

Số: 40/NQ-HĐND

Lào Cai, ngày 05 tháng 7 năm 2024

**NGHỊ QUYẾT**

**Thông qua Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI  
KHÓA XVI - KỲ HỌP THỨ 20**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;*

*Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Tờ trình số 95/TTr-UBND ngày 20 tháng 6 năm 2024 đề nghị thông qua Quy chế quản lý kiến trúc đô thị du lịch Sa Pa, thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai; Báo cáo thẩm tra số 146/BC-KTNS ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp.*

**QUYẾT NGHỊ:**

**Điều 1. Thông qua Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thị xã Sa Pa với một số nội dung chủ yếu như sau:**

**1. Phạm vi, đối tượng áp dụng**

a) Phạm vi: Trung tâm của Khu du lịch Quốc gia Sa Pa có diện tích 6.090 ha; trong đó gồm khu vực lõi đô thị du lịch Sa Pa (diện tích 5.525 ha thuộc các phường

Cầu Mây, Ô Quý Hồ, Hàm Rồng, Phan Si Păng, Sa Pa và Sa Pá) và khu vực nghiên cứu mở rộng không gian (diện tích khoảng 565 ha thuộc một phần xã Trung Chải).

b) Đối tượng áp dụng: Các tổ chức và cá nhân trong nước, nước ngoài có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị theo đề án Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch Quốc gia Sa Pa - thị xã Sa Pa đến năm 2040 đã được phê duyệt có trách nhiệm thực hiện theo Quy chế này.

## **2. Mục tiêu**

a) Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thị xã Sa Pa nhằm quản lý và thực hiện theo đề án quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch Quốc gia Sa Pa - thị xã Sa Pa đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

b) Làm căn cứ để quản lý đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng mới hoặc cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trong đô thị; là căn cứ để xác định việc lập quy hoạch, thiết kế đô thị đối với khu vực chưa có quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt.

c) Xác định các định hướng và hướng dẫn cho các tổ chức, các nhà đầu tư, người dân tham gia trong các hoạt động kiến trúc trên địa bàn thị xã Sa Pa nhằm làm tăng giá trị cho công trình kiến trúc thị xã Sa Pa.

## **3. Nguyên tắc chung quản lý kiến trúc trong đô thị**

a) Kế thừa, tiếp tục triển khai thực hiện nội dung của các quy hoạch hiện hành 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.

b) Kế thừa các quy định trong các quy chế đô thị Sa Pa trước đây 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 và tình hình thực tiễn của đô thị hiện nay.

c) Bảo đảm tính thống nhất trong việc quản lý từ không gian tổng thể đến không gian cụ thể của công trình kiến trúc.

d) Bảo đảm sự tham gia của cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân; kết hợp hài hòa lợi ích của quốc gia, cộng đồng, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân.

đ) 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.

e) Thực hiện việc kiểm soát mật độ xây dựng đảm bảo phù hợp với thực trạng xây dựng hiện hữu.

g) 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.

h) Các công trình xây dựng phải đảm bảo chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, đảm bảo mỹ quan đô thị. Kiểm soát và quản lý chặt chẽ tầng cao các công trình.

i) Tất cả các chi tiết lộ ra phía trên công trình (bể chứa nước, ống ten, buồng kỹ thuật của thang máy...) phải được bố trí khuất trong mái nhà. Đối với nhà ở khu vực dân cư hiện hữu, việc lắp đặt thêm mái che được xây dựng bằng

kết cấu nhẹ, mái ngói hoặc vật liệu giả ngói với diện tích tối thiểu và không xây tường bao che, màu sắc mái nhà thống nhất với màu sắc mái nhà chung của từng khu vực cụ thể.

#### **4. Định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan đô thị**

##### **a) Định hướng chung**

- Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thị xã Sa Pa được lập theo 5 phân khu kiểm soát phát triển đã xác định trong đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch Quốc gia Sa Pa - thị xã Sa Pa đến năm 2040 dựa trên cơ sở: Khung giao thông; địa hình cảnh quan; tính chất chức năng chủ đạo... đảm bảo tính thống nhất, hỗ trợ nhau về mặt không gian và phát triển kinh tế xã hội.

- 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.

- Khu vực lõi hiện hữu tập trung cải tạo chỉnh trang, bảo tồn, chuyển 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.

- 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 về 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.

- Bảo vệ và phát huy các giá trị nông lâm nghiệp, cây xanh tự nhiên, suối, ...trong Khu trung tâm du lịch Quốc gia Sa Pa - thị xã Sa Pa. 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.

- 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.

- Gìn giữ và phát huy giá trị bản sắc văn hóa đa dạng của đồng bào các dân tộc thiểu số để phát triển du lịch bền vững (văn hoá người Mông, Dao, Tày, Giáy, Xa Phó). Phát huy cấu trúc định cư, kiến trúc, cảnh quan nông nghiệp truyền thống tại các thôn bản, khuyến khích, tổ chức phát triển các mô hình du lịch nghỉ dưỡng sinh thái gắn với cộng đồng.

##### **b) Định hướng cụ thể các phân khu:**

- Định hướng quản lý phân khu 01: Khu trung tâm hành chính, đô thị giao lưu văn hóa Tây Bắc.

- Định hướng quản lý phân khu 2: Khu đô thị, dịch vụ du lịch thung lũng Suối Hồ, thị xã Sa Pa.

- Định hướng quản lý phân khu 3: Khu đô thị, dịch vụ du lịch văn hóa dọc thung lũng Mường Hoa.

- Định hướng quản lý phân khu 4: Khu đô thị, du lịch sinh thái kết hợp nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe Sâu Chua.

- Định hướng quản lý phân khu 5: Khu đô thị, du lịch sinh thái cao cấp phía Bắc.

## **5. Quy định đối với kiến trúc công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị**

a) Các công trình hạ tầng (đường giao thông, cáp treo, thoát nước, chiếu sáng công cộng, cấp nước, cấp điện, viễn thông, cây xanh, hệ thống quản lý chất thải, vệ sinh môi trường, ...) phải được thiết kế xây dựng đồng bộ phù hợp với quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng liên quan. Khuyến khích các giải pháp hạ tầng đa chức năng và đáp ứng các nhu cầu phát triển trong tương lai. Bảo đảm tổ chức giao thông thuận lợi, kiến trúc và cảnh quan đô thị hài hòa phù hợp với tính chất của khu đô thị du lịch.

b) Bố trí công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật có vị trí phù hợp, hạn chế chiều cao trong phạm vi kỹ thuật cho phép, khuyến khích ngầm hóa, bảo đảm khoảng lùi lớn so với lộ giới (hoặc chỉ giới đường đỏ đối với trục đường đô thị) để tổ chức cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly với các khu vực chức năng khác của đô thị. Quy mô các công trình đầu mối phải được tính toán diện tích, công suất và bố trí quỹ đất phù hợp với quy hoạch được duyệt. Trong phạm vi các công trình bố trí trồng cây xanh, thảm cỏ, gia tăng mảng xanh, giúp cải thiện vi khí hậu, tăng cường cảnh quan, che chắn các công trình.

c) Công tác thiết kế, xây dựng hệ thống đường dây, đường ống kỹ thuật mới và cải tạo cần được nghiên cứu kỹ lưỡng để bố trí phù hợp với bề rộng vỉa hè và yêu cầu bố trí cây xanh, cảnh quan đô thị trên tuyến đường để đảm bảo đồng bộ.

d) Việc đấu nối công trình hạ tầng kỹ thuật từ công trình vào hệ thống công cộng phải được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép và chịu giám sát thực hiện của đơn vị cấp phép, quản lý, vận hành.

đ) Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật xây mới phải bố trí ngầm để đảm bảo thẩm mỹ.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết.

2. Thường trực Hội đồng Nhân dân, các ban Hội đồng nhân dân, các tổ đại biểu Hội đồng nhân dân và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

3. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh phối hợp giám sát việc

tổ chức triển khai, thực hiện.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Lào Cai khóa XVI, Kỳ họp thứ 20 thông qua ngày 5 tháng 7 năm 2024./.

***Nơi nhận:***

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội, chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- TT: TU, HĐND, UBND, Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Ban Thường trực UBMTTQVN tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể tỉnh;
- TT: HĐND, UBND thị xã Sa Pa;
- VP: TU, Đoàn ĐBQH và HĐND, UBND tỉnh;
- Báo LC, Công TTĐT, Đài PT-TH tỉnh;
- Các phòng chuyên môn;
- Lưu: VT, KTNS.

**CHỦ TỊCH**

**Vũ Xuân Cường**