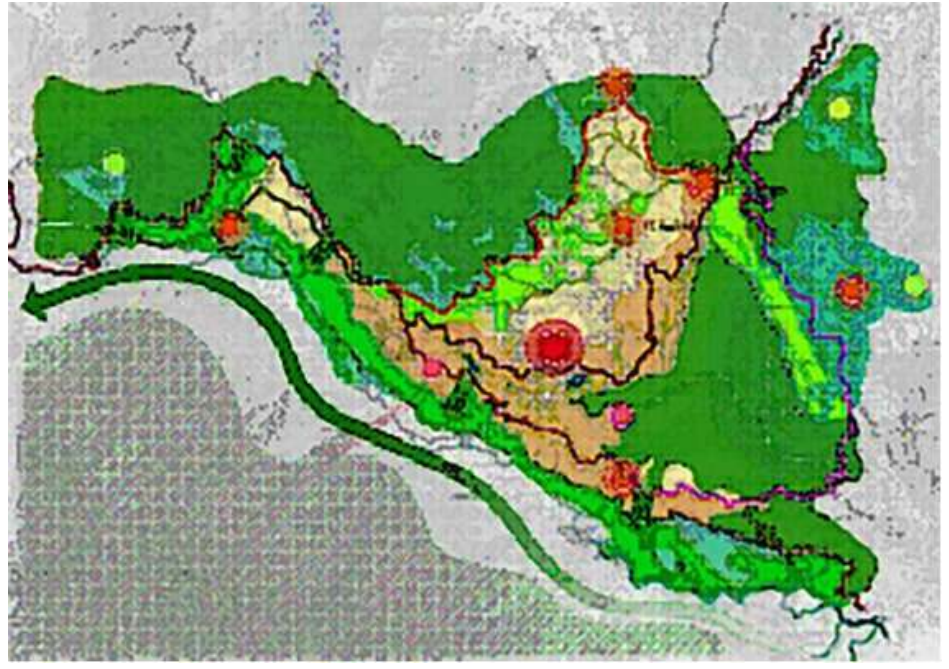
hình tự nhiên, với các khu vực thấp dần từ Ô Quý Hồ về phía Tả Van. Các khu vực phát triển tôn trọng và khai thác tầm nhìn, điểm nhìn gắn với dãy Hoàng Liên Sơn, thung lũng Mường Hoa, thung lũng Suối Hồ.

(4) Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị du lịch Sa Pa, năm 2016 (VIUP):

Chủ yếu kế thừa cấu trúc không gian từ quy hoạch 2012, điều chỉnh vị trí, quy mô sử dụng đất một số chức năng chính như trung tâm hành chính, chính trị, trung tâm thể thao, dự kiến khu vực mở rộng về phía Bắc và Đông Bắc (hướng đường tránh QL 4D và Tả Phìn)...Cấu trúc không gian đô thị chủ yếu theo mô hình đơn cực, các trung

phía Bắc, cầu nối giao thương trọng điểm của tỉnh trong vùng núi Tây Bắc, và vùng biên giới Việt Trung.

Cấu trúc không gian đô thị Sa Pa được tiếp tục định hướng phát triển trên khung 2 tuyến đường giao thông chính QL4D và TL 152. Hướng mở rộng đô thị theo các trục chính ra các phía Tây Bắc theo QL4D, Đông theo QL 4D, và Nam theo TL152. Hình thành đường tránh QL 4D về phía Bắc để giảm tải giao thông vào đô thị cũ. Không gian đô thị Sa Pa kế thừa theo nguyên tắc gắn kết và tôn trọng địa



2022-nay. Hình 1. Sơ đồ cấu trúc không gian đô thị du lịch Sa Pa qua các thời kỳ (nguồn: VIUP 2022)

tâm gắn kết chặt chẽ tại khu vực lõi, phát triển mở rộng lan tỏa từ khu phố cũ (xung quanh chợ, nhà thờ) và khu phố mới (xung quanh hồ Sa Pa). Đây là giai đoạn chịu sức ép của nhu cầu đầu tư và đô thị hóa cao.

(5) Quy hoạch chung khu du lịch quốc gia Sa Pa- thị xã Sa Pa, năm 2022:

Được lập trên cơ sở sát nhập toàn bộ huyện Sa Pa cũ thành thị xã Sa Pa,

gianh giới đô thị Sa Pa trùng với phạm vi khu du lịch quốc gia Sa Pa đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Cấu trúc không gian: 4 Hành Lang – 1 trung tâm – 4 vệ tinh- 4 vùng phát triển: QL 4D phát triển đô thị, dịch vụ, du lịch, đầu mối trung tâm toàn KDLQG; gắn với ĐT 152, ĐT 152, ĐT 152A liên kết các trung tâm xã, phát triển dân cư nông thôn, nông lâm ngư nghiệp kết

hợp du lịch cộng đồng; gắn với ĐT 152 kết nối sân bay, phát triển du lịch dịch vụ, nông lâm nghiệp; gắn Vườn quốc gia Hoàng Liên, Ngũ Chỉ Sơn bảo tồn đa dạng sinh học phát triển du lịch giao lưu văn hóa Quốc tế; hạt nhân du lịch nông thôn: Tả Van; Thanh Bình; Tả Van; Tả phìn; Vùng phát triển văn hóa: Phía Bắc: người Dao; phía Tây Mông Dáy; phía Đông: Tày- Xá Phó

Bảng 2. Tổng hợp các đặc điểm nổi bật cấu trúc không gian đô thị Sa Pa theo giai đoạn

Giai đoạn	Đặc điểm cấu trúc không gian
Trước 1898	Cấu trúc không gian là khu cư trú của các dân tộc thiểu số với hoạt động chủ yếu là kinh tế nông nghiệp.
1898 – 1954	Cấu trúc là khu nghỉ dưỡng –đô thị du lịch nhỏ, độc lập. Năm 1922: Tuyến đường sắt Hà Nội – Lào Cai hoàn thành, Sa Pa trở thành “thị trấn nghỉ mát của người Pháp ở Đông Dương”.
1954 – 1990	Chiến tranh, suy thoái, du lịch ngưng trệ, không có quy hoạch. Người Pháp rút đi, nhiều công trình kiến trúc bị bỏ hoang. Giai đoạn chiến tranh biên giới (1979): Thị trấn Sa Pa bị tàn phá nặng nề, đặc biệt là trong xung đột Việt – Trung. Hạ tầng du lịch xuống cấp nghiêm trọng, dân cư sống chủ yếu bằng nông nghiệp tự cung tự cấp, nhiều công trình xây dựng tự phát, thiếu quy hoạch.
1990 – 2015	Phục hồi mạnh, trở lại thành điểm đến du lịch nổi tiếng. Năm 1993 Quy hoạch Khu du lịch nghỉ mát Sa Pa và các QHCT (NIURP). Cấu trúc không gian vùng lõi TT Sa Pa được mở rộng về phía Đông kế cận khu vực cũ. Hình thành trung tâm hành chính mới tách biệt với khu vực phố cũ. Năm 2012 (VIUP): đô thị du lịch Sa Pa mới được mở rộng về 2 hướng Đông và Tây là chủ yếu, tổng diện tích khoảng 4.637ha. Du lịch Sa Pa được khôi phục và quảng bá mạnh mẽ. Đầu tư hạ tầng giao thông, điện, đường, trường, trạm, mở lại tuyến du lịch Hà Nội – Lào Cai – Sa Pa. Điểm du lịch nổi tiếng trong nước và quốc tế. Năm 2003, Sa Pa được công nhận là thị trấn du lịch quốc gia. Tốc độ đầu tư và xây dựng đô thị tăng cao, di dân từ các vùng khác.
2015 – 2022	Đô thị hóa mở rộng ra các hướng, du lịch quốc tế tăng nhanh, hạ tầng quá tải. Năm 2020: Chính phủ quyết định thành lập Thị xã Sa Pa (trực thuộc tỉnh Lào Cai cũ) trên cơ sở nâng cấp thị trấn cũ và các xã (toàn huyện Sa Pa cũ). Cấu trúc không gian đô thị kết hợp mô hình đa cực.
2022-nay	Quy hoạch chung khu du lịch quốc gia Sa Pa- thị xã Sa Pa (VIUP lập): Đô thị hóa mở rộng theo hướng chính phía Đông, khu vực thung lũng Suối Hồ, Tả Phìn: hình thành các khu đô thị mới: giảm tải cho khu vực đô thị lõi cũ, khai thác thêm các quỹ đất xây dựng. Cấu trúc không gian kết hợp đa cực, nhưng chủ yếu vẫn tập trung tại khu vực đô thị cũ mở rộng.

3. Những vấn đề cơ bản tác động tới không gian cảnh quan đô thị

Trong quá trình tổ chức, quản lý và thực hiện quy hoạch được duyệt, thực tiễn trực quan cho thấy việc thay đổi quy mô và cấu trúc không gian đô thị Sa Pa rất nhanh do tốc độ đô thị hóa cao, mở rộng lan tỏa đất xây dựng mới do sự hấp dẫn về giá trị đất đai, đầu tư gia tăng cao, di dân từ các vùng khác đến cư trú và kinh doanh dịch vụ,...Điều này cũng bộc lộ một số vấn đề tồn tại tác động tiêu cực tới phát triển kinh tế xã hội, bảo vệ môi trường và không gian kiến trúc cảnh quan đô thị du lịch Sa Pa, tạo ra nhiều những thách thức trong tương lai, cụ thể như sau:

(1) Sự thay đổi không gian, cảnh quan đô thị: Tốc độ đô thị hóa và phát triển du lịch tăng mạnh sau năm 2015, khiến không gian đô thị lõi phát triển mật độ cao, một số khu vực lộn xộn về tầng cao, chỉ giới xây dựng, làm ảnh hưởng tới không gian kiến trúc đô thị, giảm đặc trưng “thành phố trong sương”. Thiếu các quy hoạch chi tiết cho các khu du lịch cộng đồng (thôn, bản), dẫn đến tình trạng xây dựng tự phát, phá vỡ cảnh quan chung, khó quản lý. Một số công trình xây dựng khối tích lớn xây dựng che chắn tầm nhìn cảnh quan, không phù hợp với địa hình và kiến trúc bản địa, tỉ lệ bê tông hóa tăng cao...

(2). **Áp lực hạ tầng đô thị và giao thông cao:** Hệ thống giao thông nội thị nhỏ hẹp, xuống cấp, không đáp ứng lượng khách ngày càng tăng (đặc biệt vào mùa lễ hội, cuối tuần). Thiếu bãi đỗ xe công cộng, hệ thống cấp thoát nước, điện sinh hoạt không ổn định, gây tình trạng ùn tắc, ô nhiễm, mất mỹ quan đô thị vào mùa cao điểm du lịch.

(3). **Suy giảm tài nguyên và môi trường sinh thái:** Ô nhiễm môi trường nước thải sinh hoạt và du lịch chưa được xử lý triệt để (đổ trực tiếp ra suối Mường Hoa). Rác thải du lịch ngày càng tăng, đặc biệt ở các bản du lịch (Cát Cát, Tả Van, Lao Chải). Nguy cơ xói mòn, sạt lở đất, rui ro thiên tai do san gạt mặt bằng, giảm diện tích rừng, mở đường và mở rộng khu dân cư và các dự án du lịch mới.

Đánh giá : Từ khi quy hoạch chung Khu du lịch nghỉ mát Sa Pa năm 1993 được duyệt, tốc độ gia tăng quy mô dân số và khách du lịch, đầu tư xây dựng tăng cao, dẫn đến hiện tượng quá tải hạ tầng, môi trường và không gian cảnh quan kiến trúc đô thị... và đang tạo ra những thách thức trong tương lai về ô nhiễm môi trường và suy giảm tài nguyên, khả năng mất cân bằng giữa bảo tồn và phát triển, rui ro thiên tai, biến đổi khí hậu, khả năng cạnh tranh với các điểm du lịch khác, đòi hỏi phải nâng cao kỹ năng phối hợp, quản lý, tổ chức, thực hiện và nguồn lực.

Về cơ bản, trong quá trình hình thành phát triển của đô thị Sa Pa, cấu trúc không gian đô thị chủ yếu dựa theo mô hình đơn cực kết hợp đa cực, được phát triển tập trung và lan tỏa từ trung tâm đô thị lõi cũ (khu vực xung quanh nhà thờ Sa Pa, quảng trường, chợ Sa Pa cũ) và mở rộng theo các hướng, dựa trên nguyên tắc chung bảo vệ cảnh quan môi trường tự nhiên và giá trị văn hóa của các cộng đồng dân tộc thiểu số và kế thừa phát triển cấu trúc không gian đô thị khung thời kỳ đầu Pháp thuộc.

4. Ý kiến trao đổi về cấu trúc phát triển không gian đô thị du lịch Sa Pa hướng tới phát triển bền vững

Đặc điểm nền tảng tạo nên tính đặc thù của Sa Pa là địa hình vùng núi cao, bị chia cắt mạnh, độ dốc lớn (1000–1650 m). Tài nguyên phong phú về cảnh quan (núi Fansipan, thung lũng Mường Hoa, ruộng bậc thang), khí hậu ôn đới mát mẻ về mùa hè, đa dạng sinh học, tập trung nhiều dân tộc thiểu số (H'Mông, Dao, Tày, Giáy...) có giá trị văn hóa truyền thống đặc sắc; Kinh tế du lịch – dịch vụ là ngành mũi nhọn; nông nghiệp sinh thái và sản xuất thủ công vẫn đóng vai trò hỗ trợ. Mặt khác, với những tác động tiêu cực do quá trình phát triển đô thị Sa Pa theo hướng mở rộng, lan tỏa, khai thác quỹ đất xây dựng đô thị mới theo mô hình đơn cực trung tâm (khi mọi chức năng trung tâm được tập trung trong một khu vực lõi) là thách thức lớn trong tương lai đối với bảo vệ tài nguyên môi trường và cảnh quan, đặc biệt khi quy mô và nhu cầu phát triển du lịch, lượng du khách tăng cao.

Vì vậy, đối với đô thị du lịch Sa Pa, cần thiết chú trọng việc nghiên cứu một sức chứa (capacity) phù hợp theo các tiêu chí đặc thù để xác định ngưỡng phát triển phù hợp (về quy mô dân số và khách du lịch, khả năng đáp ứng về tài nguyên đất đai, hạ tầng, tiện ích) cho toàn đô thị du lịch Sa Pa, để thiết lập mô hình cấu trúc không gian đô thị ổn định và bền vững định hướng cho giải pháp quy hoạch, hạn chế sự quá tải đô thị.. Với cơ hội phạm vi hành chính của thị xã Sa Pa (đô thị du lịch Sa Pa) đã được mở rộng diện tích (toàn huyện Sa Pa cũ), việc nghiên cứu mô hình cấu trúc không gian đô thị đa cực, phân tán theo địa hình tự nhiên là thích hợp với các đặc điểm đặc thù của Sa Pa. Một cấu trúc không gian đô thị du lịch Sa Pa bền vững cần đảm bảo một số nguyên tắc cơ bản sau:

- Bảo vệ, bảo tồn và phát triển trực không gian cảnh quan dọc theo sườn Đông dãy Hoàng Liên (trục TâyBắc – Đông Nam từ Thác Bạc tới Thanh Kim, Thanh Phú) (QH.1922) và các cộng đồng dân tộc thiểu số gắn với không gian văn hóa bản địa, không gian nông nghiệp dọc hai bên thung lũng Mường

Hoa và tại các khu vực khác.

- Phát triển đô thị và các điểm du lịch vệ tinh theo nguyên tắc nén, đa cực phân tán, quy mô nhỏ, tăng cường không gian xanh và giao thông công cộng, hạn chế tối đa phát triển đô thị theo chiều mở rộng lan tỏa đất xây dựng mới. Trung tâm du lịch (khu phố cũ) được tách biệt trung tâm hành chính đô thị và các trung tâm chức năng đô thị, khu dân cư đô thị mới với khoảng cách phù hợp để hạn chế sự tập trung mật độ cao và sự quá tải tại khu vực trung tâm đô thị cũ hiện nay.
- Hệ thống đường giao thông bám theo địa hình tự nhiên kết hợp các khu cây xanh, không gian nông nghiệp được bảo vệ và kết nối các khu chức năng, các thôn bản cộng đồng dân tộc thiểu số.
- Không gian kiến trúc công trình thấp tầng với mật độ xây dựng thấp tại các khu vực phát triển mới, tầng cao và khối tích công trình không gây ảnh hưởng che chắn tầm nhìn tới các khu vực cảnh quan đặc thù./.

* *Hội Quy hoạch phát triển Đô thị Việt Nam-VIUPDA*

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- 1.Thư viện Quốc gia (Hà Nội, 1993): *Các khu du lịch nghỉ mát núi cao tại Việt Nam trong thời kỳ Pháp thuộc.*
- 2.NIRUP 1993: *Quy hoạch chung Khu du lịch nghỉ mát Sa Pa, tỉnh Lào Cai.*
- 3.VIUP 2012: *Quy hoạch chung Khu du lịch quốc gia Sa Pa, tỉnh Lào Cai.*
- 4.VIUP 2022: *Quy hoạch chung Khu du lịch quốc gia Sa pa- thị xã Sa Pa.*
- 5.Ngọc Lý, Báo Xây dựng (2019): *Ứng xử thế nào với Sa Pa?*
- 6.Báo điện tử Dân trí (7.2025): *Hình ảnh Sa Pa cổ xưa do người Pháp chụp*

Nhận bài ngày: 08/11/2025. Phản biện từ ngày 10/11/25. Người phản biện: TS. Trương Văn Quảng, Thông qua phản biện và duyệt đăng: ngày 05/12/2025.