

Số: /QĐ-UBND

Bình Lư, ngày tháng 5 năm 2026

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án  
Quần thể Khu du lịch Vườn Địa Đàng, xã Bình Lư

### ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ BÌNH LƯ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn; Số 214/2025/NĐ-CP ngày 04/8/2025 về Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: Số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 17/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; Số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 91/QĐ-UBND ngày 03/02/2026 của UBND xã Bình Lư về việc thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND xã Bình Lư;

Căn cứ Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các văn bản pháp luật hiện hành;

Xét Tờ trình số 340/TTr-XMMB ngày 06 tháng 05 năm 2026 của Công ty Cổ phần kinh doanh xi măng Miền Bắc về việc đề nghị thẩm định nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Quần thể Khu du lịch Vườn Địa Đàng, xã Bình Lư và Báo cáo số 284/BCTĐ-KT ngày 18/05/2026 của phòng Kinh tế về việc thẩm định nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Quần thể Khu du lịch Vườn Địa Đàng, xã Bình Lư.

## QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Quần thể Khu du lịch Vườn Địa Đàng, xã Bình Lư với những nội dung chủ yếu sau:

### 1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

- Phạm vi lập quy hoạch: Vị trí phạm vi ranh giới nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết thuộc xã Bình Lư, tỉnh Lai Châu. Do tính chất địa hình phức tạp và điều kiện khai thác thực tiễn, khu vực nghiên cứu được đề xuất thành 07 khu theo thứ tự (*tạm gọi*), bao gồm: Khu A, khu B, khu C, khu D, khu E, khu F và khu G. Ranh giới tổng thể 07 khu được xác định sơ bộ, như sau:

- + Phía Bắc giáp núi;
- + Phía Nam giáp núi;
- + Phía Đông giáp Thác Trắng (*dự án Thác Trắng - Cầu Kính Rồng mây*);
- + Phía Tây giáp núi và QL4D.

### 2. Mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa các quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt, bao gồm: Quy hoạch tỉnh Lai Châu thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; tập trung phát triển các loại hình du lịch dựa trên tiềm năng, lợi thế của tỉnh. Tăng cường xúc tiến, quảng bá hình ảnh thiên nhiên, con người Lai Châu đến với du khách trong nước và quốc tế.

- Tạo điều kiện cho đông đảo khách du lịch trong nước và quốc tế tìm hiểu, tham quan và trải nghiệm cảnh quan thiên nhiên hùng vĩ của vùng núi phía Bắc Tổ quốc; kết hợp phát triển du lịch nghỉ dưỡng với bảo tồn, phát huy giá trị hệ sinh thái rừng phong phú, góp phần bảo vệ môi trường và đa dạng sinh học.

- Thông qua các hoạt động du lịch, góp phần giáo dục thế hệ trẻ về tình yêu thiên nhiên, tình yêu quê hương, đất nước, nâng cao nhận thức về phát triển bền vững và kinh tế xanh.

- Hình thành khu du lịch sinh thái - nghỉ dưỡng - trải nghiệm - tâm linh và chăm sóc sức khỏe chất lượng cao, đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng, tham quan, trải nghiệm của du khách; đồng thời cung cấp hệ thống dịch vụ hỗ trợ đồng bộ.

- Xây dựng môi trường sống và không gian du lịch chất lượng, có cảnh quan thiên nhiên đặc sắc, cùng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội được đầu tư đồng bộ, hiện đại, bảo đảm phát triển lâu dài và bền vững.

- Tạo dựng khu du lịch có bản sắc riêng, gắn kết hài hòa với các khu vực phát triển cộng đồng hiện có và các dự án, đồ án quy hoạch lân cận; bảo đảm sự khớp nối về tổ chức không gian và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, góp phần phát triển đồng bộ, hiệu quả và bền vững. Đồng thời, làm cơ sở và động lực thu hút các nhà đầu tư triển khai dự án theo định hướng phát triển ngành du lịch của xã Bình Lư; là căn cứ phục vụ công tác quản lý đầu tư, xây dựng của các cơ quan chức năng, đồng thời làm cơ sở cho việc triển khai các bước tiếp theo của dự án.

- Làm căn cứ, hồ sơ quản lý hoạt động đầu tư, xây dựng của các cơ quan chức năng liên quan.

- Làm căn cứ cho các bước triển khai tiếp theo.

### **3. Tính chất, vai trò, chức năng khu vực lập quy hoạch**

#### **3.1. Tính chất**

Khu vực nghiên cứu nằm trên địa hình đồi núi khá phức tạp, cảnh quan thiên nhiên thuận lợi thích hợp khai thác du lịch, hứa hẹn sẽ trở thành khu du lịch đóng vai trò quan trọng cho bộ mặt xã Bình Lư nói riêng và tỉnh Lai Châu nói chung.

#### **3.2. Vai trò, chức năng**

Là khu chức năng quần thể du lịch sinh thái, tâm linh, nghỉ dưỡng, thương mại, dịch vụ; Khai thác tiềm năng điều kiện tự nhiên hiện có kết hợp với bản sắc văn hóa địa phương nhằm đa dạng dịch vụ du lịch tại địa phương.

### **4. Sơ bộ dự báo phát triển**

4.1. Các căn cứ đề xuất chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chỉ tiêu sử dụng đất dự kiến áp dụng cho quy hoạch

Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của đồ án phải đáp ứng các chỉ tiêu Nhiệm vụ và đồ án cấp trên. Đồng thời, tuân thủ các chỉ tiêu được quy định tại QCVN 01:2021/BXD và QCVN 07:2023/BXD.

4.2. Các chỉ tiêu về phát triển kinh tế xã hội, dân số, đất đai, hạ tầng kỹ thuật và môi trường được tính toán theo chỉ tiêu đô thị loại V.

<b>TT</b>	<b>Hạng mục</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Chỉ tiêu</b>
<b>I</b>	<b>Dân số</b>		
1.1	Quy mô dân số khu vực nghiên cứu	Người	3.000 – 4.000
<b>II</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>		
	<i>Đất công trình công cộng</i>	%	2 - 5
	<i>Đất thương mại – dịch vụ - hỗn hợp (liền kề, biệt thự, dịch vụ du lịch, dịch vụ)</i>	%	18 - 25
	<i>Đất cây xanh thể dục thể thao</i>	%	40 - 50
	<i>Đất trung tâm giáo dục – trường thực nghiệm</i>	%	5 - 7
	<i>Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật</i>	%	≤ 6
	<i>Đất giao thông</i>	%	≤ 10
<b>III</b>	<b>Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật</b>		
3.1	<i>Tầng cao</i>		
	Trung tâm sinh hoạt cộng đồng, tổ chức sự kiện, hoạt động tâm linh, trung tâm triển lãm.	Tầng	3
	Dịch vụ du lịch	Tầng	3
	Khu lưu trú ( <i>biệt thự, villas, bungalow...</i> )	Tầng	1 – 3
	Khu cảnh quan chuyên đề ( <i>vườn dạo, công</i>	Tầng	1 – 3

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
	<i>viên chuyên đề, vườn treo, khu cắm trại, ngắm cảnh...)</i>		
	Khu trải nghiệm giáo dục chuyên đề	Tầng	2
	Công trình nhà ga	Tầng	3
	Khu hạ tầng kỹ thuật và các khu chức năng phụ trợ khác	Tầng	1
3.2	<i>Mật độ xây dựng trong các lô xây dựng</i>		
	Trung tâm sinh hoạt cộng đồng, tổ chức sự kiện, hoạt động tâm linh, trung tâm triển lãm	%	≤ 50
	Dịch vụ thương mại	%	25 - 50
	Khu lưu trú ( <i>biệt thự, villas, bungalow...</i> )	%	45 - 60
	Khu cảnh quan chuyên đề ( <i>vườn dạo, công viên chuyên đề, vườn treo, khu cắm trại, ngắm cảnh...</i> )	%	≤ 5
	Khu trải nghiệm giáo dục chuyên đề	%	30 - 40
	Khu hạ tầng kỹ thuật và các khu chức năng phụ trợ khác	%	≤ 40

## 5. Các yêu cầu cần nghiên cứu với nội dung quy hoạch

5.1. Yêu cầu về điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng

- Thu thập các tài liệu về kinh tế, xã hội, du lịch, nông - lâm - ngư nghiệp, môi trường rừng ở khu vực dự án.

- Thu thập tài liệu định hướng, chiến lược phát triển của xã Bình Lư, tỉnh Lai Châu theo giai đoạn 2030 và tầm nhìn đến năm 2050.

- Thu thập các tài liệu về QCVN, TCVN hiện hành có liên quan tới loại hình dịch vụ lưu trú nghỉ dưỡng, du lịch, thám hiểm môi trường rừng, hoạt động thể thao ngoài trời và trong nhà.

- Khảo sát và đánh giá hiện trạng về sử dụng đất, các khu vực chức năng.

- Khảo sát và đánh giá hiện trạng các công trình kiến trúc, cây xanh và cảnh quan.

- Khảo sát và đánh giá hiện trạng về hạ tầng kỹ thuật: Giao thông, san nền, cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải, rác thải, cấp điện, thông tin liên lạc.

- Khảo sát đánh giá khu vực xung quanh có sự tác động đến khu vực nghiên cứu, mối quan hệ về hạ tầng, kiến trúc cảnh quan với xã Bình Lư.

5.2. Yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng

- Thu thập, cập nhật đầy đủ các tài liệu pháp lý liên quan đến khu vực nghiên cứu, bao gồm Quy hoạch tỉnh Lai Châu thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (Quyết định số 1585/QĐ-TTg ngày 07/12/2023) và các quy hoạch có liên quan ở cấp xã.

- Khảo sát, đánh giá hiện trạng sử dụng đất trong phạm vi lập quy hoạch, xác định rõ ranh giới khu đất, loại đất, nguồn gốc đất và các khu vực có yếu tố đặc thù (*đất rừng, đất nông nghiệp, đất chưa sử dụng...*).

- Điều tra hiện trạng dân cư, công trình xây dựng, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội hiện có trong khu vực nghiên cứu và vùng lân cận có liên quan trực tiếp đến dự án.

- Thu thập dữ liệu hiện trạng địa hình, địa chất, thủy văn, thoát nước, thảm thực vật và cảnh quan tự nhiên làm cơ sở đề xuất các giải pháp tổ chức không gian phù hợp.

- Đánh giá hiện trạng môi trường, các khu vực nhạy cảm về sinh thái, nguồn nước, rừng và các yếu tố có nguy cơ ảnh hưởng đến việc triển khai dự án.

- Thu thập hiện trạng hệ thống giao thông đối ngoại, đối nội, điểm đầu nối hạ tầng kỹ thuật và khả năng tiếp cận khu vực nghiên cứu.

- Xây dựng cơ sở dữ liệu bản đồ hiện trạng (*địa hình, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, môi trường*) đảm bảo đồng bộ, thống nhất và làm cơ sở cho việc lập đồ án quy hoạch chi tiết.

## **6. Các yêu cầu về hồ sơ, sản phẩm quy hoạch**

- Số lượng hồ sơ để đóng dấu xác nhận 07 bộ hồ sơ.

- Quy cách thể hiện hồ sơ quy hoạch thực hiện theo Điều 3 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Hồ sơ quy hoạch thực hiện theo Điều 19 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025.

## **7. Các yêu cầu, nguyên tắc lấy ý kiến**

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm lấy ý kiến cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư liên quan về đồ án quy hoạch.

- Đối tượng lấy ý kiến: Bao gồm các cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, chuyên gia và cộng đồng dân cư có liên quan trên địa bàn xã.

- Nội dung lấy ý kiến: Nội dung của quy hoạch đô thị và nông thôn, đối với những nội dung thuộc bí mật nhà nước phải đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật và bảo vệ bí mật nhà nước.

- Hình thức lấy ý kiến: Được thực hiện bằng một, một số hoặc các hình thức sau: gửi hồ sơ, tài liệu để lấy ý kiến của người dân bằng văn bản; niêm yết, trưng bày tại nơi công cộng để tiếp nhận ý kiến của người dân; hình thức khác theo quy định của pháp luật về thực hiện dân ở cơ sở.

- Thời gian lấy ý kiến: 15 ngày đối với cơ quan, tổ chức và chuyên gia; ít nhất 20 ngày và không quá 30 ngày đối với cộng đồng dân cư.

- Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ quy hoạch trước khi trình thẩm định, trình phê duyệt. Nội dung báo cáo tiếp thu, giải trình phải được công bố công khai, minh bạch.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện**

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân xã Bình Lư.
- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế xã Bình Lư.
- Cơ quan trình duyệt: Công ty Cổ phần kinh doanh xi măng Miền Bắc.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần kinh doanh xi măng Miền Bắc.
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Đơn vị tư vấn có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành. Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã; Thủ trưởng các phòng, ban, ngành, đơn vị: Ban Chỉ huy Quân sự xã, Công an xã, phòng Kinh tế xã, phòng Văn hóa - Xã hội xã, trạm Y tế xã, Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã, Trung tâm Phục vụ hành chính công xã; Giám đốc Công ty Cổ phần kinh doanh xi măng Miền Bắc và các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- TT. Đảng ủy, HĐND xã (B/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Trần Thanh Tuấn**