

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt Khu vực phát triển đô thị Bắc Hà
giai đoạn 2020 - 2025, tầm nhìn đến 2030

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về Quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Bộ trưởng Bộ Nội vụ Hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Đề án số 04-ĐA/TU ngày 11/12/2020 của Tỉnh ủy Lào Cai về Phát triển, nâng cao chất lượng các đô thị và giao thông trọng điểm trên địa bàn tỉnh Lào Cai, giai đoạn 2020 - 2025;

Căn cứ Quyết định số 1782/QĐ-UBND ngày 16/6/2020 của UBND tỉnh Lào Cai Phê duyệt Điều chỉnh và mở rộng Quy hoạch chung đô thị Bắc Hà, tỉnh Lào Cai;

Căn cứ Quyết định số 1145/QĐ-UBND ngày 18/4/2018 của UBND tỉnh Lào Cai Phê duyệt Chương trình phát triển đô thị Bắc Hà giai đoạn 2017 - 2025, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 341/QĐ-UBND ngày 01/02/2021 của UBND tỉnh Lào Cai Phê duyệt Đề cương nhiệm vụ lập Hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị Bắc Hà giai đoạn 2020 – 2025, tầm nhìn đến 2030;

Xét đề nghị của Sở Giao thông Vận tải - Xây dựng tại Tờ trình số 768/TTr-SGTVTXD ngày 30/11/2021,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Khu vực phát triển đô thị Bắc Hà giai đoạn 2020 - 2025, tầm nhìn đến 2030 với nội dung cụ thể như sau:

1. Tên khu vực phát triển đô thị: Khu vực phát triển đô thị Bắc Hà giai đoạn 2020 - 2025, tầm nhìn đến 2030.

2. Địa điểm, ranh giới khu vực phát triển đô thị

- Địa điểm: Khu vực phát triển đô thị Bắc Hà thuộc huyện Bắc Hà, tỉnh Lào Cai.

- Phạm vi nghiên cứu bao gồm toàn bộ địa giới hành chính thị trấn Bắc Hà và xã Tà Chải; một phần diện tích xã Na Hối; xã Bản Phố; xã Thái Giàng Phố và xã Lùng Phình, huyện Bắc Hà, tỉnh Lào Cai. Tổng diện tích khu vực phát triển đô thị là 1.500 ha. Trong đó:

- + Thị trấn Bắc Hà: 150,69 ha;
- + Xã Tà Chải: 517,48 ha;
- + Một phần diện tích xã Na Hối: 321,53 ha;
- + Một phần diện tích xã Bản Phố: 380,93 ha;
- + Một phần diện tích xã Thái Giàng Phố: 120,37 ha;
- + Một phần xã Lùng Phình: 9,0 ha.

- Ranh giới như sau:

- + Phía Đông giáp phần còn lại của xã Thái Giàng Phố, xã Lùng Phình;
- + Phía Tây giáp phần còn lại xã Na Hối, xã Bản Phố;
- + Phía Nam giáp phần còn lại xã Na Hối;
- + Phía Bắc giáp phần còn lại xã Bản Phố, xã Lùng Phình.

3. Mô tả hiện trạng khu vực phát triển đô thị

Đô thị Bắc Hà thuộc huyện Bắc Hà được xác định là một trong những trung tâm kinh tế, văn hóa, chính trị - xã hội của tỉnh Lào Cai nói chung và huyện Bắc Hà nói riêng; là cầu nối giao lưu văn hóa giữa các dân tộc vùng Đông Bắc của Tỉnh; là cầu nối giao thương trọng điểm của tỉnh trong vùng núi Tây Bắc và vùng biên giới Việt - Trung, có vai trò thúc đẩy phát triển nền kinh tế - xã hội của huyện, vùng tỉnh và vùng liên tỉnh.

Đặc điểm vị trí địa lý và có nhiều nét tương đồng về khí hậu, cảnh quan thiên nhiên với đô thị du lịch Sa Pa, nên đô thị Bắc Hà cũng được định hướng phát triển là một trong những trung tâm du lịch nghỉ dưỡng, sinh thái, khám phá bốn mùa và vui chơi giải trí tầm cỡ của tỉnh Lào Cai. Đô thị Bắc Hà nằm tại vị trí trung tâm của các tuyến du lịch phía Đông Bắc của tỉnh. Cho nên, việc hình thành, phát triển Bắc Hà trở thành một trung tâm du lịch với sắc thái riêng biệt cũng một phần nào sẽ giảm tải được áp lực du lịch lên Thị xã Sa Pa, đồng thời cũng làm đa dạng hóa điểm thăm quan du lịch, nghỉ dưỡng trên địa bàn tỉnh.

Theo định hướng chiến lược phát triển đô thị của trung ương và của tỉnh Lào Cai, đô thị Bắc Hà được định hướng xây dựng, phát triển trở thành đô thị loại IV, khi đó thị trấn Bắc Hà sẽ là vùng nội thị có chức năng dịch vụ hành chính công, dịch vụ thương mại, trung tâm đào tạo lực lượng lao động có tay nghề, dịch vụ chăm sóc sức khỏe, dịch vụ văn hóa thể thao vui chơi giải trí, dịch vụ du lịch... nâng cao chất lượng cuộc sống tinh thần cho người dân và du khách. Theo Chương

trình phát triển đô thị được duyệt, đô thị Bắc Hà đã có 18/59 tiêu chuẩn đạt tiêu chuẩn của đô thị loại IV, tuy nhiên còn ở mức trung bình và thấp.

Để nâng cao chất lượng các tiêu chí phân loại đô thị, hướng tới nâng cấp đô thị Bắc Hà lên đô thị loại IV trong thời gian tới thì đô thị Bắc Hà cần được quan tâm đầu tư hơn nữa, với nhiều dự án đầu tư xây dựng mới, nâng cấp chỉnh trang đô thị, đặc biệt nâng cấp về hạ tầng xã hội, nhà ở, hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, được hoạch định theo từng phân khu và từng giai đoạn phù hợp với định hướng phát triển chung.

4. Cơ sở hình thành khu vực phát triển đô thị

Căn cứ Nghị quyết Đại hội Đại biểu Đảng bộ tỉnh Lào Cai lần thứ XVI, nhiệm kỳ 2015 - 2020; Đề án số 04-ĐA/TU ngày 11/12/2020 của Tỉnh ủy Lào Cai về Phát triển, nâng cao chất lượng các đô thị và giao thông trọng điểm trên địa bàn tỉnh Lào Cai giai đoạn 2020 - 2025, định hướng đến 2030; Quy hoạch chung đô thị Bắc Hà, tỉnh Lào Cai được UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt Điều chỉnh và mở rộng tại Quyết định số 1782/QĐ-UBND ngày 16/6/2020; Chương trình phát triển đô thị Bắc Hà giai đoạn 2017 - 2025, định hướng đến năm 2030 được UBND tỉnh Lào Cai Phê duyệt tại Quyết định số 1145/QĐ-UBND ngày 18/4/2018.

Với định hướng phát triển không gian đô thị Bắc Hà theo cấu trúc đô thị hướng tâm kết hợp dạng chuỗi, lấy trung tâm thị trấn Bắc Hà hiện hữu làm hạt nhân đô thị là động lực thúc đẩy phát triển mở rộng. Đô thị được mở rộng về các phía, các trung tâm đô thị vệ tinh (làng đô thị) sẽ phát triển theo dạng chuỗi dựa trên sức lan tỏa của hạt nhân đô thị trung tâm. Phát triển hệ thống mạng lưới đường giao thông trục chính dạng vòng khép kín kết hợp với các trục đường ngang mới, các trục đường giao thông hiện hữu chạy dọc, xuyên tâm đô thị. Từ định hướng về phát triển không gian đô thị và mạng lưới giao thông chính; điều kiện thực tế phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương; các dự án đang triển khai thực hiện, khu vực đô thị Bắc Hà được phân thành 2 phân khu, gồm:

(1) Phân khu số 1 - Đô thị hạt nhân trung tâm: Quy mô diện tích khoảng 574,0ha.

(2) Phân khu số 2 - Các làng đô thị vệ tinh: Quy mô diện tích khoảng 926,0ha.

5. Tính chất, các chức năng chính của khu vực

5.1. Phân khu số 1 - Đô thị hạt nhân trung tâm

- Vị trí, quy mô: Là vùng lõi, lấy trung tâm thị trấn Bắc Hà hiện hữu làm hạt nhân, tổng diện tích 574,0ha. Quy mô dân số đến năm 2025 khoảng 9.750 người và đến năm 2030 khoảng 12.250 người.

- Tính chất, chức năng: Là trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế - văn hóa, xã hội của huyện Bắc Hà; là trung tâm tổ hợp dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch, khách sạn, khu vui chơi giải trí, ẩm thực...; là khu dân cư đô thị mật độ cao, mật độ trung bình.

- Định hướng tổng quan là Khu trung tâm đô thị, bao gồm khu vực đã quy hoạch và xây dựng tại thị trấn Bắc Hà hiện hữu, địa hình tương đối bằng phẳng. Xây dựng xen cây gia tăng mật độ có kiểm soát tại khu vực này, đảm bảo công

trình hài hòa với cảnh quan chung. Bổ sung các công trình công cộng phúc lợi xã hội. Đối với các không gian tạo điểm nhìn các không gian cộng đồng (sân vận động, quảng trường trước đền trong thị trấn..) cần được gìn giữ, bảo tồn tạo nên bản sắc đô thị.

Khu vực trung tâm hành chính đô thị hiện hữu di chuyển ra khỏi khu vực phân khu 1, phần đất di dời trung tâm hành chính nên chuyển đổi thành các chức năng đất công cộng đô thị, cây xanh và dịch vụ hỗ trợ phục vụ đô thị, du lịch. Có thể bổ sung thêm công trình, tăng mật độ xây dựng, nhưng không phá vỡ cấu trúc khu vực ven hồ trung tâm.

Trong khu vực đô thị trung tâm sẽ có một số không gian đã và định hướng thay đổi như: chợ Bắc Hà cũ, trung tâm hội nghị, các công trình khu trung tâm hành chính huyện, sân vận động... Định hướng khu lõi trung tâm đô thị Bắc Hà sẽ chủ yếu phát triển chức năng dịch vụ du lịch, dịch vụ đô thị, thương mại, nhà ở... với những không gian mở đặc thù là nơi giao lưu hội tụ, là hình ảnh đặc sắc của Bắc Hà.

5.2. Định hướng phân khu số 2 - Các làng đô thị vệ tinh

- Vị trí, quy mô: Là vùng đô thị quy hoạch mở rộng, tổng diện tích 926,0ha. Quy mô dân số đến năm 2025 khoảng 5.250 người và đến năm 2030 khoảng 4.750 người.

- Tính chất, chức năng: Là khu phát triển về du lịch nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái, thể thao mạo hiểm gắn với phát huy, bảo tồn các giá trị văn hóa truyền thống dân tộc; là khu vực phát triển nông - lâm nghiệp tập trung, kết hợp với bảo tồn các giá trị về môi trường cảnh quan thiên nhiên và khai thác các yếu tố du lịch; là khu phát triển, bảo tồn làng nghề truyền thống, hoạt động tiêu thụ công nghiệp; và là khu dân cư đô thị mật độ thấp, mật độ trung bình.

- Định hướng tổng quan là Khu đô thị mới, khu du lịch nghỉ dưỡng kết hợp sinh thái: Đô thị du lịch Bắc Hà mở rộng, đây là không gian với nhiều điểm đặc thù của Bắc Hà: cảnh quan, văn hóa, khí hậu, địa chất... Đối với khu vực trung tâm đô thị đang dần phát triển đến ngưỡng với mật độ dân số cao, hệ số sử dụng đất lớn. Do đó, phân khu 2 cần được định hướng phát triển tạo thành khu vực Bắc Hà mới, với hình ảnh đối lập và khác biệt với khu vực trung tâm, mang lại sự đa dạng trong không gian đô thị du lịch miền núi. Các không gian chủ yếu là cảnh quan nông nghiệp, nông nghiệp công nghệ cao nhằm tránh ảnh hưởng cảnh quan đô thị du lịch và vẫn đảm bảo là vùng sản xuất nông sản đặc trưng của Bắc Hà: ruộng bậc thang, vùng sản xuất rau và hoa ôn đới...; Không gian rừng núi kết hợp phát triển các khu nghỉ dưỡng siêu cao cấp, biệt lập; Khu vực dân cư khuyến khích phát triển mật độ thấp, chủ yếu cung cấp và phục vụ hoạt động các chức năng trong phân khu;

6. Giới thiệu nội dung cơ bản của quy hoạch chung được duyệt

Quy hoạch chung đô thị Bắc Hà được UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt điều chỉnh và mở rộng (từ 810 ha thành 1.500 ha) tại Quyết định số 1782/QĐ-UBND ngày 16/6/2020, với một số nội dung cơ bản như sau:

6.1. Vị trí, phạm vi, ranh giới lập quy hoạch

- Vị trí: Bao gồm toàn bộ địa giới hành chính thị trấn Bắc Hà và xã Tà Chải; một phần diện tích xã Na Hối, xã Bản Phố, xã Thái Giàng Phố, xã Lùng Phình thuộc huyện Bắc Hà, tỉnh Lào Cai.

- Phạm vi ranh giới:

- + Phía Đông giáp phần còn lại của xã Thái Giàng Phố, xã Lùng Phình;
- + Phía Tây giáp phần còn lại xã Na Hối, xã Bản Phố;
- + Phía Nam giáp phần còn lại xã Na Hối;
- + Phía Bắc giáp phần còn lại xã Bản Phố, Lùng Phình.

- Diện tích lập điều chỉnh và mở rộng quy hoạch từ 810ha thành 1.500ha, bao gồm: một phần xã Tà Chải 152,79ha; một phần xã Na Hối 39,38ha; một phần xã Bản Phố 380,93ha; một phần xã Thái Giàng Phố 109,10ha và một phần xã Lùng Phình 7,8ha.

6.2. Mục tiêu phát triển đô thị

- Cụ thể hóa mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội huyện Bắc Hà, tỉnh Lào Cai. Hướng tới việc nâng tầm đô thị, mở rộng ranh giới phù hợp với tốc độ tăng trưởng đô thị giai đoạn đến năm 2030.

- Hoạch định kế hoạch cụ thể phát triển đô thị giai đoạn đến năm 2035 nhằm khai thác tốt đa tiềm năng, lợi thế phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế xã hội; Đảm bảo mục tiêu phát triển đô thị và du lịch bền vững gắn với bảo vệ môi trường thiên nhiên và củng cố an ninh quốc phòng. Đồng thời xây dựng một trung tâm đô thị, kinh tế và du lịch dựa trên tinh thần phát huy, bảo tồn các giá trị văn hóa truyền thống dân tộc và bảo tồn, phát triển các giá trị môi trường, cảnh quan thiên nhiên.

- Tổ chức không gian và bố trí các khu chức năng đô thị, khắc phục những điểm yếu, thiếu sót, hoàn thiện các tiêu chí, tiêu chuẩn để đủ điều kiện trở thành đô thị loại IV và là trung tâm của thị xã trong tương lai.

- Làm cơ sở lập quy hoạch chi tiết xây dựng các khu chức năng, xác định các dự án đầu tư xây dựng, đề xuất các chương trình ưu tiên đầu tư, các quy định kiểm soát phát triển đô thị, các điểm dân cư và các khu du lịch trong tương lai.

6.3. Định hướng phát triển đô thị

- Định hướng phát triển đô thị trung tâm:

+ Là một đô thị hiện đại, năng động và hiệu quả, có tính cạnh tranh để thu hút đầu tư đa dạng và chất lượng và là động lực chính cho các vùng lân cận phát triển theo hiệu ứng lan truyền. Đồng thời đây cũng là nơi tạo thêm nhiều cơ hội về việc làm cho dân cư đô thị, đẩy mạnh kinh tế và dân số đô thị trong giai đoạn tương lai.

+ Định hướng phát triển làng đô thị: Tăng cường bảo tồn và phát huy bản sắc, nét đặc trưng về văn hóa truyền thống các dân tộc địa phương riêng biệt cho đô thị Bắc Hà gắn với phát triển đa dạng về loại hình du lịch.

+ Định hướng về kiểm soát tốc độ phát triển đô thị: Không chế, kiểm soát sự phát triển đô thị mật độ cao và làng đô thị mật độ thấp, đảm bảo yếu tố tương quan giữa hai vùng chức năng đô thị. Giữ ở mức hợp lý về tốc độ và quá trình đô thị hóa các làng bản đô thị truyền thống để phát triển du lịch, nông - lâm nghiệp sinh thái.

- Định hướng tăng cường phát triển hệ thống giao thông:

+ Phát triển cơ sở hạ tầng đồng bộ, mở rộng các kết nối từ nội thị và ngoại thị nhằm giảm thiểu khoảng cách và thúc đẩy phát triển đồng đều toàn đô thị. Xây dựng hệ thống giao thông công cộng mục tiêu hướng đến giao thông thân thiện với môi trường.

+ Hệ thống mạng lưới trục giao thông được tổ chức theo dạng vòng khép kín và các trục đường ngang, kết hợp với các trục đường giao thông hiện hữu, xuyên tâm chạy dọc đô thị. Từ định hướng mạng lưới các trục đường giao thông chính, định hướng về phát triển không gian đô thị và các chức năng đô thị.

6.4. Thiết kế đô thị

a) Mục tiêu chung

- Nâng cao hình ảnh và bản sắc của đô thị Bắc Hà dựa vào công tác bảo tồn các giá trị văn hoá, lịch sử và môi trường.

- Đề xuất các nguyên tắc thiết kế khung nhằm định hướng cho các bước triển khai quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị chi tiết và kiểm soát thực hiện quy hoạch chung.

b) Mục tiêu cụ thể

- Cải thiện hình ảnh và bản sắc của đô thị Bắc Hà nói riêng và Lào Cai trong mắt người dân và cộng đồng:

+ Xác định các vùng không gian tạo lập hình ảnh mới cho đô thị Bắc Hà;

+ Thiết lập các vùng, tuyến, điểm cảnh quan tạo nên diện mạo đô thị mới theo hướng văn minh, hiện đại, trên cơ sở liên kết hài hoà với các không gian mở, không gian hoạt động công cộng trong đô thị;

+ Tạo lập cấu trúc không gian đô thị mới gắn kết hài hoà với các khu vực đã xây dựng.

- Bảo tồn và phát triển các giá trị văn hoá vật thể và phi vật thể truyền thống: Bảo tồn các không gian kiến trúc cảnh quan có giá trị về văn hoá, lịch sử và các đặc trưng riêng của đô thị Bắc Hà.

7. Kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị

7.1. Nguyên tắc thực hiện

- Đầu tư khắc phục, chỉnh trang các các mặt còn hạn chế của đô thị nhằm phát triển và nâng cao chất lượng đô thị theo định hướng của quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết xây dựng và chương trình phát triển đô thị được phê duyệt. Tập trung vào các lĩnh vực về hạ tầng kỹ thuật đô thị (giao thông đô thị, thoát nước

mặt, thoát nước thải, chất thải rắn, chiếu sáng, cây xanh, cảnh quan đô thị...) và hạ tầng xã hội.

- Cải tạo, chỉnh trang và ưu tiên đầu tư xây dựng đô thị tại khu vực thị trấn Bắc Hà hiện hữu.

- Hình thành các trung tâm chuyên ngành du lịch và trung tâm đô thị: Có vai trò là động lực phát triển kinh tế - xã hội và phát triển từng khu vực đô thị được quy hoạch chi tiết xây dựng. Ngoài ra việc xây dựng các khu vực dân cư, dịch vụ mới mới sẽ hình thành nên những điểm hấp dẫn du lịch, đặc trưng cho toàn đô thị cũng như toàn bộ khu vực phát triển đô thị Bắc Hà.

- Việc đầu tư xây dựng các công trình phải đề xuất, thực hiện biện pháp xử lý, bảo vệ môi trường, có khả năng ứng phó với biến đổi khí hậu theo quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, du lịch.

7.2. Lộ trình tổng thể

- Giai đoạn I (đến năm 2025):

+ Lập quy hoạch chi tiết các khu chức năng chính, tập trung chủ yếu tại tại Phân khu số 1 (khu vực thị trấn Bắc Hà hiện hữu); có thể nghiên cứu đề xuất một số khu dân cư, dịch vụ hoặc làng đô thị vệ tinh trên cơ sở quy hoạch chung được phê duyệt.

+ Nâng cấp mở rộng cải tạo, xây dựng mới các tuyến đường, hoàn thiện hệ thống kè hồ, suối và các cầu, các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối. Đầu tư xây dựng các công trình hành chính, nhà ở, du lịch trong đô thị Bắc Hà theo các đồ án quy hoạch chi tiết, dự án được duyệt.

- Giai đoạn II (sau năm 2025):

+ Tiếp tục đầu tư xây dựng các khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái, cao cấp theo định hướng phát triển không gian đô thị và chức năng sử dụng đất đô thị.

+ Tiếp tục hoàn thiện đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống cơ sở hạ tầng dịch vụ du lịch theo định hướng phát triển quy hoạch được duyệt.

+ Tiếp tục phát triển hệ thống dân cư theo định hướng quy hoạch đã được duyệt.

7.3. Xác định danh mục các dự án

- Các dự án đầu tư phát triển đô thị được chia làm 2 nhóm ưu tiên thực hiện:

+ Nhóm ưu tiên 1: Đầu tư xây dựng trong giai đoạn 2021-2025, gồm các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị, có khả năng khắc phục các tiêu chuẩn còn yếu và còn thiếu so với tiêu chuẩn của đô thị loại IV, được ưu tiên theo thứ tự: Các dự án đang thực hiện chuẩn bị đưa vào sử dụng, các dự án liên quan đến các tiêu chuẩn phát triển đô thị hiện còn chưa đạt điểm hoặc đạt ở ngưỡng trung bình và thấp; các dự án thu gom, xử lý nước thải (theo chương trình hợp tác với vùng Aquitaine - CH Pháp); các dự án cấp thiết tác động đến quá trình phát triển kinh tế - xã hội; các dự án có khả năng huy động được ngay nguồn lực từ cộng đồng (tập đoàn kinh tế, doanh nghiệp, cá nhân, các tổ chức khác...) và các dự án sử dụng nguồn từ ngân sách nhà nước (vốn ODA, FDI, WB, ADB...).

+ Nhóm ưu tiên 2: Gồm các dự án hướng tới hoàn thiện, nâng cao chất lượng khi đánh giá theo các tiêu chuẩn của đô thị loại IV sẽ được triển khai khi đã đảm bảo đủ nguồn lực cho nhóm ưu tiên 1, ngoại trừ công trình trọng điểm đặc thù. Hoặc có yếu tố đầu tư từ bên ngoài (ngoài ngân sách nhà nước).

- Các nhóm chương trình, dự án thiết yếu cần đầu tư:

+ Triển khai các nhóm dự án hạ tầng kỹ thuật: Nhóm dự án về giao thông; Nhóm dự án về cấp nước; Nhóm dự án về thoát nước, quản lý chất thải rắn, đất nghĩa trang; Nhóm dự án về chiếu sáng; Nhóm dự án về thông tin liên lạc.

+ Triển khai các nhóm dự án hạ tầng xã hội: Nhóm dự án về nhà ở và khu đô thị; Nhóm các dự án phát triển y tế; Nhóm các dự án phát triển giáo dục; Nhóm các dự án phát triển thương mại, du lịch, dịch vụ; Nhóm các dự án phát triển văn hoá, thể dục thể thao; Nhóm các dự án phát triển công viên cây xanh;

+ Tổ chức lập đề án phân loại đô thị theo phạm vi, ranh giới quy hoạch chung điều chỉnh đã được phê duyệt;

(chi tiết tại phụ biểu 1 kèm theo)

7.4. Kế hoạch di dời, tái định cư

Trên cơ sở các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt và danh mục các dự án đang triển khai, danh mục dự án đề xuất triển khai trong giai đoạn tới, đề xuất kế hoạch di dời, tái định cư như sau:

- Trong giai đoạn 2021 - 2023: tập trung thực hiện công tác GPMB, bố trí tái định cư với các dự án phát triển khu đô thị, dự án nhà ở, bao gồm cả việc bố trí tái định cư cho các khu vực dân cư có nguy cơ lũ lụt, sạt lở đất hoặc do ảnh hưởng bởi biến đổi khí hậu khác.

- Giai đoạn 2021 - 2025: thực hiện công tác GPMB, bố trí tái định cư với các dự án thuộc khu vực PTĐT có quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

Vị trí bố trí tái định cư: ưu tiên trong phạm vi thực hiện dự án đô thị, dự án nhà ở, sau đó mới bố trí tại quỹ đất khác.

7.4.1. Phân khu số 1.

- Tổng diện tích đất thực hiện dự án: 254,13 ha.

- Tổng nhu cầu vốn đầu tư: 1.484.234,50 triệu đồng.

- Tổng quỹ đất ở dự án tạo ra: 630.027,40 m².

- Tổng nhu cầu kinh phí để thực hiện GPMB, hỗ trợ bố trí tái định cư là: 302.635,30 triệu đồng.

- Tổng số hộ cần phải di dời, bố trí tái định cư dự kiến: 714 hộ, tương đương với nhu cầu đất tái định cư khoảng 71.400 m².

- Giai đoạn thực hiện di dời, tái định cư: 2021 - 2025 và theo tiến độ triển khai, thực hiện dự án được phê duyệt.

7.4.2. Phân khu số 2:

- Tổng diện tích đất thực hiện dự án: 230,36 ha.

- Tổng nhu cầu vốn đầu tư: 1.036.620 triệu đồng.
- Tổng quỹ đất ở dự án tạo ra: 778.780 m².
- Tổng nhu cầu kinh phí để thực hiện GPMB, hỗ trợ bố trí tái định cư là: 126.615,60 triệu đồng.
- Tổng số hộ cần phải di dời, bố trí tái định cư dự kiến: 507 hộ, tương đương với nhu cầu đất tái định cư khoảng 50.700 m².
- Vị trí bố trí tái định cư: ưu tiên trong phạm vi thực hiện dự án đô thị, dự án nhà ở, sau đó mới bố trí tại quỹ đất khác.
- Giai đoạn thực hiện di dời, tái định cư: 2025 - 2030 và theo tiến độ triển khai, thực hiện dự án được phê duyệt.

7.5. Về việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân (hộ gia đình, cá nhân) tự xây dựng nhà ở

- Việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân (hộ gia đình, cá nhân) tự xây dựng nhà ở phải đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật.
- Dự kiến có 1.407 thửa đất với diện tích 266.038 m² được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô, bán nền. Bao gồm: 427 thửa đất ở biệt thự, nhà vườn với diện tích 144.133 m²; 980 thửa đất ở liền kề với diện tích 121.905 m².

(chi tiết tại phụ biểu 2 kèm theo).

8. Thời hạn thực hiện dự kiến

- Giai đoạn đến năm 2025: Tập trung phát triển đô thị tại phân khu số 1 - khu đô thị trung tâm; triển khai quy hoạch, rà soát quy hoạch chi tiết và thực hiện một số dự án trọng điểm, dự án khung ưu tiên đầu tư; nghiên cứu, đề xuất một số quy hoạch chi tiết tại phân khu số 2 để làm cơ sở triển khai thực hiện dự án ở giai đoạn sau.
- Giai đoạn 2025 - 2030: Tiếp tục tập trung phát triển đô thị tại phân khu số 2 - các làng đô thị vệ tinh; tiếp tục rà soát, đề xuất quy hoạch chi tiết đồng thời triển khai nhiều dự án giao thông, phát triển đô thị, dự án nhà ở.

Mục đích, yêu cầu phát triển trong giai đoạn đề xuất: phải phù hợp với tính chất, chức năng, định hướng phát triển và quy chế kiến trúc của đô thị.

9. Sơ bộ khái toán, dự kiến các nguồn lực đầu tư cho phát triển đô thị

- Sơ bộ khái toán vốn thực hiện các dự án phát triển đô thị của các phân khu là: 4.950,0 tỷ đồng (gồm: khoảng 2.520,85 tỷ đồng thực hiện các dự án phát triển đô thị, nhà ở; khoảng 2.000 tỷ đồng các dự án hạ tầng khung; và 429,25 tỷ đồng cho công tác GPMB, bố trí tái định cư).

- Các nguồn lực dự kiến:

+ Thu hút, lựa chọn nhà đầu tư có đủ năng lực thực hiện các dự án phát triển đô thị, các dự án sử dụng quỹ đất đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong khu vực phát triển đô thị.

+ Nguồn vốn ngoài ngân sách gồm: Viện trợ và đầu tư từ chính phủ nước ngoài (ODA, FDI, ADB, WB...).

+ Tranh thủ các nguồn vốn của Trung ương, của Tỉnh và các nguồn vốn hỗ trợ khác để thực hiện cải tạo, chỉnh trang đô thị.

Điều 2: Tổ chức thực hiện

1. Sở Giao thông Vận tải - Xây dựng có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức công khai, công bố Khu vực phát triển đô thị Bắc Hà giai đoạn 2020 - 2025, tầm nhìn đến 2030; quản lý, giám sát, phối hợp trong việc triển khai kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị; định kỳ hằng năm rà soát, tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh về tình hình triển khai thực hiện Quyết định này.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm đăng tải thông tin danh mục các dự án trong khu vực phát triển đô thị Bắc Hà; cung cấp thông tin và hướng dẫn, tạo điều kiện để các nhà đầu tư tham gia đầu tư các dự án phát triển đô thị.

3. UBND huyện Bắc Hà có trách nhiệm:

a. Tổ chức triển khai thực hiện các công việc liên quan đến khu vực phát triển đô thị trên địa bàn mình quản lý theo đúng quy định hiện hành; phối hợp với Sở Giao thông Vận tải - Xây dựng công khai, công bố Khu vực phát triển đô thị Bắc Hà được phê duyệt tại Quyết định này;

b. Hằng năm xây dựng kế hoạch triển khai thực hiện phát triển đô thị trên địa bàn huyện, tổng hợp báo cáo tình hình triển khai thực hiện về UBND tỉnh (thông qua Sở Giao thông Vận tải - Xây dựng tổng hợp).

c. Thực hiện rà soát theo định kỳ, phối hợp với Sở Giao thông Vận tải - Xây dựng và các ngành liên quan đề xuất điều chỉnh, bổ sung danh mục chi tiết dự án đầu tư để kêu gọi, lựa chọn nhà đầu tư theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Giao thông Vận tải - Xây dựng; Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch huyện Bắc Hà, Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan và Chủ đầu tư chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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

Nơi nhận:

- TT. TU, UBND tỉnh;
- Như Điều 3/QĐ;
- Lãnh đạo Văn phòng;
- Chủ đầu tư (05 bản);
- Lưu: VT, QLĐT4.

Trần

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



Nguyễn Trọng Hải



PHỤ BIỂU 1: DANH MỤC CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN

(Kèm theo Quyết định số: 4515/QĐ-UBND ngày 24/12/2021 của UBND tỉnh Lào Cai)

TT	Tên dự án	Địa điểm thực hiện	Diện tích (ha)	Tổng vốn đầu tư (triệu đồng)	Thời gian thực hiện	Qũy đất ở thuộc dự án (m ²)	Tổng nhu cầu kinh phí GPMB (triệu đồng)	Tổng số hộ cần phải di dời, bố trí TĐC
I	Phân khu số 1 – Đô thị hạt nhân trung tâm: quy mô diện tích khoảng 574,0ha.		254,13	1.484.234,50		630.027,40	302.635,30	714
1	Khu dân cư + dịch vụ du lịch (đồng Sín Chải), xã Na Hối, đô thị Bắc Hà, huyện Bắc Hà	xã Na Hối, đô thị Bắc Hà, huyện Bắc Hà	12,6	275.872	2021-2030	29.322,40	40.000	53
2	Khu vực trường mầm non thị trấn Bắc Hà, huyện Bắc Hà	thị trấn Bắc Hà, huyện Bắc Hà	0,65	553	2021-2025	2.722,00		
3	Khu vực dọc hai bên đường vành đai 2	thị trấn Bắc Hà, xã Na Hối, Tà Chải huyện Bắc Hà	106,5	546.000	2018-2030	336.257	175.000	375
4	Khu đô thị đồi Nậm Cáy, thị trấn Bắc Hà	Thôn Nậm Cáy, Nậm Châu, Tả Hồ,	84	378.000	2021-2025	92.219	46.200	135



TT	Tên dự án	Địa điểm thực hiện	Diện tích (ha)	Tổng vốn đầu tư (triệu đồng)	Thời gian thực hiện	Quy đất ở thuộc dự án (m ²)	Tổng nhu cầu kinh phí GPMB (triệu đồng)	Tổng số hộ cần phải di dời, bố trí TĐC
		Na Lo, xã Tà Chải thị trấn Bắc Hà						
5	Hạ tầng kỹ thuật khu vực đường Cây Xăng - Tả Hồ, thị trấn Bắc Hà, huyện Bắc Hà, tỉnh Lào Cai.	thị trấn Bắc Hà, huyện Bắc Hà, tỉnh Lào Cai	10,28	60.000	2017-2021	29.157	12.340	10
6	Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở kết hợp làng văn hóa du lịch phía Nam Hồ Na Cồ	xã Tà Chải, thị trấn Bắc Hà	7,5	41.250	2021-2030	26.250	5.363	35
7	Khu đô thị mới phía Tây thị trấn Bắc Hà	Thị trấn Bắc Hà	32,6	182.560	2021-2030	114.100	23.733	106
II	Phân khu số 2 – Các làng đô thị vệ tinh: quy mô diện tích khoảng 926,0ha.		230,36	1.036.620,00		778.780,00	126.615,60	507
1	Khu đô thị bản phố thị trấn Bắc Hà, huyện Bắc Hà	Bản Phố, thị trấn Bắc Hà	45	202.500	2021-2030	157.500	26.325	135
2	Khu dân cư dọc tỉnh lộ 153 thị trấn Bắc Hà	Thị trấn Bắc Hà	4,36	19.620	2021-2030	23.980	2.551	25



TT	Tên dự án	Địa điểm thực hiện	Diện tích (ha)	Tổng vốn đầu tư (triệu đồng)	Thời gian thực hiện	Quỹ đất ở thuộc dự án (m ²)	Tổng nhu cầu kinh phí GPMB (triệu đồng)	Tổng số hộ cần phải di dời, bố trí TĐC
3	Khu nhà ở + Nghỉ dưỡng + Dịch vụ thương mại tổng hợp vành đai 3	Thị trấn Bắc Hà	181	814.500	2021-2030	597.300	97.740	347
TỔNG KV PTĐT BẮC HÀ:			484,49	2.520.854,50		1.408.807,40	429.250,90	1.221

- Tổng diện tích đất thực hiện dự án: 484,49 ha;
- Tổng vốn đầu tư: 2.520.854,5 triệu đồng;
- Tổng quỹ đất ở tạo ra là: 1.408.807,4 m²;
- Tổng nhu cầu kinh phí GPMB, hỗ trợ TĐC: 429.250,9 triệu đồng;
- Tổng số hộ dân cần di dời, bố trí TĐC: 1.221 hộ.

PHỤ BIỂU 2:
BẢNG TỔNG HỢP CÁC VỊ TRÍ DỰ KIẾN ĐƯỢC PHÂN LÔ BÁN NỀN THEO QUY ĐỊNH
 (Kèm theo Quyết định số: **1515/QĐ-UBND** ngày **24/12/2021** của UBND tỉnh Lào Cai)



STT	Các quy hoạch	Diện tích (m ²)	Số thửa	Dự kiến được phân lô bán nền		Không PLBN	Ghi chú
				DT (m ²)	Số thửa		
1	Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư dịch vụ du lịch (Đồng Sín Chải)						
1.1	Đất ở liền kề	8.358	139	5.260	100		
	LK1	1.597,65	13	1.597,65	13		
	LK2	851,18	7	851,18	7		
	LK3	600,83	5	600,83	5		
	LK4	1.320	11	1.320	11		
	LK5	1.440	12	1.440	12		
	LK6	292,83	3	292,83	3		
	LK7	480,07	5	480,07	5		
	LK8	1.008,06	9	1.008,06	9		
	LK9	958,58	8	958,58	8		
	LK10	1.420	12	1.420	12		
	LK11	740,23	6	740,23	6		
	LK12	1.080	9	1.080	9		
	LK13	1.320	11			X	Giáp mặt đường trục chính theo QH
	LK14	1.440	12			X	Giáp mặt đường trục chính theo QH
	LK15	338	3			X	Giáp mặt đường trục chính theo QH
	LK16	492,10	4			X	Giáp mặt đường trục chính theo QH
	LK17	1.389,28	9			X	Giáp mặt đường trục chính theo QH
1.2	Đất ở Biệt thự mới	12.554	56	12.554	56		
	BT1	1.030	5	1.030	5		
	BT2	1.020	5	1.020	5		
	BT3	1.035	5	1.035	5		
	BT4	905	5	905	5		
	BT5	384	1	384	1		
	BT6	757	3	757	3		
	BT7	1.020	5	1.020	5		
	BT8	1.020	5	1.020	5		
	BT9	1.020	5	1.020	5		
	BT10	1.020	5	1.020	5		
	BT11	708	3	708	3		
	BT12	621	2	621	2		
	BT13	2.014	7	2.014	7		
2	Quy hoạch chi tiết đường cây xăng Tả Hồ (thị trấn Bắc Hà, huyện Bắc Hà)						
	Đất ở liền kề mới (LK)	16.893	118	8.024	56		
	LK1	3.203	23	3.203	23		
	LK2	3.628	28			X	Giáp mặt đường TL.153
	LK3	4.564	29			X	Giáp mặt đường TL.153
	LK4	3.215	27	3.215	27		
	LK5	677	5			X	Giáp mặt đường TL.153
	LK6	1.606	6	1.606	6		
3	Quy hoạch chi tiết đồi Nậm Cây, thị trấn Bắc Hà						
3.1	Đất ở nhà liền kề (LK)	30.545	206	30.545	206		



STT	Các quy hoạch	Diện tích (m ²)	Số thửa	Dự kiến được phân lô bán nền		Không PLBN	Ghi chú
				DT (m ²)	Số thửa		
	LK1	2.990	21	2.990	21		
	LK2	3.705	26	3.705	26		
	LK3	4.800	32	4.800	32		
	LK4	5.100	34	5.100	34		
	LK5	1.050	7	1.050	7		
	LK6	900	6	900	6		
	LK7	1.050	7	1.050	7		
	LK8	1.350	9	1.350	9		
	LK9	1.950	13	1.950	13		
	LK10	2.250	15	2.250	15		
	LK11	2.550	17	2.550	17		
	LK12	2.850	19	2.850	19		
3.2	Đất ở biệt thự (BT)	47.989	131	47.989	131		
	BT1	3.725	12	3.725	12		
	BT2	5.310	17	5.310	17		
	BT3	6.320	21	6.320	21		
	BT4	14.175	33	14.175	33		
	BT5	685	2	685	2		
	BT6	665	2	665	2		
	BT7	630	2	630	2		
	BT8	705	2	705	2		
	BT9	690	2	690	2		
	BT10	825	2	825	2		
	BT11	665	2	665	2		
	BT12	755	2	755	2		
	BT13	780	2	780	2		
	BT14	725	2	725	2		
	BT15	760	2	760	2		
	BT16	760	2	760	2		
	BT17	5.454	13	5.454	13		
	BT18	4.360	11	4.360	11		
4	Quy hoạch chi tiết đôi truyền hình, thị trấn Bắc Hà						
	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	9.355	22	9.355	22		
	BT1	1.615	4	1.615	4		
	BT2	1.553	4	1.553	4		
	BT3	2.709	6	2.709	6		
	BT4	903	2	903	2		
	BT5	426	1	426	1		
	BT6	869	2	869	2		
	BT7	850	2	850	2		
	BT8	430	1	430	1		
5	Quy hoạch chi tiết khu vực trường mầm non thị trấn Bắc Hà						
	Đất ở liền kề	2.722	28	2.722	28		
	LK01	343	4	343	4		
	LK02	1.640	16	1.640	16		
	LK03	516	6	516	6		
	LK04	223	2	223	2		
6	Quy hoạch chi tiết khu nhà ở kết hợp làng văn hóa du lịch phía nam hồ Na Cồ						
	Đất ở liền kề	12.868	100	12.868	100		
	NO1	3.604	28	3.604	28		
	NO2	3.604	28	3.604	28		
	NO3	2.830	22	2.830	22		



STT	Các quy hoạch	Diện tích (m ²)	Số thửa	Dự kiến được phân lô bán nền		Không PLBN	Ghi chú
				DT (m ²)	Số thửa		
	NO4	2.830	22	2.830	22		
7	Quy hoạch chi tiết mở rộng thị trấn Bắc Hà khu vực dọc 2 bên đường vành đai 2						
	Đất ở chia lô mới	138.148	981	62.486	490		
	LK1	1.637	11			X	Giáp mặt đường trục chính Vành đai 2
	LK2	5.431	34			X	Giáp mặt đường trục chính Vành đai 2
	LK3	939	5			X	Giáp mặt đường trục chính Vành đai 2
	LK4	2.064	14			X	Giáp mặt đường trục chính Vành đai 2
	LK5	3.014	20			X	Giáp mặt đường trục chính Vành đai 2
	LK6	2.331	18			X	Giáp mặt đường trục chính Vành đai 2
	LK7	2.610	17			X	Giáp mặt đường trục chính Vành đai 2
	LK8	3.196	25			X	Giáp mặt đường trục chính Vành đai 2
	LK9	3.939	26			X	Giáp mặt đường trục chính Vành đai 2
	LK10	2.321	16			X	Giáp mặt đường trục chính Vành đai 2
	LK11	7.515	50			X	Giáp mặt đường trục chính Vành đai 2
	LK12	4.948	32			X	Giáp mặt đường trục chính Vành đai 2
	LK13	903	5			X	Giáp mặt đường trục chính Vành đai 2
	LK14	788	5			X	Giáp mặt đường trục chính Vành đai 2
	LK15	3.331	20			X	Giáp mặt đường trục chính Vành đai 2
	LK16	2.291	15			X	Giáp mặt đường trục chính Vành đai 2
	LK17	2.620	16			X	Giáp mặt đường trục chính Vành đai 2
	LK18	1.110	6			X	Giáp mặt đường trục chính Vành đai 2
	LK19	2.900	20			X	Giáp mặt đường trục chính Vành đai 2
	LK20	3.056	20			X	Giáp mặt đường trục chính Vành đai 2
	LK21	2.747	18			X	Giáp mặt đường trục chính Vành đai 2
	LK22	2.269	13			X	Giáp mặt đường trục chính Vành đai 2
	LK23	3.377	22			X	Giáp mặt đường trục chính Vành đai 2
	LK24	2.936	15			X	Giáp mặt đường trục chính Vành đai 2
	LK25	7.391	48			X	Giáp mặt đường trục chính Vành đai 2

STT	Các quy hoạch	Diện tích (m ²)	Số thửa	Dự kiến được phân lô bán nền		Không PLBN	Ghi chú
				DT (m ²)	Số thửa		
	LK26	1.800	15	1.800	15		
	LK27	2.053	16	2.053	16		
	LK28	2.070	16	2.070	16		
	LK29	2.103	16	2.103	16		
	LK30	2.121	16	2.121	16		
	LK31	876	6	876	6		
	LK32	2.866	22	2.866	22		
	LK33	2.476	22	2.476	22		
	LK34	2.643	23	2.643	23		
	LK35	2.793	25	2.793	25		
	LK36	782	7	782	7		
	LK37	781	7	781	7		
	LK38	3.212	29	3.212	29		
	LK39	1.948	19	1.948	19		
	LK40	1.912	18	1.912	18		
	LK41	1.782	16	1.782	16		
	LK42	2.561	21	2.561	21		
	LK43	2.738	21	2.738	21		
	LK44	1.969	15	1.969	15		
	LK45	2.622	19	2.622	19		
	LK46	4.742	28	4.742	28		
	LK47	1.215	7	1.215	7		
	LK48	2.912	23	2.912	23		
	LK49	3.067	22	3.067	22		
	LK50	3.058	22	3.058	22		
	LK51	3.057	22	3.057	22		
	LK52	2.327	17	2.327	17		
7.2	<i>Đất ở nhà vườn mới</i>	74.236	218	74.236	218		
	NV1	4.021	13	4.021	13		
	NV2	2.960	10	2.960	10		
	NV3	2.149	7	2.149	7		
	NV4	2.583	7	2.583	7		
	NV5	2.152	7	2.152	7		
	NV6	2.443	8	2.443	8		
	NV7	2.316	7	2.316	7		
	NV8	693	2	693	2		
	NV9	355	1	355	1		
	NV10	5.757	14	5.757	14		
	NV11	1.365	3	1.365	3		
	NV12	2.575	9	2.575	9		
	NV13	2.614	9	2.614	9		
	NV14	2.698	9	2.698	9		
	NV15	2.740	9	2.740	9		
	NV16	2.825	9	2.825	9		
	NV17	2.864	9	2.864	9		
	NV18	3.106	10	3.106	10		
	NV19	2.051	4	2.051	4		
	NV20	2.559	6	2.559	6		
	NV21	1.287	3	1.287	3		
	NV22	2.226	5	2.226	5		
	NV23	2.328	5	2.328	5		
	NV24	2.912	9	2.912	9		
	NV25	2.862	9	2.862	9		

STT	Các quy hoạch	Diện tích (m2)	Số thửa	Dự kiến được phân lô bán nền		Không PLBN	Ghi chú
				DT (m2)	Số thửa		
	NV26	3.671	12	3.671	12		
	NV27	1.785	4	1.785	4		
	NV28	564	1	564	1		
	NV29	910	2	910	2		
	NV30	1.163	3	1.163	3		
	NV31	3.701	12	3.701	12		
	TỔNG CỘNG:	353.667	1.999	266.038	1.407		