

NGHỊ QUYẾT
Về Đồ án Quy hoạch chung thị trấn Măng Đen, huyện Kon Plông,
tỉnh Kon Tum đến năm 2035

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN HUYỆN KON PLÔNG
KHOÁ XV, KỲ HỌP CHUYÊN ĐỀ

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 Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ 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 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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1756/QĐ-TTg ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Kon Tum thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1128/QĐ-TTg ngày 08 tháng 10 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng khu du lịch Măng Đen, huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum đến năm 2045;

Xét Tờ trình số 207/TTr-UBND ngày 07 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân huyện về việc đề nghị ban hành Nghị quyết về Đồ án Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Măng Đen, huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum đến năm 2035; Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân huyện; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tại Kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Đồ án Quy hoạch chung thị trấn Măng Đen, huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum đến năm 2035, với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chung thị trấn Măng Đen, huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum đến năm 2035.

2. Phạm vi, ranh giới và diện tích lập quy hoạch:

- Phạm vi ranh giới: Bao gồm toàn bộ phạm vi hành chính thị trấn Măng Đen theo Nghị quyết số 720/NQ – UBTVQH14, cụ thể:

- + Phía Bắc giáp xã Măng Cành và xã Ngọc Tem;
- + Phía Nam giáp huyện Kon Rẫy;
- + Phía Đông giáp xã Hiếu;
- + Phía Tây giáp xã Măng Cành.

- Diện tích lập Quy hoạch chung thị trấn Măng Đen khoảng 14.806,63 ha.

3. Thời hạn quy hoạch:

- Giai đoạn ngắn hạn: Đến năm 2030.
- Giai đoạn dài hạn: Đến năm 2035.

4. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch:

4.1. Quan điểm lập quy hoạch:

- Quy hoạch chung thị trấn Măng Đen phải được xem xét đầy đủ trong mối quan hệ với quy hoạch vùng Tây Nguyên, quy hoạch tỉnh Kon Tum thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050, quy hoạch chung xây dựng khu du lịch Măng Đen đến năm 2045. Đồng thời, được xem xét sự phù hợp quy hoạch xây dựng vùng du lịch sinh thái Măng Đen và Quy hoạch chung đô thị Kon Plông, huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum đến năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Phát triển theo hướng đô thị cảnh quan sinh thái và phát triển bền vững, nâng cao chất lượng sống đô thị. Bảo vệ môi trường, tôn trọng điều kiện tự nhiên và địa hình, bảo tồn các di tích văn hóa lịch sử, các danh lam thắng cảnh đặc thù của đô thị.

- Bảo tồn và phát huy giá trị cảnh quan rừng tự nhiên, bản sắc văn hóa bản địa vùng Tây Nguyên. Phát triển không gian đô thị, không gian du lịch, không gian nông nghiệp sạch đô thị theo hướng cân bằng không gian và quản trị đô thị thông minh.

- Đáp ứng yêu cầu tích hợp quy hoạch đa ngành, tuân thủ theo Luật Quy hoạch, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Lâm nghiệp, Luật Du lịch và các quy định hiện hành. Xem xét sự phù hợp với các dự án đầu tư đã được phê duyệt và kế thừa các thành quả thực hiện quy hoạch.

- Giải quyết các tồn tại bất cập trong hiện trạng phát triển đô thị, đồng thời giải quyết những thách thức phát triển trong tương lai, bảo đảm cho đô thị phát triển năng động và bền vững.

- Bảo vệ môi trường sinh thái đảm bảo đô thị phát triển bền vững, bảo vệ và phát triển rừng phòng hộ đầu nguồn, khôi phục rừng tại các vùng đất trống. Cải thiện chất lượng nước mặt vào mùa mưa lũ, bảo vệ diện tích đất nông

nghiệp. Giảm thiểu rủi ro do thiên tai cho người dân. Bảo tồn và phát huy giá trị văn hóa đồng bào các dân tộc.

- Lựa chọn đất xây dựng hợp lý, hạn chế tối đa việc phá vỡ cảnh quan, tận dụng địa hình, địa mạo, cảnh quan và khí hậu đặc trưng tạo không gian độc đáo cho thị trấn Măng Đen.

4.2. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hóa Nghị quyết số 720/NQ-UBTVQH14, ngày 16 tháng 7 năm 2019 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc thành lập thị trấn Măng Đen thuộc huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum. Cụ thể hóa định hướng chiến lược phát triển vùng Tây Nguyên; chiến lược phát triển tỉnh Kon Tum thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và khu du lịch Măng Đen đến năm 2045.

- Tăng cường vai trò, vị thế và xây dựng hình ảnh, thương hiệu một đô thị cảnh quan, trung tâm du lịch sinh thái cấp quốc gia trên vùng cao nguyên Măng Đen. Phát triển thị trấn Măng Đen đạt tiêu chí đô thị loại IV vào trước năm 2030 và trở thành đô thị hạt nhân, động lực phát triển vùng phía Đông tỉnh Kon Tum.

- Định hướng phát triển không gian đô thị đến năm 2035, đô thị cảnh quan sinh thái hiện đại, với đặc trưng cảnh quan tự nhiên độc đáo. Phát triển đô thị theo hướng cân bằng không gian các khu vực chức năng đô thị, du lịch, nông nghiệp sạch đô thị, bảo vệ môi trường và thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Đáp ứng yêu cầu quản lý phát triển đô thị, quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, là công cụ kiểm soát phát triển đô thị, thu hút đầu tư và quản lý các dự án đầu tư.

- Khai thác tài nguyên tự nhiên và nhân văn độc đáo của thị trấn Măng Đen, phát huy hiệu quả các tiềm năng và nguồn lực cho phát triển đô thị, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội huyện Kon Plông.

5. Tính chất:

- Là đô thị loại IV, trung tâm kinh tế và động lực phát triển vùng phía Đông tỉnh Kon Tum, đầu mối giao thông vùng.

- Trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế, khoa học kỹ thuật, văn hóa - TDTT, Y tế, Giáo dục - Đào tạo của huyện Kon Plông.

- Trung tâm khu du lịch Măng Đen với nhiều chủ đề lớn: một điểm đến thiên nhiên hấp dẫn, trung tâm du lịch sinh thái, du lịch nghỉ dưỡng cao cấp và chăm sóc sức khỏe, du lịch tham quan, vui chơi giải trí và dã ngoại, du lịch nông nghiệp sạch đô thị, du lịch thương mại hội nghị, du lịch văn hóa cộng đồng các dân tộc vùng Tây Nguyên và du lịch văn hóa tâm linh.

- Trung tâm nghiên cứu và phát triển, giáo dục cộng đồng về nông nghiệp sạch đô thị và bảo tồn sự đa dạng sinh học. Trung tâm văn hóa công nghệ vùng Tây Nguyên, trung tâm huấn luyện thể thao, trung tâm dịch vụ thương mại và logistic cấp vùng.

- Có vị trí quan trọng về an ninh quốc phòng.

6. Dự báo nhu cầu phát triển:

6.1. Dự báo quy mô dân số, khách du lịch:

Dự báo quy mô dân số, khách du lịch: Quy mô dân số (*bao gồm cả dân số quy đổi*): Đến năm 2030 khoảng 60.300 người, năm 2035 khoảng 72.500 người. Dự báo quy mô khách du lịch: Phấn đấu đến năm 2030 đón khoảng 2,0 triệu lượt; đến năm 2035 đón khoảng 2,5 triệu lượt.

6.2. Dự báo về quy mô đất đai:

Theo hồ sơ Đồ án Quy hoạch chung thị trấn Măng Đen, huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum đến năm 2035.

7. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch 14.806,63 ha gồm: Đất xây dựng đô thị; Đất dân dụng; Đất ngoài dân dụng; Đất khu nông nghiệp và chức năng khác.

8. Định hướng phát triển không gian, gồm: Mô hình phát triển và cấu trúc đô thị; Phân vùng phát triển; Định hướng không gian các khu ở; Định hướng hệ thống hạ tầng xã hội cấp đô thị và cấp vùng; Định hướng phát triển không gian du lịch và các hoạt động du lịch; Định hướng phát triển không gian nông nghiệp sạch đô thị; Định hướng thiết kế đô thị.

(cụ thể tại phụ lục kèm theo).

9. Định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác và bảo vệ môi trường.

Theo hồ sơ Đồ án Quy hoạch chung thị trấn Măng Đen, huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum đến năm 2035.

10. Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư theo các giai đoạn:

10.1. Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư:

- Hoàn thiện công cụ quản lý quy hoạch.
- Phát triển các dự án đô thị, khu du lịch tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội và du lịch, quảng bá thông tin du lịch Măng Đen.
- Phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và vệ sinh môi trường đồng bộ; đặc biệt là hệ thống giao thông.

10.2. Nguồn vốn:

- Nguồn vốn đầu tư từ ngân sách Trung ương, tỉnh và huyện; các nguồn viện trợ, đầu tư của các tổ chức doanh nghiệp trong và ngoài nước.
- Phát huy tối đa nội lực của địa phương, khuyến khích nguồn vốn đầu tư từ nhiều thành phần kinh tế, đẩy mạnh xã hội hóa trong các lĩnh vực y tế, giáo dục, văn hoá - thể thao...

- Khai thác tốt hệ thống hạ tầng đô thị hiện hữu, đẩy mạnh khai thác quỹ đất, tài sản công, tài nguyên của địa phương và các nguồn khác để tạo vốn xây dựng hệ thống hạ tầng.

- Xây dựng cơ chế, chính sách phù hợp đặc điểm của đô thị Măng Đen và môi trường đầu tư hấp dẫn nhằm thu hút, khuyến khích các thành phần kinh tế cùng tham gia vào quá trình xây dựng phát triển đô thị theo định hướng quy hoạch.

- Phát triển, đào tạo nguồn nhân lực, thu hút đội ngũ quản lý, khoa học - kỹ thuật, công nghệ, lao động chất lượng cao.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân huyện tổ chức triển khai thực hiện theo pháp luật quy định.

2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân huyện, các Ban của Hội đồng nhân dân huyện, Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân huyện và đại biểu Hội đồng nhân dân huyện giám sát việc thực hiện.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân huyện Kon Plông khóa XV, Kỳ họp chuyên đề thông qua ngày 21 tháng 10 năm 2024./.

Nơi nhận:

- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Sở Xây dựng; tỉnh
- Thường trực Huyện ủy;
- Thường trực HĐND huyện;
- Ủy ban nhân dân huyện;
- TT UBMT TQVN huyện;
- Các Tổ đại biểu HĐND huyện;
- Các Đại biểu HĐND huyện;
- Các phòng, ban, đoàn thể huyện;
- TT HĐND, UBND các xã, thị trấn;
- Cổng thông tin điện tử huyện;
- Lưu VTLT.

CHỦ TỊCH

Đào Duy Khánh

PHỤ LỤC
ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ ĐẾN NĂM 2035
(Kèm theo Nghị quyết số 29 /NQ-HĐND ngày 21 tháng 10 năm 2024
của HĐND huyện Kon Plông)

1. Mô hình phát triển và cấu trúc đô thị:

- Phát triển đô thị Măng Đen theo mô hình đô thị cảnh quan, chuỗi các khu vực đô thị liên kết theo tuyến QL.24 và tuyến ĐT.676, với các chức năng trọng điểm khác nhau. Kết nối với các khu vực du lịch sinh thái rừng, các khu nông nghiệp sạch đô thị, các vùng cảnh quan rừng và cảnh quan mặt nước. Phát triển đô thị hỗn hợp và nhấn mạnh nguyên tắc bền vững. Bảo tồn và phát huy giá trị độc đáo về cảnh quan tự nhiên và văn hóa vùng Tây Nguyên.

- Cấu trúc giao thông gồm: Trục dọc phía Tây ĐH.34, Trục dọc trung tâm đô thị QL.24 – ĐT.676, Trục dọc đường Trường Sơn Đông. Trục ngang phía Bắc dọc sông Đăk Pône, Trục ngang trung tâm đô thị QL.24 – Trần Hưng Đạo, Trục ngang trung tâm đô thị song song với QL.24, Trục ngang phía Đông Nam, Trục ngang tuyến cao tốc phía Đông Nam; Trục ngang tuyến QL.24 mới ở phía Đông Nam.

- Cấu trúc các khu vực đô thị, các khu vực chức năng du lịch: Phát triển triển 3 khu vực đô thị có các chức năng trọng điểm khác nhau, đa dạng và bổ sung cho nhau, gồm: Khu vực đô thị dịch vụ hỗn hợp; khu vực đô thị trung tâm hành chính; khu vực đô thị sinh thái vườn. Phát triển 4 khu vực chức năng du lịch sinh thái có các hoạt động du lịch đặc trưng khác nhau, gồm: Khu vực du lịch sinh thái phía Tây Bắc; khu vực du lịch sinh thái phía Tây Nam; khu vực du lịch sinh thái phía Đông và khu vực du lịch hỗn hợp sân bay Măng Đen.

- Cấu trúc vùng cảnh quan và không gian mở: Vùng cảnh quan và không gian mở đô thị bao gồm: Cảnh quan rừng (*rừng phòng hộ, rừng tự nhiên, rừng thông*), cảnh quan nông nghiệp sạch đô thị, cảnh các quan công viên chuyên đề, công viên đô thị. Cảnh quan mặt nước và cây xanh cách ly, cảnh quan các thung lũng và sườn đồi.

2. Phân vùng phát triển:

- Phân vùng phát triển không gian các khu vực đô thị, gồm 03 khu vực: Khu vực đô thị trung tâm; Khu vực đô thị thị dịch vụ du lịch phía Tây Nam; Khu vực đô thị sinh thái vườn phía Đông.

- Phân vùng phát triển không gian các khu vực rừng cảnh quan và nông nghiệp sạch đô thị:

+ Khu vực bảo tồn và phát triển không gian rừng, gồm 03 khu vực: Khu vực rừng tự nhiên nằm tại ở phía Đông Bắc; Khu vực rừng tự nhiên, rừng phòng hộ ở phía Đông Nam và phía Nam; Khu vực rừng tự nhiên phía Tây Nam.

+ Khu vực phát triển không gian nông nghiệp sạch đô thị gồm 03 khu vực: Khu vực nông nghiệp công nghệ cao phía Tây; Khu vực nông nghiệp sạch đô thị phía Đông; Khu vực nông nghiệp sạch đô thị gắn với các thôn, làng phía Bắc và Đông Bắc.

- Phân vùng phát triển không gian các khu vực du lịch sinh thái gồm 04 khu vực: Khu du lịch sinh thái phía Tây; Khu du lịch sinh thái phía Tây Nam; Khu du lịch hỗn hợp và cảng hàng không Măng Đen hạ; Khu du lịch sinh thái phía Đông.

3. Định hướng không gian các khu ở:

Các khu ở tập trung, chỉnh trang, phát triển mật độ trung bình, phân bố chủ yếu ở khu vực trung tâm hành chính; Các khu hỗn hợp (*ở biệt thự và dịch vụ giải trí, du lịch*) mật độ trung bình, phân bố chủ yếu hai bên trục QL.24; Các khu ở biệt thự nhà vườn mật độ thấp tập trung tại khu vực đô thị phía Đông; Các khu ở nhà vườn, mật độ thấp nằm phân tán trong không gian khu nông nghiệp phía Đông Bắc; Các khu ở mật độ thấp của các thôn, làng.

4. Định hướng hệ thống hạ tầng xã hội cấp đô thị và cấp vùng:

- Hệ thống hạ tầng xã hội cấp đô thị gồm:

+ Trụ sở cơ quan hành chính cấp đô thị: phát triển trung tâm hành chính thị trấn Măng Đen xây dựng mới ở trung tâm khu vực đô thị phía Tây Nam, kết nối với QL. 24 và công viên rừng cảnh quan.

+ Trung tâm giáo dục THPT cấp đô thị: Chỉnh trang Trường THPT nội trú Kon Plông hiện hữu tại khu vực đô thị trung tâm. Xây dựng mới trường THPT Măng Đen ở khu vực đô thị phía Tây Nam kết nối trung tâm thể thao huyện.

+ Trung tâm giáo dục đơn vị ở: Phát triển xây dựng mới các Trường THCS, Tiểu học, Mầm non ở khu vực đô thị phía Tây Nam và khu vực đô thị phía Đông. Chỉnh trang trung các Trường THCS, Tiểu học, Mầm non ở khu vực đô thị trung tâm.

+ Trung tâm dịch vụ công cộng đô thị (*y tế, văn hoá, TDTT, thương mại ...*): nằm ở trung tâm ba khu vực đô thị, kết nối với các công viên đô thị.

- Hệ thống hạ tầng xã hội cấp vùng:

+ Trụ sở cơ quan hành chính và chính trị cấp huyện giữ nguyên vị trí cũ, cải tạo, chỉnh trang. Hình thành trung tâm nghiên cứu và phát triển về nông nghiệp sạch đô thị.

+ Phát triển trung tâm dịch vụ - thương mại cao cấp, trung tâm dịch vụ - thương mại sản phẩm địa phương. Xây dựng trung tâm thể dục thể thao cấp vùng, trung tâm văn hóa công nghệ vùng Tây Nguyên.

+ Hình thành trung tâm huấn luyện thể thao cấp quốc gia, trung tâm Y tế, chăm sóc sức khỏe cấp vùng.

+ Phát triển không gian trung tâm dịch vụ Logistic cảng hàng không.

5. Định hướng phát triển không gian du lịch và các hoạt động du lịch:

- Định hướng phát triển không gian các trung tâm dịch vụ du lịch hỗn hợp, các trung tâm dịch vụ du lịch sinh thái rừng, làng du lịch văn hóa cộng đồng, các điểm du lịch danh lam thắng cảnh, các sản phẩm hoạt động du lịch và cơ sở lưu trú.

- Tăng cường bảo vệ và nâng cao giá trị cảnh quan rừng (*du lịch khám phá, du lịch mạo hiểm, cắm trại, đường dạo bộ dọc theo sông, suối, hồ thác nước*). Du lịch giải trí, dã ngoại xung quanh các hoạt động thiên nhiên: (*chơi thể thao, các hoạt động dã ngoại trong rừng thông*). Bổ sung sản phẩm du lịch, các hoạt động thể thao sân Golf, các tổ hợp resort mới. Các hoạt động như leo núi, thám hiểm, ngắm cảnh, săn mây, cắm trại, các tuyến xe đạp địa hình.

- Phát triển du lịch nông nghiệp sạch đô thị gồm: Các bảo tàng sinh thái rau, hoa quả, dược liệu xứ lạnh, tham quan thu hoạch để thưởng thức đặc sản và bán các sản phẩm.

- Du lịch thương mại hội nghị: triển lãm và tổ chức các hội nghị, hội thảo, công viên văn hóa, công viên chuyên đề.

- Du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe gắn các dịch vụ lưu trú, nhà hàng, thương mại, spa, chữa bệnh chăm sóc sức khỏe.

- Nâng cao các hoạt động du lịch văn hóa như lễ hội văn hóa công chiêng, ẩm thực của đồng bào dân tộc Tây Nguyên, hoạt động du lịch văn hóa tâm linh; Phát triển hai trung tâm du lịch văn hóa tâm linh là chùa Khánh Lâm và khu vực bức tượng Đức mẹ Măng Đen.

6. Định hướng phát triển không gian nông nghiệp sạch đô thị:

Là khu vực sản xuất nông nghiệp sạch đô thị bền vững, hướng đến giảm thiểu các ảnh hưởng ô nhiễm môi trường và hệ sinh thái rừng, không làm nhà kính ảnh hưởng đến cảnh quan đô thị. Hình thành bảo tàng sinh thái chuyên đề giới thiệu.

7. Định hướng phát triển không gian cảnh quan và không gian mở:

- Tổ chức bảo vệ cảnh quan rừng phòng hộ, cảnh quan rừng tự nhiên và cảnh quan rừng trồng sản xuất, bảo vệ cảnh quan các hành lang sinh thái cây xanh cách ly.

- Chinh trang và phát triển các công viên lớn gắn với các địa danh như: Thác Pa Sỹ, hồ Đăk Ke, hồ Đam Bri, hồ Toong Đam, suối Đăk Ke, quảng trường trung tâm huyện...

- Bảo tồn các không gian văn hóa cộng đồng, không gian đi bộ dọc các sông hồ, thác nước, bảo tồn công viên vườn tượng và cảnh quan rừng thông, rừng sim bảo tồn điểm nhìn, góc nhìn không gian cảnh quan trong đô thị.

8. Định hướng thiết kế đô thị:

- Khung thiết kế đô thị tổng thể phân thành 3 vùng kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan. Các trục không gian cảnh quan chủ đạo được thiết kế gồm 4 trục.

- Các khu vực điểm nhấn không gian đô thị được xác định ở 7 khu vực và luôn được gắn liền với các trục không gian cảnh quan chính.

- Kiến trúc cảnh quan các công trình: Định hướng hình thái kiến trúc các công trình đô thị, có bản sắc đặc trưng vùng Tây Nguyên, hiện đại, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên rừng và địa hình đồi núi.

- Hướng dẫn Thiết kế đô thị: Khoảng lùi; Quy định mật độ xây dựng; Tầng cao xây dựng và hệ số sử dụng đất: Cây xanh đô thị.