

QUY CHẾ QUẢN LÝ ĐÔ THỊ DU LỊCH SA PA PHÙ HỢP VỚI ĐẶC THÙ ĐỊA HÌNH, VĂN HOÁ LỊCH SỬ VÀ CẢNH QUAN THIÊN NHIÊN

GS.TS.KTS. NGUYỄN TỔ LĂNG¹



Hình 1. Trung tâm đô thị Sa Pa (nguồn: Internet)

The regulations for managing the Sa Pa tourist town are in line with its unique topography, historical culture, and natural landscape.

Abstract: Sa Pa is a famous tourist destination in Vietnam with a clean, cool climate and the unique cultural identity of the Mong, Dao, Tay, Giay, and Xa Pho (Phu La) ethnic groups, a diverse and distinctive ecosystem, and majestic natural scenery. The Sa Pa urban government has been creative and flexible in urban planning and management since the early 21st century. In 2004, the People's Committee of Lao Cai province collaborated with the Aquitaine region of the Republic of France to develop the Sa Pa Master Plan and Urban Regulations 2004, aiming to promote Sa Pa town as a famous tourist area with international standards. The Sa Pa Urban Regulations of 2004 were adjusted and upgraded in 2012, as the urban area expanded and developed more rapidly. Over 20 years of implementation, the Sa Pa Urban Regulations have significantly contributed to the development of the former Sa Pa town and the later Sa Pa city center.

From July 1st, 2025, Vietnam will implement a two-tiered local government model, eliminating the district level. The former Sa Pa city (comprising 6 wards and 10 communes) will be reorganized into Sa Pa ward by consolidating the entire natural area and population of the six old wards: Ham Rong, O Quy Ho, Sa Pa, Cau May, Phan Si Pang, and Sa Pa, along with some communes. With this new location, Sa Pa ward is an urban area and can continue to apply the Sa Pa Urban Architectural Management Regulations of 2024.

According to regulations, the Urban Architecture Management Regulations 2024 will be adjusted when the general planning project and related sub-area planning projects are revised. It is hoped that with the strict implementation of the "General Planning Project for the Construction of the Sa Pa National Tourist Area - Sa Pa town, Lao Cai province until 2040", the current sub-area and detailed planning projects, as well as the issued Urban Architecture Management Regulations, Sa Pa ward will develop rapidly, strongly, and sustainably.

Keywords: Sa Pa ward; Sa Pa Urban Architecture Management Regulations 2024; General planning for the construction of the Sa Pa National Tourist Area until 2040;

1. Mở đầu

Các đô thị hoạt động và phát triển dựa trên tiềm năng, đặc thù của từng địa phương và các cơ sở pháp lý, đặc biệt là các đồ án quy hoạch đô thị, các quy chế quản lý theo từng thời kỳ phát triển.

Sa Pa là một địa danh du lịch nổi tiếng của Việt Nam với khí hậu trong lành, mát mẻ và bản sắc văn hóa độc đáo của các dân tộc Mông, Dao, Tày, Giáy, Xa Phó (Phù Lá), hệ sinh thái đa dạng, đặc sắc và phong cảnh thiên nhiên hùng vĩ. Chính quyền đô thị Sa Pa sáng tạo và linh hoạt về công tác quy hoạch và quản lý đô thị ngay từ những năm đầu thế kỷ XXI. Vào năm 2004, Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai đã hợp tác với vùng Aquitaine - Cộng hòa Pháp để lập Quy hoạch tổng thể và Quy chế đô thị Sa Pa 2004, nhằm thúc đẩy thị trấn Sa Pa trở thành khu du lịch nổi tiếng với tiêu chuẩn quốc tế. Quy chế đô thị Sa Pa 2004 được điều chỉnh và nâng cấp vào năm 2012, khi đô thị phát triển rộng hơn và nhanh hơn. Qua 20 năm thực hiện, Quy chế đô thị Sa Pa đã đóng góp đáng kể vào sự phát triển của thị trấn Sa Pa trước đây và trung tâm thị xã Sa Pa sau này.

Từ ngày 01 tháng 7 năm 2025, nước ta thực hiện mô hình chính quyền địa phương hai cấp, không tổ chức cấp huyện, thị xã Sa Pa trước đây (gồm 6 phường và 10 xã) được tổ chức thành phường Sa Pa bằng việc sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của 6 phường cũ: Hàm Rồng, Ô Quý Hồ, Sa Pa, Cầu Mây, Phan Si Păng và Sa Pa với một số xã. Với địa bàn mới, phường Sa Pa là khu vực đô thị, hoàn toàn có thể tiếp tục áp dụng Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Sa Pa 2024.

2. Vài nét về Quy chế đô thị Sa Pa

Quy chế đô thị Sa Pa 2004

Đây là sản phẩm được tỉnh Lào Cai hợp tác với vùng Aquitaine - Cộng hòa Pháp lập Quy hoạch tổng thể và Quy chế đô thị khu du lịch Sa Pa, nhằm phát triển thị trấn Sa Pa theo tiêu chuẩn quốc tế, có chất lượng đô thị được hoàn

thiện và thẩm mỹ kiến trúc các công trình xây dựng được nâng cao [3]. Với cách lập quy hoạch mới (trương tự Quy hoạch quy chế - Statutory Planning), hồ sơ quy hoạch đô thị Sa Pa giai đoạn này được thể hiện bằng một bộ quy chế tập hợp thuyết minh, bản vẽ và các quy định cụ thể.

Bộ quy chế quan tâm đến tất cả các mặt Kỹ thuật - Chính trị - Xã hội, vừa làm công cụ cho công tác quản lý của các cơ quan nhà nước, vừa làm tài liệu hướng dẫn cho mọi người dân thực hiện theo quy định của pháp luật. Bộ quy chế gồm 4 tập, từ “Các quy chế chung và riêng” (Tập 1) đến “Quy định về kiến trúc và phong cảnh” (Tập 2), “Sơ đồ bảo tồn và chỉnh trang các công trình khu trung tâm” (Tập 3) và “Sơ đồ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật” (Tập 4).

Về các quy chế chung, bộ quy chế quan tâm đến các nội dung: Giới thiệu địa điểm, cấp phép xây dựng công trình; điều kiện sử dụng đất cho các công trình xây dựng; quản lý cơ sở hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, cảnh quan, địa hình, giữ gìn bản sắc văn hóa lịch sử. Quy chế đưa ra các quy định hướng dẫn cho việc xây dựng và quản lý các công trình trong khu vực đô thị cũ và các khu mở rộng cho tương lai.

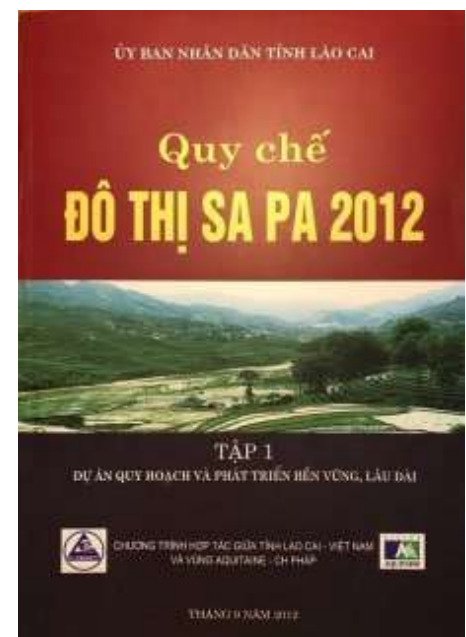
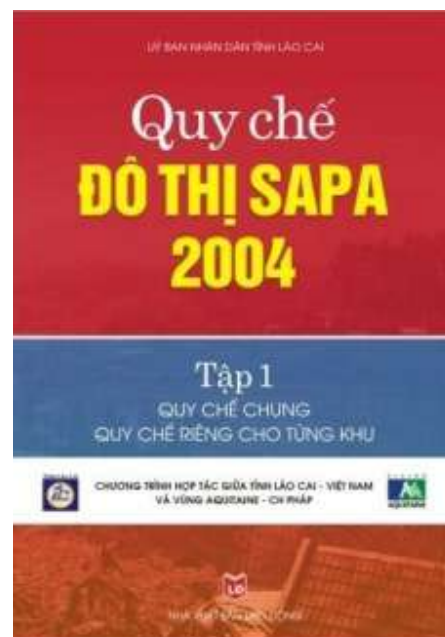
Về các quy chế riêng, bộ quy chế đưa ra các quy định cụ thể cho các khu đô thị, các khu mở rộng, các khu tự nhiên và quỹ đất dự phòng của đô thị. Về kiến trúc và phong cảnh, bộ quy chế đưa ra các chỉ dẫn rất cụ thể cho các công trình kiến trúc và cảnh quan đô thị theo từng khu vực, từng đặc điểm địa hình, những điều khuyến khích phát triển và những quy định nghiêm cấm sử dụng về hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu...

Quy chế đô thị Sa Pa 2012

Là sự tổng hợp Quy chế đô thị 2004 với việc mở rộng đô thị và sửa đổi, bổ sung một số điểm nhằm hướng tới sự phát triển bền vững, lâu dài của đô thị [4]. Bộ quy chế này gồm 5 tập.

Tập 1: “Dự án quy hoạch và phát triển bền vững, lâu dài” thể hiện các dự án quy hoạch của tỉnh Lào Cai cho sự phát triển chiến lược của đô thị Sa Pa. Tập này có 3 phần: i) Giới thiệu dự án quy hoạch và phát triển bền vững, lâu dài; ii) Các định hướng theo chủ đề; iii) Các khu đất dự án.

Tập 2: “Quy chế chung, quy chế riêng cho từng khu”. Các quy chế chung gồm các thủ tục - trình tự về cấp phép xây dựng, điều kiện sử dụng đất cho các công trình xây dựng, việc phân lô, phá



Hình 2. Bìa Tập 1 của Quy chế đô thị Sa Pa 2004 [3] và 2012 [4].

đỡ; việc bố trí mạng lưới giao thông và các chi dẫn cần thiết cho việc bảo vệ môi trường, toàn bộ phong cảnh và địa hình. Các quy chế riêng là những quy định cụ thể hướng dẫn việc xây dựng, sử dụng đất xây dựng của các công trình mới trong từng khu vực, gồm có: Các khu đô thị, các khu mở rộng, các quỹ đất dự phòng và các khu tự nhiên. Bộ quy chế quy định cụ thể những hoạt động xây dựng được khuyến khích và những hoạt động bị nghiêm cấm.

Tập 3: “Quy định về chất lượng kiến trúc và phong cảnh” nghiêm cấm và khuyến cáo sử dụng các hình mẫu kiến trúc cho từng khu vực, gồm các khuyến cáo chung và các khuyến cáo riêng. Quy định này nêu rõ các loại màu sắc, vật liệu cần sử dụng trong từng khu vực theo bản sắc văn hóa, các mẫu kiến trúc thích hợp với điều kiện Sa Pa cũng như các khuyến cáo cho việc xử lý các không gian trống.

Tập 4: “Sơ đồ bảo tồn và chỉnh trang công trình khu trung tâm” thể hiện hai loại công trình khác nhau: một là các công trình cần bảo tồn là di sản kiến trúc, có giá trị kiến trúc, có giá trị về du lịch nhưng đang dần bị mai một; hai là các công trình cần bảo tồn khác, các công trình cần hạ độ cao và các công trình cần dỡ bỏ. Nội dung của Tập 4, ngoài việc Giới thiệu sơ đồ bảo tồn và chỉnh trang khu trung tâm là việc xác định cụ thể đến từng khu vực, từng tuyến phố, từng biệt thự, từng số nhà các công trình cần tôn tạo, cần bảo tồn và cần chỉnh trang.

Tập 5: “Sơ đồ định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật” đưa ra nhằm mục đích gắn kết các mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đang tồn tại và phát triển với các khu mở rộng đã dự tính. Nội dung Tập 5 quan tâm đến mạng lưới thoát nước thải và nước mưa, cấp nước sạch, điện và chiếu sáng công cộng và mạng lưới đường giao thông.

Quy chế đô thị Sa Pa đã được xây dựng và áp dụng trong khoảng thời gian 20

năm, từ khi Sa Pa còn là thị trấn của huyện Sa Pa đến khi Sa Pa được nâng cấp thành Thị xã năm 2019, và đến 2024, khi Quy chế quản lý kiến trúc đô thị được ban hành.

Tuy nhiên trong quá trình thực hiện, một số bất cập đã phát sinh gây khó khăn cho việc quản lý của chính quyền địa phương cũng như việc triển khai, áp dụng của người dân.

Trong tình hình mới của đất nước nói chung cũng như của Sa Pa nói riêng, việc chuyển đổi sang một hình thức quản lý đô thị mới, đáp ứng các quy định hiện hành của Nhà nước là cần thiết. Sau 20 năm thực hiện, Quy chế đô thị Sa Pa đã hoàn thành sứ mệnh lịch sử, góp phần to lớn vào sự phát triển của đô thị Sa Pa.

3. Sơ lược các đồ án Quy hoạch xây dựng Sa Pa hiện hành

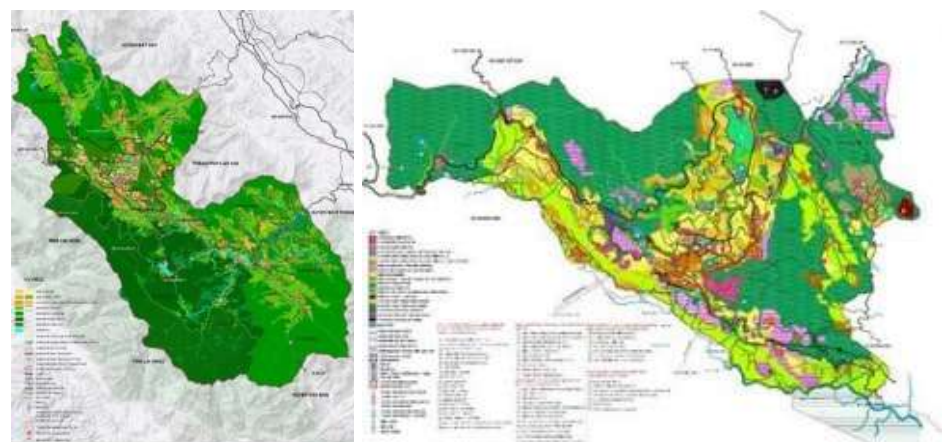
Đồ án **Quy hoạch chung** xây dựng Khu du lịch Quốc gia Sa Pa - thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai đến năm 2040 (Quy hoạch chung Sa Pa) được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo Quyết định số 266/QĐ-TTg ngày 20 tháng 3 năm 2023 [2]. Theo đó, tính chất chính của đô thị Sa Pa là Khu du lịch quốc gia có tầm cỡ quốc tế, có hạ tầng và dịch vụ đồng bộ, hiện đại đáp ứng nhu cầu phát triển du lịch và đô thị bền vững; đô thị trung tâm khu du lịch Quốc gia Sa Pa là trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế, văn

hóa xã hội và dịch vụ du lịch của toàn Khu du lịch Quốc gia Sa Pa - thị xã Sa Pa (tên gọi trong Đồ án).

Quy hoạch chung Sa Pa nhằm cụ thể hóa Quyết định số 1845/QĐ-TTg ngày 26/09/2016 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển Khu du lịch Quốc gia Sa Pa, tỉnh Lào Cai, đến năm 2030; xây dựng và phát triển toàn bộ Khu du lịch Quốc gia Sa Pa - thị xã Sa Pa. Trong đó, trung tâm Khu du lịch Quốc gia Sa Pa có hệ thống hạ tầng cơ sở đô thị đồng bộ, bảo vệ và phát huy các giá trị đặc trưng văn hóa, kiến trúc và cảnh quan tự nhiên, đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững; tạo cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng theo quy hoạch chung; bên cạnh đó là Nghị quyết số 767/NQ-UBTVQH ngày 11/9/2019 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc thành lập thị xã Sa Pa và các phường, xã thuộc thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai.

Về diện tích: Trung tâm Khu du lịch Quốc gia Sa Pa rộng khoảng 6.090 ha, bao gồm diện tích đô thị du lịch Sa Pa lõi hiện hữu (khoảng 5.525 ha) và khu vực nghiên cứu mở rộng không gian (khoảng 565 ha); 04 phân khu du lịch thuộc thị xã Sa Pa được kết nối với trung tâm của Khu du lịch Quốc gia Sa Pa, gồm các phân khu: Ngũ Chi Sơn; Tả Phìn; Tả Van và Thanh Bình.

Về dân số: Dự báo đến năm 2030, dân số toàn Sa Pa có khoảng 155.000 người



Hình 3. Bản đồ Định hướng không gian tổng thể khu du lịch Quốc gia Sa Pa (trái) và Định hướng phát triển không gian vùng lõi Sa Pa (phải) [8].

(khu Trung tâm khoảng 100.000 người) và khoảng 8 triệu lượt khách du lịch, trong đó khoảng 1,8 triệu lượt khách quốc tế. Đến năm 2040, dân số toàn Sa Pa có khoảng 210.000 người (khu Trung tâm khoảng 135.000 người) và khoảng 12 triệu lượt khách, trong đó khoảng 3 triệu lượt khách quốc tế [8].

Về cấu trúc phát triển đô thị: Nguyên tắc phát triển vùng lõi trung tâm là hạn chế gia tăng áp lực, trọng tâm bảo tồn giá trị đô thị cũ về kiến trúc, cảnh quan... Phát triển mở rộng không gian khu du lịch về phía Bắc, vùng phát triển du lịch được phân tán theo các loại hình du lịch đặc thù của mỗi khu vực: Nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, khám phá mạo hiểm, cảnh quan nông lâm nghiệp, nghiên cứu... Không gian khu trung tâm Sa Pa được chia thành 5 phân khu như trong Bảng 1.

Bảng 1. Cơ cấu Trung tâm Khu du lịch Quốc gia Sa Pa [2]

Các phân khu	Chức năng các phân khu	Diện tích (ha)	Dân số dự kiến (2040)
Phân khu 1	Trung tâm hành chính, đô thị giao lưu văn hóa Tây Bắc	636 ha	30.000 người
Phân khu 2	Khu đô thị, dịch vụ du lịch thung lũng Suối Hồ	616 ha	36.000 người
Phân khu 3	Khu đô thị, dịch vụ du lịch văn hóa thung lũng Mường Hoa	1.486 ha	36.000 người
Phân khu 4	Khu đô thị, du lịch nghỉ dưỡng sinh thái kết hợp chăm sóc sức khỏe Sâu Chua	1.574 ha	23.000 người
Phân khu 5	Khu đô thị, du lịch nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp phía Bắc	1.778 ha	10.000 người
Tổng cộng		6.090 ha	135.000 người

Năm đồ án quy hoạch phân khu đã được một số đơn vị tư vấn lập để cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung Sa Pa, được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai phê duyệt trong năm 2023. Trong đó đáng chú ý là đồ án Quy hoạch phân khu 1 - Trung tâm hành chính, đô thị giao lưu văn hóa Tây Bắc (vùng lõi Khu trung tâm Sa Pa, thuộc một phần các phường Sa Pa, Phan Si Păng và Hàm Rồng (cũ), nay thuộc phường Sa Pa) do Viện Kiến trúc quy hoạch xây dựng tỉnh Lào Cai lập [7], được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai phê duyệt theo Quyết định số 1891/QĐ-UBND ngày 04/8/2023.

Về tính chất, Phân khu 1 là trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế - xã hội của thị xã Sa Pa; là khu đô thị và dịch vụ du lịch, trung tâm giao lưu văn hóa Tây Bắc; là khu danh lam thắng cảnh núi Hàm

Rồng, công viên văn hóa, giải trí thể thao, công viên chuyên đề hoa. Về quy mô dân số, bên cạnh dân cư của khu vực, tổng số lượt khách du lịch được dự báo khoảng 900.000 lượt với cơ sở lưu trú khoảng 2.860 phòng [7].

Đồ án Quy hoạch Phân khu 1 nhằm cụ thể hóa Quy hoạch chung Sa Pa; xây dựng mới đồng bộ, hiện đại, bản sắc



Hình 4. Vị trí các khu chức năng (trái) và Tổng mặt bằng quy hoạch sử dụng đất Phân khu 1 [7].

trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế, văn hóa - xã hội, thể dục thể thao, công cộng của thị xã Sa Pa; tái thiết không gian xung quanh hồ trung tâm Sa Pa; cải tạo, chỉnh trang không gian, kiến trúc, cảnh quan khu đô thị hiện hữu; xây dựng khu Danh lam thắng cảnh quốc gia núi Hàm Rồng là công viên thực vật đặc hữu của Sa Pa; khai thác, phát huy các giá trị của tự nhiên, văn hóa và một số mục tiêu khác.

Phân khu 1 được chia thành 5 khu chức năng chính gắn liền với chức năng đô thị du lịch, thương mại, dịch vụ, vui chơi giải trí, chỉnh trang, phát triển đất ở đô thị: i) Khu đô thị vùng lõi trung tâm là khu vực tập trung tâm đô thị hiện hữu, xây dựng mật độ cao; ii) Khu trung tâm hành chính mới là khu vực trung tâm hành chính của Thị xã (theo Đồ án), nơi tập trung các cơ quan, trụ sở hành chính cấp đô thị cùng với hệ thống các khu dân cư đô thị mới, hệ thống cơ sở hạ tầng xã hội, công trình công cộng, văn hóa, thể dục thể thao đồng bộ; iii) Khu Chợ văn hóa du lịch và đời thông là khu đô thị hỗn hợp, phát triển các khu ở mới, thương mại - dịch vụ và du lịch, và khu trung tâm phường Sa Pa;

iv) Khu Công viên văn hóa núi Hàm Rồng là khu danh lam thắng cảnh núi Hàm Rồng, điểm tham quan, ngắm cảnh toàn bộ cảnh quan thị xã Sa Pa; v) Khu Tây Bắc, sườn đồi Con Gái là khu ở hỗn hợp, khu vực định hướng phát triển các khu ở đô thị mới, dân dân cho khu vực trung tâm, kết hợp thương mại - dịch vụ.

4. Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Sa Pa

“Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Sa Pa, thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai” do Ủy ban nhân dân thị xã Sa Pa tổ chức lập theo quy định của Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 và Nghị định số 85/2020/

NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ, được Hội đồng nhân dân tỉnh Lào Cai (cũ) thông qua theo Nghị quyết số 40/NQ-HĐND ngày 05 tháng 7 năm 2024 [1] và Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai (cũ) ký Quyết định số 1828/QĐ-UBND ngày 19 tháng

7 năm 2024 [5] ban hành (sau đây được gọi là Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Sa Pa 2024).

Sự khác biệt của Quy chế đô thị Sa Pa 2012 và Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Sa Pa 2024 được thể hiện trên Bảng 2.

Bảng 2. So sánh giữa Quy chế đô thị Sa Pa 2012 và Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Sa Pa 2024

	Quy chế đô thị Sa Pa 2012 [4]	Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Sa Pa 2024 [6]
Mục đích	Quy hoạch và quản lý đô thị.	Quản lý kiến trúc đô thị.
Cơ sở pháp lý	Thực hiện theo một phương pháp quy hoạch tiên tiến của Thế giới, chưa có ở Việt Nam trước đây.	- Luật Quy hoạch đô thị 2009. - Luật Kiến trúc 2019 và Nghị định 85/2020/NĐ-CP.
Quy mô	Thị trấn, diện tích khoảng 1.800 hecta.	Thị xã, diện tích khoảng 6.090 hecta.
Bản hất	Là Hồ sơ quy hoạch, nội dung tổng hợp bản vẽ, thuyết minh và các quy định quản lý.	Là một thành phần của Hồ sơ quy hoạch đô thị, bao gồm i) Đồ án Quy hoạch (có 3 thành phần theo Luật Quy hoạch đô thị 2009 là Bản vẽ, Thuyết minh và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch) và ii) Quy chế quản lý kiến trúc đô thị.
Cách phân khu	Thị trấn được phân ra làm 4 phân khu: - Khu đô thị (Kđt - gồm 6 tiểu khu: KđtA, KđtB, KđtC, KđtD, KđtE và KđtF);	Thị xã được phân ra làm 5 phân khu (PK) theo Đồ án Quy hoạch chung, hoàn toàn khác so với Quy chế đô thị Sa Pa 2012.
Cách phân khu	- Khu mở rộng (Kmr - gồm 3 tiểu khu: KmrA, KmrB, KmrC); - Các quỹ đất dự phòng gồm 2 tiểu khu: QdpA và QdpB; - Khu tự nhiên gồm 2 tiểu khu: KtnA và KtnB).	- PK1 có 5 khu chức năng; - PK2 có 4 khu chức năng; - PK3 có 3 khu chức năng; - PK4 có 3 khu chức năng; - PK5 có 4 khu chức năng.
Cách biên soạn	Gồm 5 tập có nội dung khác nhau: - Tập 1: Dự án quy hoạch và phát triển bền vững, lâu dài; - Tập 2: Các quy chế chung và các quy chế riêng; - Tập 3: Quy định về chất lượng đô thị và kiến trúc; - Tập 4: Sơ đồ bảo tồn và chỉnh trang các công trình khu trung tâm; - Tập 5: Sơ đồ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.	Gồm 6 tập, trong đó 5 tập có nội dung về các quy định cụ thể cho 5 phân khu: - Tập 1: Quy chế chung, quy định bảo vệ công trình kiến trúc có giá trị và quy định đối với kiến trúc công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; - Tập 2, 3, 4, 5: Quản lý kiến trúc, không gian cảnh quan các Phân khu 1, 2, 3, 4; Tập 6: Quản lý kiến trúc, không gian cảnh quan - Phân khu 5 và quy định chung về Tổ chức thực hiện.

Những quy định cơ bản của Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Sa Pa 2024 [6]

Quy định chung: Tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam; Đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch quốc gia Sa Pa - thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai đến năm 2040; kế thừa những nội dung phù hợp của Quy chế đô thị Sa Pa 2012. Bảo

đảm nguyên tắc sử dụng đất hợp lý; không được có các hành vi thay đổi chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu đất đã được quy hoạch quy định; thực hiện việc kiểm soát mật độ xây dựng đảm bảo tính phù hợp với thực trạng xây dựng hiện hữu; kiểm soát và quản lý chặt chẽ tầng cao các công trình phù hợp đặc điểm địa hình, bảo

vệ cảnh quan, bảo tồn di sản, văn hóa, lịch sử.

Khu vực xây dựng mới phải hoà nhập với đặc trưng cảnh quan tự nhiên hiện hữu, 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.



Hình 5. Bìa Tập 1 của Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Sa Pa 2024 (6)

Bảo tồn và phát huy giá trị đặc trưng văn hoá của các làng bản dân tộc thiểu số bản địa; giữ gìn, phát huy được bản sắc, không gian kiến trúc và cảnh quan đô thị. Bảo tồn, tôn tạo chỉnh trang các công trình văn hóa, kiến trúc, các công trình tâm linh có giá trị lịch sử, các danh lam thắng cảnh... gắn với phát triển kinh tế - du lịch.

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 phải được kiểm soát về quy mô, khoảng cách hợp lý đảm bảo tính hài hòa và làm tăng thêm giá trị cho khu vực.

Khuyến khích xây dựng và sử dụng không gian ngầm ở những khu vực có thể, nhất là tại các khu vực công cộng xây dựng mới; khuyến khích sử dụng vật liệu tự nhiên thân thiện môi trường và kiến trúc truyền thống. Xây dựng các điểm cửa ngõ đô thị thành các điểm đến kết hợp giữa truyền thống với hiện đại. Cảnh quan dọc các trục tuyến chính được phân chia theo các chủ đề nhất định tạo sự thay đổi sinh động không gian khi di chuyển;

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; khai thác giá trị văn hóa các dân tộc địa phương để tạo lập ngôn ngữ kiến trúc đặc trưng. Phát huy giá trị bản sắc kiến trúc truyền thống các thôn bản, đặc điểm định cư của các dân tộc. Không gây ảnh hưởng tiêu cực tới văn hóa truyền thống và cấu trúc không gian cảnh quan tự nhiên. Việc chiếu sáng giao thông, trang trí tại công trình kiến trúc và các khu vực công viên, cây xanh công cộng cần được quan tâm, đảm bảo hài hòa giữa chức năng sử dụng và yếu tố thẩm mỹ, không gây ảnh hưởng tới mọi hoạt động và sức khỏe của con người. Hệ thống đèn chiếu sáng đường phố cần thiết kế có hình thức mang biểu tượng văn hóa bản địa, màu sắc địa phương (ấm, nóng), hài hòa với không gian chung của từng khu vực, nên thống nhất theo từng tuyến phố và khác biệt với các tuyến phố khác.

Không gian khu vực đô thị lõi trung tâm

Phát triển các không gian cảnh quan khu vực lõi trung tâm, khu hành chính, khu hồ trung tâm Sa Pa với các tuyến phố chính Xuân Viên, Ngũ Chi Sơn, không gian các khu đô thị mới... với định hướng phát triển tập trung thu hút các hoạt động công cộng đô thị, thương mại dịch vụ, các tiện ích đô thị. Xây dựng mới trung tâm hành chính chính trị thị xã Sa Pa hiện đại, có bản sắc. Xây dựng các khu đô thị sinh thái mới theo hình thái đô thị miền núi; Cải tạo, chỉnh trang, mở rộng không gian kiến trúc, cảnh quan khu đô thị hiện hữu, phát triển không gian "Chợ tình"; việc cải tạo, chỉnh trang theo hướng tôn trọng hiện trạng và thống nhất cho từng tuyến phố, đoạn phố.

Mỗi một tuyến phố phải có sự thống

nhất về gam màu cho tường nhà, mái nhà và các chi tiết trang trí; cũng như từng loại cây xanh được trồng mang tính chất bản địa như thông gai, đào Sa Pa, anh đào, sa mu, pơ mu... Duy trì và phát triển không gian cảnh quan tự nhiên khu Danh lam thắng cảnh Quốc gia núi Hàm Rồng trở thành công viên thực vật đặc hữu của Sa Pa.

Bảo vệ, giữ gìn môi trường, cảnh quan tự nhiên, đồi núi, thung lũng, hệ thống suối, kết hợp các thảm thực vật đa dạng. Bảo vệ, phát huy giá trị tầm nhìn, hình ảnh cảnh quan về phía đỉnh Phan Si Păng dãy Hoàng Liên, 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.

Không gian khu vực đô thị mới

Các công trình kiến trúc cần có hình thức kiến trúc hiện đại kết hợp với bản sắc địa phương. Khuyến khích công trình áp dụng các tiêu chuẩn thiết kế "công trình xanh", tiết kiệm và sử dụng năng lượng hiệu quả. Khuyến khích sử dụng các màu sắc là các gam sáng như trắng, vàng, xanh và ghi nhạt... Sử dụng các vật liệu hiện đại, thân thiện với môi trường, công nghệ mới đẹp, bền, có chất lượng cao, không bám bụi; không sử dụng các vật liệu gây chói lóa để ốp mặt ngoài công trình. Cổng và hàng rào công trình phải được thiết kế phù hợp với kiến trúc tổng thể của công trình và hài hòa với kiến trúc, cảnh quan chung của đô thị. Không sử dụng cổng làm bằng các vật liệu tạm bợ, khuyến khích sử dụng cổng trượt tự động bằng sắt. Màu sắc của cổng và hàng rào phải thống nhất với nhau và phù hợp với màu sắc của công trình chính. Các hàng rào xây dựng ở khu vực biệt thự, liền kề yêu cầu sử dụng hàng rào rỗng, có trồng cây xanh sát hàng rào để tăng thẩm mỹ cho không gian cảnh quan. Đối



Hình 6. Hình ảnh khu vực Nhà thờ đá - sân quần và Thung lũng Mường Hoa (Internet)

với nhà chung cư, công trình đa năng: Khuyến khích không xây dựng hàng rào phía trước công trình, thay vào đó là cây xanh kết hợp trồng cỏ, vườn hoa tăng thêm yếu tố cảnh quan cho khu vực.

Không gian khu vực mới phát triển

Quản lý theo từng khu chức năng. Khuyến khích quy hoạch các trục không gian mở, phố đi bộ với các hoạt động dịch vụ ngoài trời gắn với thương mại dịch vụ để tăng tính giao tiếp cộng đồng. Khuyến khích các công trình phức hợp giảm diện tích xây dựng tại tầng trệt để tổ chức không gian công cộng, các tuyến đi bộ bên trong công trình kết nối các ô phố. Hình thức kiến trúc công trình hiện đại mang bản sắc địa phương, màu sắc sáng, hài hòa với cảnh quan tự nhiên, cây xanh bản địa; từng công trình xây dựng cần có nét riêng đặc

trung theo chức năng công trình. Có thể bố trí các công trình xây dựng theo hướng chênh cốt nhằm hạn chế tối đa khối lượng đào đắp và không phá vỡ cảnh quan môi trường. Tận dụng triệt để điều kiện tự nhiên, giữ gìn và phát huy nguồn thực vật sẵn có như cây xanh, thảm cỏ để tăng cường không gian sống sinh động. Các khu nhà ở cần xây dựng hiện đại, mang phong cách kiến trúc địa phương, sử dụng vật liệu xây dựng tiên tiến, thân thiện với môi trường.

Hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước: Tăng cường trồng hoa thành các mảng lớn kết hợp với cây xanh; bổ sung diện tích vườn hoa đô thị bằng cách tận dụng các khoảng không gian công cộng, xây dựng các vườn hoa nhỏ phân tán, tạo không gian mở cho các khu vực và dễ dàng tiếp cận cho mọi người dân. Bố trí

đầy đủ các tiện ích đô thị như ghế ngồi, thiết bị phục vụ nhu cầu tập thể dục thể thao cho mọi lứa tuổi; khu vui chơi của trẻ em đảm bảo an toàn, tiện nghi. Hệ thống đèn chiếu sáng trong các công viên, vườn hoa cần thiết kể có hình thức mang biểu tượng văn hóa bản địa, màu sắc địa phương; đèn chiếu sáng nên được bố trí thành tuyến hoặc cụm, lắp đặt theo các tầng cao khác nhau (mặt cỏ, thấp, trung bình, cao) theo chức năng sử dụng của từng khu vực.

Cây xanh cần được tổ chức thành mảng, tuyến liên tục kết nối các công viên, vườn hoa với các tuyến giao thông và các không gian công cộng cũng như với các con suối, muông xây. Những cây to thân gỗ tách biệt hoặc nằm trên các gò đất trong các khu chức năng, các khu vực đồi núi tự nhiên cần phải giữ gìn, duy trì trong các dự



Hình 7. Minh họa về cây xanh trên mặt nhà và vườn hoa theo mảng [6]

án phát triển đô thị. Các loài thực vật mang tính điển hình, đặc trưng của từng khu vực như thông gai, đào Sa Pa, sa mu, pơ mu cần được duy trì hoặc trồng lại. Khi xây dựng các công trình mới phải bảo vệ các cây có độ phát triển lớn hoặc các loài cây quý hiếm. Bố trí vườn hoa trước các công trình xây dựng kết hợp trồng cây thành nhiều lớp phù hợp tạo độ che phủ cao. Tăng diện tích cây xanh trên các mảng tường của các công trình, nhất là nhà ở. Cần gìn giữ tất cả các không gian mặt nước hiện hữu, không san lấp và thu hẹp diện tích mặt nước, xây kè ở những nơi cần thiết tránh sạt lở và bị lấn chiếm.

Về kiến trúc: Màu sắc, chất liệu và chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc tùy thuộc vào từng khu vực chức năng và thể loại công trình. Trong các khu bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang từng công trình phải hài hòa với các công trình hiện hữu lân cận, đảm bảo tính thống nhất về ngôn ngữ kiến trúc của khu vực. Trong các khu xây dựng mới cần đảm bảo hiện đại, chất liệu thân thiện với môi trường, lấy màu sáng làm chủ đạo. Trên mặt đứng công trình, cần có các giải pháp kiến trúc cụ thể theo từng công trình để che chắn các hệ thống kỹ thuật như máy lạnh, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật... có thể nhìn thấy từ các không gian công cộng. Cần tăng cường diện tích cây xanh trên mặt tường như cây dây leo, giàn hoa...

Đối với các công trình kiến trúc hiện hữu có mặt ngoài ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị cần kiên quyết xử lý, cần chỉnh sửa lại theo kiến trúc mặt ngoài của các công trình phổ biến trong khu vực. Hình thức kiến trúc cổng, hàng rào công trình phải được thiết kế phù hợp với kiến trúc tổng thể của công trình và hài hòa với kiến trúc, cảnh quan của đô thị. Đối với mái nhà: Khuyến khích sử dụng mái dốc (tối thiểu 30%) cho các loại công trình nhằm phù hợp với khí hậu Sa Pa, nhiều lúc có mưa to và tuyết rơi. Với những mái bằng có diện tích lớn hơn 10 m² cần trồng hoặc đặt ít nhất một chậu cây

nhằm tăng diện tích cây xanh cho khu vực. Tất cả các chi tiết lộ ra phía trên công trình (bể chứa nước, ăng ten chảo, buồng kỹ thuật của thang máy...) cần phải được bố trí khuất trong mái.

Hệ thống biển báo

Biển số nhà được gắn có vị trí, cao độ và màu sắc thống nhất theo từng dãy phố. Biển quảng cáo trên các công trình cần được lưu ý để hài hòa với công trình và không gian chung; không sử dụng vật liệu phản quang. Biển chỉ dẫn công trình đặt tại các vị trí đầu lô đất, các nút giao để dễ nhận biết. Biển quảng cáo công trình phải bảo đảm không được làm hạn chế tầm nhìn hoặc che khuất biển báo hiệu và tín hiệu điều khiển giao thông; phải đảm bảo mỹ quan cho khu vực, khuyến khích sử dụng hình thức màu sắc nhẹ nhàng, hài hoà. Biển quảng cáo phải có sự thống nhất, hài hòa chung về màu sắc và kích thước; vị trí đặt biển quảng cáo trên mặt trước công trình phải đảm bảo an toàn trong quá trình sử dụng và an toàn giao thông. Các bảng tên đường phải đảm bảo mỹ quan, hài hoà với công trình kiến trúc khu vực; bảo đảm thuận tiện cho người sử dụng, an toàn cho dân cư. Biển báo hiệu phải đặt ở vị trí để người tham gia giao thông dễ nhìn thấy và có đủ thời gian để chuẩn bị đề phòng, thay đổi tốc độ hoặc thay đổi hướng nhưng không được làm cản trở tầm nhìn và sự đi lại của người tham gia giao thông; cần bảo đảm yêu cầu chiếu sáng đối với biển báo; không nên cắm quá nhiều biển báo tại một vị trí hoặc xung quanh một nút giao.

5. Kết luận

Quy chế đô thị Sa Pa được soạn thảo và ban hành lần đầu tiên vào năm 2004 và được chỉnh sửa, bổ sung năm 2012. Qua 20 năm thực hiện, Quy chế đô thị Sa Pa đã đóng góp đáng kể vào sự phát triển của thị trấn Sa Pa trước đây và trung tâm thị xã Sa Pa sau này. Từ năm 2024, việc quản lý đô thị Sa Pa đã được chuyển đổi sang một hình thức mới - Quy chế quản lý kiến trúc đô thị. Mặc dù được điều chỉnh

đến lần thứ ba, Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Sa Pa luôn đảm bảo yêu cầu phát triển đô thị phù hợp với đặc thù địa hình, văn hóa lịch sử và cảnh quan thiên nhiên.

Theo quy định, Quy chế quản lý kiến trúc đô thị 2024 sẽ được điều chỉnh khi đồ án quy hoạch chung và các đồ án quy hoạch phân khu liên quan được điều chỉnh. Hy vọng với việc thực hiện nghiêm chỉnh “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 đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết liên quan hiện hành cũng như Quy chế quản lý kiến trúc đô thị đã được ban hành, phường Sa Pa hiện nay sẽ phát triển nhanh, mạnh và bền vững./

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Hội đồng nhân dân tỉnh Lào Cai. Nghị quyết số 40/NQ-HĐND ngày 05 tháng 7 năm 2024 thông qua Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai.
2. Thủ tướng Chính phủ. Quyết định số 266/QĐ-TTg, ngày 20 tháng 3 năm 2023 phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch Quốc gia Sa Pa - thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai đến năm 2040. Hà Nội 2023.
3. Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai. Quy chế đô thị Sa Pa 2004. Lào Cai 2004.
4. Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai. Quy chế đô thị Sa Pa 2012. Lào Cai 2012.
5. Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai. Quyết định số 1828/QĐ-UBND ngày 19 tháng 7 năm 2024 Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Sa Pa, thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai.
6. Ủy ban nhân dân thị xã Sa Pa. Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Sa Pa, thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai. Sa Pa 2024.
7. Viện Kiến trúc quy hoạch xây dựng tỉnh Lào Cai. Thuyết minh tổng hợp Quy hoạch phân khu xây dựng Khu trung tâm hành chính, đô thị giao lưu văn hoá Tây Bắc, thị xã Sa Pa (Phân khu số 1). Lào Cai 2023.
8. Viện Quy hoạch đô thị và nông thôn Quốc gia (VIUP). Thuyết minh tổng hợp Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch Quốc gia Sa Pa - thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai đến năm 2040. Hà Nội 2023.