

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KON TUM**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 89/QĐ-UBND

Kon Tum, ngày 20 tháng 02 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định quản lý theo đề án Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch Măng Đen, huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum đến năm 2045

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KON TUM

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;

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 Du lịch ngày 19 tháng 6 năm 2017;

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 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng; 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 của Chính phủ về việc 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 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1128/QĐ-TTg ngày 8 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 06/TTr-SXD ngày 23 tháng 01 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch Măng Đen, huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum đến năm 2045.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

a) Ủy ban nhân dân huyện Kon Plông, Sở Xây dựng có trách nhiệm công bố thông tin và nội dung Đồ án quy hoạch được phê duyệt theo quy định; triển khai thực hiện các nhiệm vụ được giao theo Quy định quản lý này.

b) Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan có trách nhiệm kiểm tra, hướng dẫn việc thực hiện quy hoạch và quản lý xây dựng theo Đồ án quy hoạch được phê duyệt.

Điều 3. Thủ trưởng các Sở, ban ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Kon Plông; các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan và Giám đốc Sở Xây dựng chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH
Lê Ngọc Tuấn

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KON TUM

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

**THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG KHU DU LỊCH
MĂNG ĐEN, HUYỆN KON PLÔNG, TỈNH KON TUM ĐẾN NĂM 2045**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 20 tháng 02 năm 2025
của Ủy ban nhân dân tỉnh)*

MỤC LỤC

<u>MỞ ĐẦU</u>	73
<u>PHẦN I: QUY ĐỊNH CHUNG</u>	76
<u>I. QUY ĐỊNH ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG</u>	76
<u>1. Đối tượng và phạm vi áp dụng</u>	76
<u>2. Phạm vi áp dụng</u>	76
<u>II. QUY ĐỊNH VỀ PHẠM VI, RANH GIỚI VÀ TÍNH CHẤT, CHỨC NĂNG</u>	76
<u>1. Quy định về phạm vi, ranh giới</u>	76
<u>2. Quy định về tính chất, chức năng</u>	77
<u>III. QUY ĐỊNH VỀ QUY MÔ DÂN SỐ, KHÁCH DU LỊCH, CƠ SỞ LƯU TRÚ VÀ ĐẤT ĐAI XÂY DỰNG</u>	77
<u>1. Quy định về quy mô dân số, quy mô khách du lịch</u>	77
<u>2. Quy định về cơ sở lưu trú</u>	78
<u>3. Quy định về quy mô đất đai xây dựng</u>	78
<u>IV. QUY ĐỊNH VỀ MẬT ĐỘ XÂY DỰNG, HÊ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ KIỂM SOÁT CHIỀU CAO</u>	79
<u>1. Quy định về mật độ xây dựng</u>	79
<u>2. Quy định về hê số sử dụng đất</u>	79
<u>3. Quy định về kiểm soát chiều cao</u>	80
<u>V. QUY ĐỊNH VỀ KIỂM SOÁT PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC</u>	82
<u>1. Quy định về phân vùng kiểm soát phát triển</u>	82
<u>2. Quy định về cấu trúc không gian toàn Khu du lịch</u>	82
<u>3. Quy định về kiểm soát không gian, kiến trúc</u>	83
<u>4. Quy định về kiểm soát không gian, kiến trúc các khu vực đặc trưng</u>	89
<u>5. Quy định quản lý, hình thành các tuyến cáp treo, tàu điện, sân gôn</u>	91
<u>VI. QUY ĐỊNH VỀ SỬ DỤNG ĐẤT</u>	92
<u>1. Quy định chung về sử dụng đất</u>	92
<u>2. Quy hoạch sử dụng đất hệ thống các trung tâm</u>	93
<u>3. Quy hoạch sử dụng đất theo các giai đoạn</u>	94
<u>VII. QUY ĐỊNH VỀ PHÁT TRIỂN HỆ THỐNG HA TẦNG KỸ THUẬT</u>	97
<u>1. Quy định về giao thông và chỉ giới các tuyến đường (xem tại bản vẽ QH-10)</u>	97
<u>2. Quy định về không chế cao độ nền xây dựng (xem bản vẽ QH- 09)</u>	101
<u>3. Quy định về thoát nước mặt (xem bản vẽ QH- 09)</u>	101
<u>4. Quy định về cấp điện, thông tin liên lạc (xem bản vẽ QH-12; QH-13)</u>	103
<u>5. Quy định về cấp nước (xem bản vẽ - QH 11)</u>	105
<u>6. Quy định về thu gom và xử lý nước thải (xem bản vẽ QH-14)</u>	106

<u>7. Quy định về thu gom và quản lý chất thải rắn (xem bản vẽ QH-14).....</u>	108
<u>8. Quy định về quản lý nghĩa trang (xem bản vẽ QH-14)</u>	108
<u>9. Quy định về phòng chống thiên tai.....</u>	109
<u>VIII. QUY ĐỊNH VỀ CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG, HÀNH LANG BẢO VỆ, HÀNH LANG AN TOÀN CÔNG TRÌNH HA TẦNG KỸ THUẬT, BIÊN PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG</u>	110
<u>1. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.....</u>	110
<u>2. Quy định khu vực cấm xây dựng; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật</u>	110
<u>3. Quy định về biện pháp bảo vệ môi trường</u>	110
<u>PHẦN II. QUY ĐỊNH CU THỂ.....</u>	112
<u>I. ĐỊNH HƯỚNG PHÂN KHU.....</u>	112
<u>II. QUY ĐỊNH CU THỂ TỪNG PHÂN KHU</u>	112
<u>PHẦN III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....</u>	141
<u>I. QUY ĐỊNH VỀ TÍNH PHÁP LÝ VÀ CHUYỂN TIẾP.....</u>	141
<u>II. TỔ CHỨC THỰC HIỆN</u>	142
<u>III. PHÂN CÔNG TRÁCH NHIỆM</u>	143
<u>IV. QUY ĐỊNH CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ LƯU TRỮ HỒ SƠ</u>	143

DANH MỤC BẢN VẼ

TT	Tên bản vẽ quy hoạch	Ký hiệu
1	Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng	QH-01
2	Các bản đồ hiện trạng	
2.1	<i>Bản đồ hiện trạng của các chức năng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và hệ thống hạ tầng xã hội</i>	QH-02
2.2	<i>Bản đồ hiện trạng nền xây dựng và thoát nước mưa</i>	QH-03A
2.3	<i>Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông, cung cấp năng lượng, viễn thông thụ động</i>	QH-03B
2.4	<i>Bản đồ hiện trạng cấp nước, thoát nước thải và xử lý chất thải rắn, nghĩa trang</i>	QH-03C
2.5	<i>Bản đồ hiện trạng môi trường</i>	QH-03D
3	Bản đồ đánh giá tổng hợp và lựa chọn đất xây dựng	QH-04
4	Sơ đồ cơ cấu phát triển khu quy hoạch	QH-05
5	Bản đồ định hướng phát triển không gian	QH-06
6	Bản đồ quy hoạch sử dụng đất theo các giai đoạn quy hoạch	QH-07
7	Các bản vẽ định hướng kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan	QH-08
8	Các bản đồ định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật	
8.1	<i>Bản đồ định hướng chuẩn bị kỹ thuật</i>	QH-09
8.2	<i>Bản đồ định hướng phát triển hệ thống giao thông</i>	QH-10
8.3	<i>Bản đồ định hướng phát triển hệ thống cấp nước</i>	QH-11
8.4	<i>Bản đồ định hướng phát triển hệ thống cung cấp năng lượng</i>	QH-12
8.5	<i>Bản đồ định hướng phát triển hạ tầng viễn thông thụ động</i>	QH-13
8.6	<i>Bản đồ định hướng phát triển hệ thống thoát nước và xử lý nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang</i>	QH-14

MỞ ĐẦU

I. LỜI GIỚI THIỆU

Tỉnh Kon Tum có vị trí tại khu vực ngã 3 Đông Dương, trong vùng lõi tam giác phát triển Việt Nam - Lào - Campuchia; giáp vùng kinh tế trọng điểm miền Trung; kết nối trực tiếp với hành lang kinh tế Đông - Tây (*Myanma - Thái lan - Lào - Campuchia - Việt Nam*); là điểm khởi đầu của trục phát triển kinh tế Bờ Y - Pleiku - Quy Nhơn; có vị trí chiến lược hết sức quan trọng về mặt quốc phòng, an ninh và là khu vực bảo vệ môi trường sinh thái quan trọng của cả nước.

Kon Tum có tiềm năng du lịch rất lớn, mang nét đặc trưng, riêng của khu vực Tây Nguyên; nổi bật nhất là Khu du lịch Măng Đen, huyện Kon Plông có diện tích hơn 90.000 ha, nằm ở độ cao trên 1.200m so với mực nước biển, khí hậu miền núi quanh năm mát mẻ, không khí trong lành cùng với diện tích rừng nguyên sinh lớn, hệ thực vật phong phú, hệ thống sông suối, hồ đập đa dạng, thu hút du khách trong và ngoài nước.

Tỉnh Kon Tum xác định Khu du lịch Măng Đen là vùng kinh tế đặc biệt quan trọng đối với tỉnh, là điểm đột phá, cơ hội để tỉnh thoát nghèo, phát triển theo kịp các tỉnh trong vùng Tây Nguyên và cả nước, là yếu tố quan trọng để đạt được mục tiêu phát triển nhanh và bền vững theo tinh thần của Nghị quyết số 23-NQ/TW ngày 06 tháng 10 năm 2022 của Bộ Chính trị, theo Quy hoạch vùng Tây Nguyên đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Theo đó, cơ chế chính sách đặc thù vùng Tây Nguyên cũng đang được xây dựng với một số cơ chế đặc thù để thu hút đầu tư, thúc đẩy phát triển Khu du lịch Măng Đen trở thành điểm đến du lịch hấp dẫn trong tương lai. Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, Khu du lịch Măng Đen thuộc tỉnh Kon Tum là một trong những địa bàn trọng điểm về đột phá xây dựng và thực thi chính sách phát triển vùng.

Bên cạnh đó, Thủ tướng Chính phủ đã thống nhất bổ sung Tuyên cao tốc Quảng Ngãi - Kon Tum (CT.42) vào Quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 12/QĐ-TTg ngày 03 tháng 01 năm 2025; Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà giao Bộ Giao thông vận tải tiến hành lập điều chỉnh, bổ sung và trình Thủ tướng Chính phủ theo quy định của pháp luật về quy hoạch đối với Cảng hàng không Măng Đen tại Công văn số 9663/VPCP-CN ngày 30 tháng 12 năm 2024; đây là các công trình trọng điểm tháo gỡ nút thắt, khó khăn về giao thông, đảm bảo tính liên kết, kết nối giữa Khu du lịch Măng Đen, tỉnh Kon Tum với các tỉnh, thành phố trong vùng, trong cả nước và quốc tế.

Về công tác quy hoạch xây dựng, qua hơn 10 năm thực hiện Quy hoạch xây dựng vùng du lịch sinh thái Măng Đen được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt năm 2013, căn cứ yêu cầu thực tiễn và quy định pháp luật hiện hành, để có cơ sở pháp lý lập các đề án quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng và triển khai công tác đầu

tư, xây dựng, phát triển Khu du lịch Măng Đen thành trung tâm du lịch tầm cỡ quốc gia, một trong những điểm đến hàng đầu, động lực chính trong việc thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, đặc biệt là du lịch cho tỉnh Kon Tum, khu vực Tây Nguyên và cả nước.

Được sự chấp thuận chủ trương của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum đã giao Sở Xây dựng tỉnh Kon Tum tổ chức triển khai lập Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch Măng Đen, huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum đến năm 2045 theo Nhiệm vụ quy hoạch được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định 1492/QĐ-TTg ngày 29 tháng 11 năm 2023 và các quy định pháp luật về quy hoạch.

Sở Xây dựng tỉnh Kon Tum đã phối hợp với Viện nghiên cứu Thiết kế Đô thị thuộc Viện Quy hoạch đô thị và nông thôn quốc gia - Bộ Xây dựng thực hiện đầy đủ quy trình của pháp luật về lấy ý kiến cộng đồng, thỏa thuận với các cơ quan liên quan, báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Ủy ban nhân dân tỉnh, thông qua Hội đồng nhân dân tỉnh. Đồ án Quy hoạch chung đã trình Bộ Xây dựng thẩm định, lấy ý kiến thẩm định của các Bộ, ngành trung ương, hội nghề nghiệp, chuyên gia phản biện và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1128/QĐ-TTg ngày 08 tháng 10 năm 2024. Hồ sơ quy hoạch bao gồm: Bản vẽ, thuyết minh và quy định quản lý.

Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch Măng Đen, huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum đến năm 2045 được lập theo các quy định của Luật Xây dựng; Luật Quy hoạch đô thị và các quy định pháp luật có liên quan, trên cơ sở nội dung Đồ án đã được phê duyệt. Quy định quản lý này cùng với hồ sơ bản vẽ, thuyết minh là cơ sở pháp lý để lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch chuyên ngành, để các tổ chức, cá nhân có liên quan tuân thủ và thực hiện.

II. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ BAO GỒM 3 PHẦN

Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch Măng Đen, huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum đến năm 2045 gồm 3 phần:

Phần 1 - Quy định chung: Bao gồm đối tượng, phạm vi áp dụng, các mục tiêu và các dự báo phát triển; các phân vùng kiểm soát phát triển theo định hướng phát triển không gian của đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch Măng Đen, huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum đến năm 2045; các quy định và hướng dẫn mang tính định hướng cho từng vùng, khu vực chức năng chính, đồng thời cũng đưa ra các quy định chung cho hệ thống quy hoạch chuyên ngành và hạ tầng kỹ thuật.

Phần 2 - Quy định cụ thể: Bao gồm các quy định và chỉ dẫn phục vụ công tác quản lý, kiểm soát phát triển về tính chất, quy mô, định hướng phát triển không gian, hạ tầng kỹ thuật cho từng khu vực cụ thể.

Phần 3 - Tổ chức thực hiện: Hướng dẫn về tổ chức thực hiện, phân công trách nhiệm và các quy định khác có liên quan.

III. CƠ SỞ PHÁP LÝ

1. Luật, Nghị định, Thông tư hướng dẫn thực hiện

- Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;
- 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;
- Luật Du lịch ngày 19 tháng 6 năm 2017;
- Luật Lâm nghiệp ngày 15 tháng 11 năm 2017;
- Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;
- Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- 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 xây dựng; 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 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đề án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021.

2. Quyết định của Thủ tướng Chính phủ

- 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;
- Quyết định số 377/QĐ-TTg ngày 04 tháng 5 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt Quy hoạch vùng Tây Nguyên thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 1128/QĐ-TTg ngày 08 tháng 10 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch Măng Đen, huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum đến năm 2045.

PHẦN I: QUY ĐỊNH CHUNG

I. QUY ĐỊNH ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG

1. Đối tượng và phạm vi áp dụng

Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc lập quy hoạch đô thị, khu chức năng, quy hoạch nông thôn; quản lý phát triển, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang đô thị, nông thôn trên địa bàn thị trấn Măng Đen và 05 xã: Măng Bút, Đăk Tăng, Măng Cành, Hiếu và Pờ Ê, huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum, đảm bảo theo đúng đề án Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch Măng Đen, huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum đến năm 2045 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Các cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và tham gia vào hoạt động quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn thị trấn Măng Đen và 05 xã: Măng Bút, Đăk Tăng, Măng Cành, Hiếu và Pờ Ê, huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum đều phải thực hiện theo đúng Quy định này.

2. Phạm vi áp dụng

Toàn bộ phần diện tích tự nhiên của thị trấn Măng Đen và 05 xã: Măng Bút, Đăk Tăng, Măng Cành, Hiếu và Pờ Ê, huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum.

Quy định này là cơ sở để chính quyền các cấp, các cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng; xây dựng Quy chế quản lý kiến trúc quy hoạch, lập nhiệm vụ và đề án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch đô thị, nông thôn, thiết kế đô thị tuân thủ định hướng xây dựng Khu du lịch Măng Đen, huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum đến năm 2045 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

II. QUY ĐỊNH VỀ PHẠM VI, RANH GIỚI VÀ TÍNH CHẤT, CHỨC NĂNG

1. Quy định về phạm vi, ranh giới

Ranh giới quy hoạch theo Quyết định số 1128/QĐ-TTg ngày 10 tháng 8 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, bao gồm diện tích tự nhiên khoảng 90.153ha của thị trấn Măng Đen và 05 xã: Măng Bút, Đăk Tăng, Măng Cành, Hiếu và Pờ Ê, huyện Kon Plông, ranh giới được giới hạn như sau:

- + Phía Bắc giáp các xã: Đăk Nên, Đăk Ring, Ngọc Tem;
- + Phía Nam giáp huyện Kon Rẫy và huyện KBang tỉnh Gia Lai;
- + Phía Đông giáp tỉnh Quảng Ngãi;
- + Phía Tây giáp huyện Tu Mơ Rông, huyện Kon Rẫy.

2. Quy định về tính chất, chức năng

- Là khu du lịch nằm trong Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch Quốc gia, với trọng tâm là các hoạt động kinh tế du lịch khai thác các lợi thế độc đáo về điều kiện khí hậu, cảnh quan tự nhiên và nét văn hóa truyền thống mang đậm bản sắc văn hóa dân tộc của địa phương;

- Có vai trò, động lực quan trọng trong việc thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, đặc biệt là phát triển du lịch, thương mại, dịch vụ cho tỉnh Kon Tum, khu vực Tây Nguyên và cả nước. Bảo đảm quốc phòng, an ninh, thích ứng với biến đổi khí hậu; nâng cao chất lượng, ổn định đời sống nhân dân.

III. QUY ĐỊNH VỀ QUY MÔ DÂN SỐ, KHÁCH DU LỊCH, CƠ SỞ LƯU TRÚ VÀ ĐẤT ĐAI XÂY DỰNG

1. Quy định về quy mô dân số, quy mô khách du lịch

- Dự báo quy mô dân số: Đến năm 2030 khoảng 80.300 người; đến năm 2035 khoảng 102.700 người; đến năm 2045 khoảng 181.500 người.

- Dự báo quy mô khách du lịch: Đến năm 2030 đạt khoảng 2,0 triệu lượt khách (*không kể khách du lịch trong thời gian ngắn*); đến năm 2035 đạt khoảng 2,5 triệu lượt khách; đến năm 2045 đạt khoảng 5 triệu lượt khách.

Trong đó:

- Phân khu 01 (*thị trấn Măng Đen*): Quy mô dân đến năm 2030 khoảng 60.300 người, đến năm 2035 khoảng 72.500 người, đến năm 2045 khoảng 112.200 người. Quy mô khách du lịch: đến năm 2045 đạt khoảng 5.000.000 khách.

- Phân khu 02 (*xã Măng Cành*): Quy mô dân đến năm 2030 khoảng 4.500 người, đến năm 2035 khoảng 6.000 người, đến năm 2045 khoảng 15.900 người. Quy mô khách du lịch: đến năm 2045 đạt khoảng 15.900 khách.

- Phân khu 03 (*xã Măng Bút*): Quy mô dân đến năm 2030 khoảng 5.400 người, đến năm 2035 khoảng 8.500 người, đến năm 2045 khoảng 21.500 người. Quy mô khách du lịch: đến năm 2045 đạt khoảng 1.500.000 khách.

- Phân khu 04 (*xã Đăk Tằng*): Quy mô dân đến năm 2030 khoảng 2.300 người, đến năm 2035 khoảng 3.900 người, đến năm 2045 khoảng 7.900 người. Quy mô khách du lịch: đến năm 2045 đạt khoảng 150.000 khách.

- Phân khu 05 (*xã Hiếu*): Quy mô dân đến năm 2030 khoảng 5.000 người, đến năm 2035 khoảng 6.900 người, đến năm 2045 khoảng 15.000 người. Quy mô khách du lịch: đến năm 2045 đạt khoảng 115.000 khách.

- Phân khu 06 (*xã Pờ Ê*): Quy mô dân đến năm 2030 khoảng 2.800 người, đến năm 2035 khoảng 4.900 người, đến năm 2045 khoảng 9.000 người. Quy mô khách du lịch: đến năm 2045 đạt khoảng 250.000 khách.

2. Quy định về cơ sở lưu trú

Dự báo đến năm 2030, khoảng 6.000 - 8.000 phòng; đến năm 2035, khoảng 8.000 - 10.000 phòng; đến năm 2045, khoảng 16.000 - 20.000 phòng. Trong đó:

- Phân khu 01 (*thị trấn Măng Đen*): Đến năm 2030, khoảng 2.800 phòng; đến năm 2035, khoảng 3.750 phòng; đến năm 2045, khoảng 7.500 phòng.

- Phân khu 02 (*xã Măng Cành*): Đến năm 2030, khoảng 950 phòng; đến năm 2035, khoảng 1.250 phòng; đến năm 2045, khoảng 2.500 phòng.

- Phân khu 03 (*xã Măng Bút*): Đến năm 2030, khoảng 1.580 phòng; đến năm 2035, khoảng 2.100 phòng; đến năm 2045, khoảng 4.200 phòng.

- Phân khu 04 (*xã Đăk Tằng*): Đến năm 2030, khoảng 200 phòng; đến năm 2035, khoảng 250 phòng; đến năm 2045, khoảng 500 phòng.

- Phân khu 05 (*xã Hiếu*): Đến năm 2030, khoảng 150 phòng; đến năm 2035, khoảng 200 phòng; đến năm 2045, khoảng 400 phòng.

- Phân khu 06 (*xã Pờ Ê*): Đến năm 2030, khoảng 320 phòng; đến năm 2035, khoảng 450 phòng; đến năm 2045, khoảng 900 phòng.

3. Quy định về quy mô đất đai xây dựng

- Giai đoạn đến năm 2030: Đất xây dựng các khu chức năng khoảng 6.263 ha, chiếm 6,95% diện tích đất tự nhiên Khu du lịch: Bao gồm: (1) Đất phát triển dân cư đô thị khoảng 661 ha; (2) Đất phát triển hỗn hợp (dân cư, dịch vụ) khoảng 181 ha; (3) Đất phát triển dân cư nông thôn khoảng 485 ha; (4) Đất phát triển dịch vụ, du lịch khoảng 909 ha; (5) Đất xây dựng các khu chức năng khác khoảng 4.027 ha.

- Giai đoạn đến năm 2035: Đất xây dựng các khu chức năng khoảng 8.199 ha, chiếm 9,09% diện tích đất tự nhiên Khu du lịch: Bao gồm: (1) Đất phát triển dân cư đô thị khoảng 827 ha; (2) Đất phát triển hỗn hợp (dân cư, dịch vụ) khoảng 197 ha; (3) Đất phát triển dân cư nông thôn khoảng 582 ha; (4) Đất phát triển dịch vụ, du lịch khoảng 1.363 ha; (5) Đất xây dựng các khu chức năng khác khoảng 5.230 ha.

- Giai đoạn đến năm 2045: Đất xây dựng các khu chức năng khoảng 10.668 ha, chiếm 11,83% diện tích đất tự nhiên Khu du lịch: Bao gồm: (1) Đất phát triển dân cư đô thị khoảng 1.390 ha. (2) Đất phát triển hỗn hợp (dân cư, dịch vụ) khoảng 229 ha. (3) Đất phát triển dân cư nông thôn khoảng 616 ha; (4) Đất phát triển dịch vụ du lịch khoảng 2.295 ha. (5) Đất xây dựng các khu chức năng khác khoảng 6.139 ha.

IV. QUY ĐỊNH VỀ MẬT ĐỘ XÂY DỰNG, HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ KIỂM SOÁT CHIỀU CAO

1. Quy định về mật độ xây dựng

- Mật độ xây dựng gộp (*trên diện tích đất xây dựng các chức năng*) tại thị trấn Măng Đen tối đa là 30%; đô thị Măng Bút, Măng Cành, Hiếu tối đa là 25%. Trong đó:

+ Đất dân dụng: 25-60% (*tỷ lệ 60% áp dụng cho đô thị Măng Đen; 25% áp dụng cho đô thị Măng Cành, Măng Bút và Hiếu*).

+ Đất xây dựng khu dịch vụ du lịch: 25%.

+ Đất xây dựng công trình công cộng: 30- 40%.

+ Đất công viên cây xanh: 5%.

+ Đất xây dựng trụ sở cơ quan: 30%.

+ Mật độ xây dựng của các loại đất còn lại: Được cụ thể khi triển khai lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch đô thị, nông thôn đảm bảo không vượt mật độ xây dựng gộp nêu trên.

- Mật độ xây dựng gộp (*trên diện tích đất xây dựng các chức năng*) tại xã Đăk Tăng và Pờ Ê tối đa là 20%. Cụ thể:

+ Đất dân dụng: 25%.

+ Đất xây dựng khu dịch vụ du lịch: 20%.

+ Đất xây dựng các công trình công cộng: 20%.

+ Đất công viên cây xanh: 5%.

+ Đất xây dựng trụ sở cơ quan: 20%.

+ Mật độ xây dựng của các loại đất còn lại: Được cụ thể khi triển khai lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch đô thị, nông thôn đảm bảo không vượt mật độ xây dựng gộp nêu trên.

2. Quy định về hệ số sử dụng đất

Hệ số sử dụng đất được kiểm soát phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành và đảm bảo nguyên tắc:

- Không chế hệ số sử dụng đất tại các khu vực hiện trạng cải tạo, các khu vực không có khả năng cải tạo mở rộng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các làng người đồng bào dân tộc thiểu số. Hệ số sử dụng đất tham khảo 1-3 lần.

- Nâng cao hệ số sử dụng đất tại các khu vực trung tâm có cơ sở hạ tầng đồng bộ, hiện đại, xây dựng mới, đáp ứng được hạ tầng kỹ thuật. Hệ số sử dụng đất tham khảo 3-5 lần.

3. Quy định về kiểm soát chiều cao

3.1. Nguyên tắc quản lý tầng cao công trình

- Đối với khu vực phát triển dân cư đô thị và du lịch, tầng cao công trình căn cứ theo các định hướng về kiến trúc cảnh quan, đặc điểm địa hình, cảnh quan thiên nhiên, định hướng hình thái kiến trúc và khả năng đáp ứng hạ tầng của khu vực và phù hợp với các quy chuẩn hiện hành.

- Không xây dựng công trình có quy mô lớn làm thay đổi địa hình, địa mạo của khu vực.

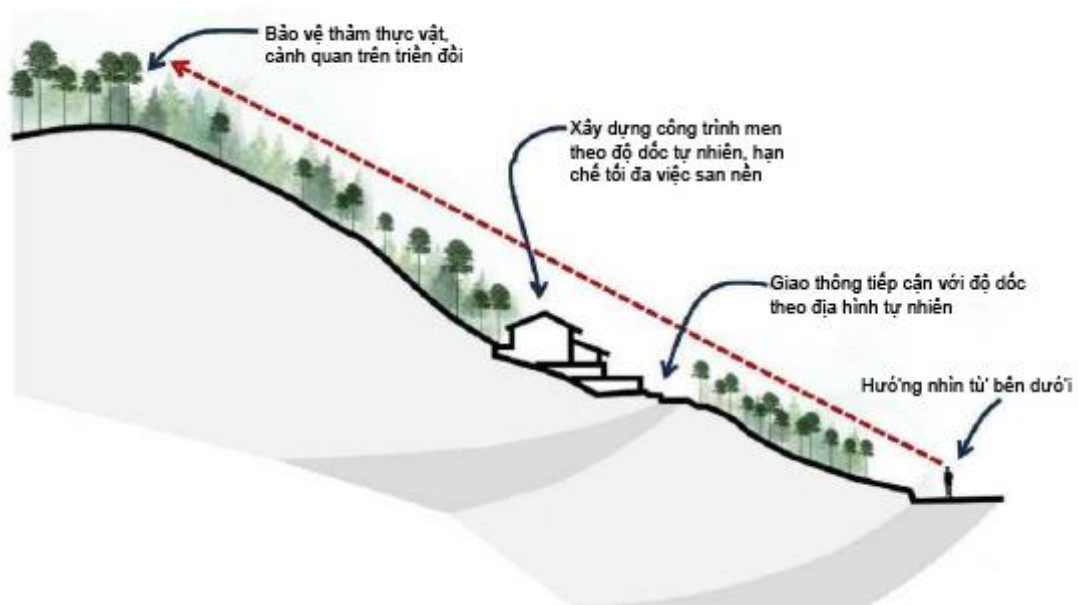
- Tầng cao công trình phải được xác định trên cơ sở tính toán chỉ tiêu hệ số sử dụng đất và yêu cầu thiết kế đô thị cụ thể tại từng khu vực, bảo đảm không che chắn tầm nhìn hướng đến các không gian tự nhiên. Trên cơ sở các nguyên tắc, các đồ án quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết sẽ cụ thể các công trình điểm nhấn.

- Phải được xác định trên cơ sở tính toán chỉ tiêu hệ số sử dụng đất phù hợp, đảm bảo không gây quá tải hệ thống hạ tầng kỹ thuật và phù hợp với các quy chuẩn hiện hành.

- Các công trình xây dựng trên các sườn và đỉnh núi phải đảm bảo:

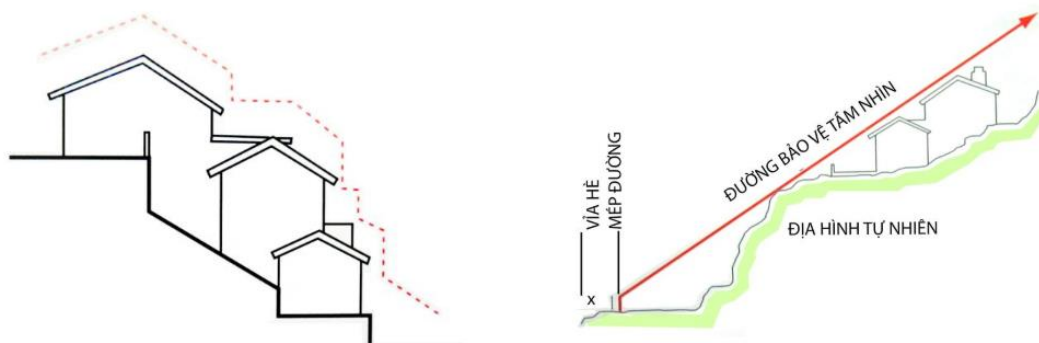
+ Chiều cao các công trình được xây dựng sao cho trên mặt cắt dọc địa hình khu vực và công trình, bố cục công trình phải bám theo độ dốc địa hình.

+ Chiều cao công trình phải nằm trong đường bảo vệ tầm nhìn như trong hình minh họa. Thông số x là chiều cao từ mặt đường đến tầm mắt người điều khiển phương tiện hoặc người đi bộ và $1,2m < x < 1,8m$.



Hình 1: Minh họa phương án được khuyến khích khi xây dựng công trình trên địa hình đồi dốc.

+ Các công trình xây dựng ở thung lũng: Quản lý không gian dạng mở. Kiểm soát hướng nhìn từ dưới thung lũng lên các cao điểm tự nhiên. Mỗi một khu vực sẽ có các áp dụng các điểm cao tự nhiên một cách phù hợp.



*Bố cục mái công trình đi theo cấu trúc địa hình
(nguồn: Grand Urban Rules)*

*Đường bảo vệ tầm nhìn đối với công trình xây dựng
trên đồi núi (nguồn: Grand Urban Rules)*

Hình 2: Minh họa phương án quản lý tầng cao công trình nhìn từ các thung lũng

3.2. Quản lý tầng cao tại các phân khu trong Khu du lịch

- Phân khu 01 (thị trấn Măng Đen): 1 - 5 tầng (một số công trình thương mại, dịch vụ du lịch, hỗn hợp cho phép xây dựng tầng cao 7 tầng; Một số công trình điểm nhấn cho phép xây dựng tầng cao tối đa là 15 tầng).

- Phân khu 02 (xã Măng Cành): 1 - 5 tầng (một số công trình thương mại, dịch vụ du lịch, hỗn hợp cho phép xây dựng tầng cao 7 tầng).

- Phân khu 03 (xã Măng Bút): 1 - 5 tầng (một số công trình thương mại, dịch vụ, hỗn hợp cho phép xây dựng tầng cao 7 tầng).

- Phân khu 04 (xã Đăk Tăng): 1 - 3 tầng.

- Phân khu 05 (xã Hiếu): 1 - 3 tầng.

- Phân khu 06 (xã Pờ Ê): 1 - 3 tầng.

3.3. Các khu vực cần kiểm soát tầng cao gồm:

- Khu vực bảo vệ di tích, danh thắng, quốc phòng, an ninh: Kiểm soát chiều cao công trình để đảm bảo các quy định về di sản văn hóa; quốc phòng, an ninh.

- Khu vực xung quanh Cảng hàng không Măng Đen kiểm soát chiều cao công trình để đảm bảo các quy định về an toàn hàng không.

- Khu vực thôn làng người đồng bào dân tộc thiểu số: Kiểm soát chiều cao công trình và kiến trúc công trình mới hài hòa với các khu vực hiện trạng. Tầng

cao tối đa không được vượt quá tầng cao nhà Rông để hạn chế tạo xung đột, mâu thuẫn về không gian cảnh quan, kiến trúc.

- Hành lang cây xanh ven hồ, sông, suối: Hạn chế xây dựng công trình có tầng cao gây che chắn tầm nhìn, hướng gió...

V. QUY ĐỊNH VỀ KIỂM SOÁT PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC

1. Quy định về phân vùng kiểm soát phát triển

Quản lý tổ chức không gian toàn Khu du lịch được phân thành hai phân vùng:

- Phân vùng ưu tiên bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên: Bao gồm phạm vi rừng tự nhiên gắn liền với khu bảo tồn cảnh quan Măng Đen, khu bảo tồn loài và sinh cảnh Kon Plông, bao quanh phân vùng ưu tiên phát triển đô thị, du lịch và dân cư.

- Phân vùng ưu tiên phát triển đô thị, du lịch và dân cư: Nằm trong lõi của phân vùng dành cho bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên. Phát triển các khu vực chức năng đô thị, du lịch và dân cư theo mô hình cấu trúc phân tán đa trung tâm gắn kết với hệ sinh thái rừng tự nhiên.

2. Quy định về cấu trúc không gian toàn Khu du lịch

Quản lý cấu trúc không gian toàn Khu du lịch “*Hai hành lang phát triển - Ba trung tâm du lịch - Bốn đô thị*” với các ưu tiên chính như sau:

- Hai hành lang phát triển:

+ Hành lang theo hướng Đông - Tây (*dọc tuyến Quốc lộ 24*): Là hành lang kết nối Khu du lịch với tỉnh Quảng Ngãi, ưu tiên phát triển Du lịch - Đô thị - Dịch vụ để khai thác tối ưu cơ sở hạ tầng hiện có.

+ Hành lang theo hướng Bắc - Nam (*dọc tuyến Tỉnh lộ 676*): Là hành lang kết nối toàn bộ các xã Măng Cành, Đăk Tăng và Măng Bút, ưu tiên phát triển Du lịch - Dịch vụ để khai thác tối ưu về điều kiện tự nhiên.

- Ba trung tâm du lịch:

+ Trung tâm du lịch chính (*thị trấn Măng Đen và đô thị Măng Cành*): Ưu tiên phát triển trung tâm dịch vụ du lịch tổng hợp chất lượng cao tại thị trấn Măng Đen, trung tâm du lịch sinh thái, vui chơi giải trí, thể dục thể thao tại xã Măng Cành.

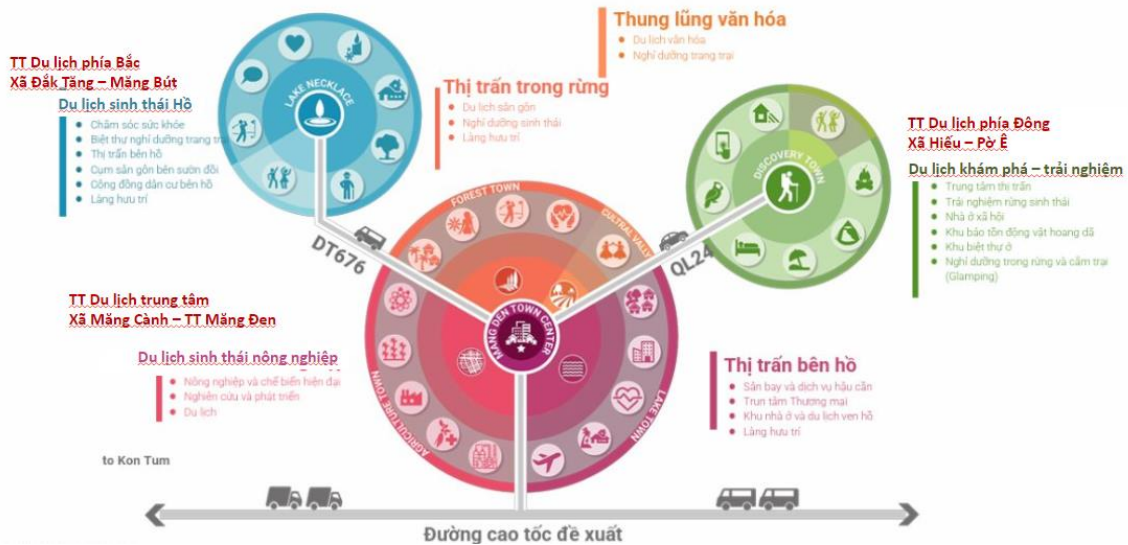
+ Trung tâm du lịch vệ tinh, tương hỗ phía Bắc (*gồm đô thị Măng Bút và xã Đăk Tăng*): Ưu tiên phát triển trung tâm nghỉ dưỡng sinh thái kết hợp chăm sóc sức khỏe tại xã Măng Bút, trung tâm du lịch văn hóa tại xã Đăk Tăng.

+ Trung tâm du lịch vệ tinh, tương hỗ phía Đông (*gồm đô thị Hiếu và xã Pờ Ê*): Ưu tiên phát triển trung tâm du lịch sinh thái gắn với vùng trồng cây công nghiệp xứ lạnh tại xã Hiếu, trung tâm du lịch sinh thái, du lịch văn hóa tại xã Pờ Ê.

- Bốn đô thị:

+ Thị trấn Măng Đen: Là đô thị trung tâm huyện lỵ, có vai trò là trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế - văn hóa, thương mại dịch vụ của huyện Kon Plông. Đến năm 2030 đạt các tiêu chuẩn của đô thị loại IV; năm 2045 đạt tiêu chuẩn của đô thị loại III.

+ Đô thị Măng Cành, đô thị Măng Bút và đô thị Hiếu là các trung tâm kinh tế - văn hóa, thương mại, dịch vụ du lịch, có chức năng hỗ trợ phát triển cho thị trấn Măng Đen; đạt tiêu chuẩn đô thị loại V trong giai đoạn 2031 - 2050.



Hình 3: Minh họa cấu trúc không gian toàn Khu du lịch

3. Quy định về kiểm soát không gian, kiến trúc

3.1. Quy định về kiểm soát không gian, kiến trúc theo các phân khu

- Phân khu 1: Khu trung tâm dịch vụ du lịch tổng hợp chất lượng cao tại thị trấn Măng Đen, diện tích 14.807 ha. Định hướng phát triển thành không gian du lịch tổng hợp chất lượng cao, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, cơ sở vật chất và dịch vụ. Tại phân khu này phân thành 02 tiểu khu: MĐ1 và MĐ2.

+ Tiểu khu MĐ 1: Diện tích 4.380 ha. Định hướng phát triển các khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe; du lịch vui chơi giải trí; các khu đô thị mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật - xã hội; các công viên chuyên đề, thể dục thể thao, sân golf, cáp treo.

+ Tiểu khu MĐ 2: Diện tích 10.427. Định hướng cải tạo, chỉnh trang cảnh quan khu vực trung tâm hiện hữu; duy trì và phát triển các khu nông nghiệp trồng rau hoa xứ lạnh và dược liệu; bảo vệ các khu vực có rừng tự nhiên, khu bảo vệ cảnh quan Măng Đen nhằm phục vụ du lịch khám phá nông, lâm nghiệp.

- Phân khu 2: Khu trung tâm du lịch sinh thái, vui chơi giải trí, thể dục thể thao tại xã Măng Cành, diện tích 13.201 ha. Định hướng phát triển trở thành một không gian du lịch hỗ trợ. Tại phân khu này phân thành 02 tiểu khu: MC1 và MC2.

+ Tiểu khu MC1: Diện tích 2.257 ha. Định hướng phát triển các khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe; các khu đô thị mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật - xã hội.

+ Tiểu khu MC2: Diện tích 10.943 ha. Định hướng phát triển các khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe; các khu đô thị mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật - xã hội.

- Phân khu 3: Khu nghỉ dưỡng sinh thái kết hợp chăm sóc sức khỏe tại xã Măng Bút, diện tích 18.835 ha. Định hướng phát triển: Hình thành các khu nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe, các khu thể dục thể thao, sân golf. Phát triển các điểm du lịch tham quan, khám phá vùng trồng Sâm Ngọc Linh và các dược liệu khác dưới tán rừng. Phát triển các điểm du lịch tại các khu vực có cảnh quan đẹp dọc sông Đăk Snghe và các hồ thủy lợi. Phát triển các làng du lịch cộng đồng tại các thôn làng người đồng bào dân tộc thiểu số. Tại phân khu này phân thành 02 tiểu khu: MB1, MB2 và MB3.

+ Tiểu khu MB1: Diện tích 3.475 ha. Định hướng phát triển các khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe; các khu đô thị mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật - xã hội; công viên, thể dục thể thao, sân golf.

+ Tiểu khu MB2: Diện tích 3.337ha. Định hướng phát triển các điểm du lịch tham quan làng du lịch cộng đồng tại các thôn làng người đồng bào dân tộc thiểu số.

+ Tiểu khu MB3: Diện tích 12.023ha. Định hướng phát triển các điểm du lịch tham quan, khám phá vùng trồng Sâm Ngọc Linh và các dược liệu khác dưới tán rừng.

- Phân khu 4: Khu trung tâm du lịch văn hóa tại xã Đăk Tăng. Diện tích tự nhiên 11.685 ha. Định hướng phát triển: Cải tạo, chỉnh trang, mở rộng các khu dân cư, thôn bản hiện hữu, phát triển du lịch cộng đồng; xây dựng các khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn nhằm đảm bảo vệ sinh môi trường, cảnh quan và hỗ trợ phát triển du lịch; phát triển các điểm du lịch trải nghiệm, các hoạt động thể thao nước tại khu vực các khu đảo, khu vực xung quanh lòng hồ thủy điện Thượng Kon Tum. Tại phân khu này phân thành 02 tiểu khu: DT1 và DT2.

+ Tiểu khu DT1: Diện tích 1.245ha. Định hướng cải tạo, chỉnh trang, mở rộng các khu dân cư, thôn bản hiện hữu; phát triển du lịch cộng đồng.

+ Tiểu khu DT2: Diện tích 10.442ha. Định hướng phát triển các điểm du lịch trải nghiệm, các hoạt động thể thao nước tại khu vực các khu đảo, khu vực xung quanh lòng hồ thủy điện Thượng Kon Tum.

- Phân khu 5: Khu trung tâm du lịch nghỉ dưỡng sinh thái gắn với vùng trồng cây công nghiệp xứ lạnh tại xã Hiếu. Diện tích 20.493 ha. Định hướng phát triển: các làng du lịch cộng đồng tại các thôn làng người đồng bào dân tộc thiểu

số; các khu thương mại dịch vụ, du lịch sinh thái gắn liền cảnh quan rừng tự nhiên, đồi núi tại khu vực giao lộ Quốc lộ 24 - đường Đông Trường Sơn; hình thành các vùng trồng cây công nghiệp xứ lạnh: Chè, cà phê,... gắn với du lịch trải nghiệm nông nghiệp. Tại phân khu này phân thành 03 tiểu khu: H1, H2 và H3.

+ Tiểu khu H1: Diện tích 519ha. Định hướng phát triển các khu thương mại dịch vụ, du lịch sinh thái gắn liền cảnh quan rừng tự nhiên, đồi núi tại khu vực giao lộ Quốc lộ 24 - đường Đông Trường Sơn.

+ Tiểu khu H2: Diện tích 493ha. Định hướng phát triển đô thị mới Hiếu đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật - xã hội.

+ Tiểu khu H3: Diện tích 19.481ha. Định hướng phát triển các làng du lịch cộng đồng tại các thôn làng người đồng bào dân tộc thiểu số; các vùng trồng cây công nghiệp xứ lạnh: chè, cà phê,... gắn với du lịch trải nghiệm nông nghiệp.

- Phân khu 6: Khu trung tâm du lịch sinh thái, du lịch văn hóa tại xã Pờ Ê. Diện tích tự nhiên 11.133 ha. Định hướng phát triển: Hình thành các khu du lịch nghỉ dưỡng, thể dục thể thao, sân gôn; khu thương mại dịch vụ; phát triển các làng du lịch cộng đồng tại thôn làng người đồng bào dân tộc thiểu số; hình thành các điểm du lịch gắn liền lòng hồ thủy điện và các khu vực có cảnh quan đẹp giáp ranh với tỉnh Quảng Ngãi; phát triển các khu sản xuất nông nghiệp trồng cây công nghiệp xứ lạnh: Chè, cà phê gắn với du lịch trải nghiệm nông nghiệp. Tại phân khu này phân thành 03 tiểu khu: PE1, PE2 và PE3.

+ Tiểu khu PE1: Diện tích 611ha. Định hướng phát triển các khu du lịch nghỉ dưỡng, thể dục thể thao, sân gôn.

+ Tiểu khu PE2: Diện tích 548ha. Định hướng khu thương mại dịch vụ; phát triển các làng du lịch cộng đồng tại thôn làng người đồng bào dân tộc thiểu số.

+ Tiểu khu PE3: Diện tích 19.481ha. Định hướng phát triển phát triển các làng du lịch cộng đồng tại thôn làng người đồng bào dân tộc thiểu số; hình thành các điểm du lịch gắn liền lòng hồ thủy điện và các khu vực có cảnh quan đẹp giáp ranh với tỉnh Quảng Ngãi; phát triển các khu sản xuất nông nghiệp trồng cây công nghiệp xứ lạnh: Chè, cà phê gắn với du lịch trải nghiệm nông nghiệp.

(Quy định cụ thể cho các phân khu tại phần II Quy định này)

3.2. Quy định về kiểm soát không gian, kiến trúc khu vực nông thôn

- Giữ nguyên điểm dân cư nông thôn hiện hữu; cải tạo, nâng cấp chính trang, bổ sung xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và vệ sinh môi trường, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của xã, nhu cầu của Nhân dân về chỗ ở, sinh hoạt.

+ Đối với các trung tâm xã: Cải tạo, bổ sung xây dựng hệ thống sân chơi văn hóa, thể thao, công viên cây xanh. Phát triển quỹ đất xây dựng chợ xã kết hợp

không gian văn hóa, trưng bày quảng bá sản phẩm địa phương, hấp dẫn phát triển du lịch.

+ Đối với các điểm dân cư: Phát triển du lịch cộng đồng (*lưu trú homestay, trải nghiệm văn hóa truyền thống bản địa*), khai thác các giá trị văn hóa truyền thống, cảnh quan thiên nhiên, sinh thái nông nghiệp, sinh thái rừng tại khu vực xã, thôn cho phát triển du lịch sinh thái; ưu tiên duy trì, nâng cấp hạ tầng và dịch vụ đồng bộ các điểm du lịch cộng đồng nổi bật.

- Các khu vực xây dựng mới khuyến khích gắn với các chủ đề văn hóa đảm bảo nguyên tắc không lấn áp, ảnh hưởng đến cảnh quan chung. Cần kiểm soát chặt chẽ về tầng cao theo hướng không gian mở.

- Duy trì tối đa diện tích đất nông nghiệp trong đó có những khu vực ruộng bậc thang tạo ra trung riêng so với các khu vực; phát huy các đặc trưng về cảnh quan tự nhiên nổi bật của khu vực là hệ thống rừng, thác và các suối nhỏ... để phát triển du lịch sinh thái, trải nghiệm.

3.3. Quy định về kiểm soát không gian, kiến trúc hệ thống quảng trường, không gian mở (xem bản vẽ QH-06)

- Tổ chức hệ thống quảng trường, không gian mở:

+ Giữ nguyên quảng trường chính trị tại trung tâm hành chính chính trị huyện hiện nay, quy mô đất khoảng 5ha.

+ Xây dựng mới quảng trường văn hóa tại khu công viên chuyên đề, trung tâm thể dục thể thao, quảng trường sinh thái tại các hồ Toong Ly Lung, Toong Pô và Toong Đam với quy mô khoảng 1-2ha cho mỗi quảng trường.

+ Xây dựng mới các quảng trường thương mại quy mô đất đai khoảng 0,5-1,0ha tại các khu dịch vụ du lịch (*tại thị trấn Măng Đen, đô thị Măng Cành, Măng Bút*).

+ Tổ chức không gian của các quảng trường được cụ thể trong quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết liên quan.

- Yêu cầu tổ chức không gian:

+ Thiết kế cảnh quan bảo đảm tổ chức các hoạt động văn hóa, vui chơi, giải trí cho người dân và du khách.

+ Khuyến khích giải pháp khai thác sự chênh lệch trong tổ chức không gian để bổ sung các chức năng khác như các cửa hàng đồ lưu niệm, thời trang, công trình phục vụ khách du lịch, khu vệ sinh, ăn uống.

+ Tạo lập thêm các hướng nhìn và liên kết về không gian quảng trường.

+ Thiết kế kiến trúc quảng trường phải đảm bảo phù hợp với phong cách, chức năng riêng và các chức năng cần thiết, đảm bảo phục vụ tốt cho các hoạt động diễn ra của từng quảng trường.

3.4. Quy định về kiểm soát không gian khu vực cửa ngõ và kiến trúc điểm nhấn (xem bản vẽ QH-06)

a) Căn cứ vào hướng tiếp cận với Khu du lịch Măng Đen hình thành 04 khu vực cửa ngõ

- Cửa ngõ phía Nam trên tuyến Quốc lộ 24 tại thị trấn Măng Đen (*khu vực đầu đèo Măng Đen hiện nay*): Đây là khu vực cửa ngõ kết nối thành phố Kon Tum với Khu du lịch, giữ nguyên cảnh quan tự nhiên là chuỗi rừng thông hai bên Quốc lộ 24; xây dựng cổng chào, phù điêu có kiến trúc đặc trưng, công trình kiến trúc nhỏ phục vụ du khách. Tại các khu đất trống, xen giữa rừng thông tạo nên đặc trưng riêng cho Măng Đen.

- Cửa ngõ phía Bắc nằm trên tuyến đường huyện 35, tại đô thị Măng Bút (*khu vực giáp ranh với huyện Tu Mơ Rông*): Là khu vực cửa ngõ kết nối với huyện Tu Mơ Rông, tại khu vực này bố trí tổ hợp các công trình dịch vụ du lịch, thương mại có hình thức kiến trúc mang đậm kiến trúc truyền thống Tây Nguyên, tạo nên hình ảnh ấn tượng hấp dẫn.

- Cửa ngõ phía Đông tại khu vực giao lộ Quốc lộ 24 và đường Đông Trường Sơn (*giáp ranh thị trấn Măng Đen và đô thị Hiếu*). Là khu vực cửa ngõ kết nối vùng Trung Trung Bộ, các tỉnh Quảng Ngãi, Quảng Nam, Bình Định (*Quy Nhơn*) thông qua tuyến Quốc lộ 24, đường Đông Trường Sơn, tại khu vực này bố trí tổ hợp các công trình dịch vụ du lịch, thương mại, điểm trung chuyển, chỉ dẫn khách du lịch gắn với phát triển du lịch sinh thái của cảnh quan rừng tự nhiên, đồi núi.

- Cửa ngõ trên tuyến Quốc lộ 24, xã Pờ Ê (*khu vực đèo Viôlăk*). Là khu vực cửa ngõ kết nối vùng Trung Trung Bộ, tỉnh Quảng Ngãi, Quảng Nam thông qua tuyến Quốc lộ 24, tại khu vực này bố trí tổ hợp các công trình dịch vụ du lịch, thương mại gắn với các khu du lịch lòng hồ thủy điện, khu thể dục thể thao, sân gôn,...

b) Công trình điểm nhấn

- Hình thành công trình điểm nhấn như biểu tượng, tượng đài gắn với quảng trường chính trị và các quảng trường: văn hóa, sinh thái, thương mại. Công trình điểm nhấn phải đảm bảo tạo được điểm nhấn không gian và thị giác; tạo được bản sắc nơi chốn cho từng khu vực; phù hợp chức năng của từng quảng trường.

- Công trình điểm nhấn cao tầng: Điểm nhấn là các công trình khách sạn dịch vụ thương mại cao tầng tại các trung tâm du lịch. Công trình phải đảm bảo:

+ Có giá trị về mặt kiến trúc cảnh quan, là điểm nhận biết khi tiếp cận với Khu du lịch Măng Đen.

+ Ưu tiên phát huy hình thái kiến trúc truyền thống của dân tộc Kon Plông và Kon Tum.

+ Đảm bảo kết nối không gian mở của Khu du lịch.

+ Điểm nhấn kiến trúc tại các thôn làng người đồng bào dân tộc thiểu số: Giữ nguyên kiến trúc truyền thống nhà Rông.

- Tổ chức không gian khu vực cửa ngõ; vị trí, quy mô các công trình điểm nhấn được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết; quy hoạch đô thị và nông thôn liên quan.

3.5. Quy định về kiểm soát các trục, tuyến cảnh quan (xem bản vẽ QH-08)

a) Trục cảnh quan nông nghiệp: Dọc theo tuyến đường huyện 34; tuyến Tỉnh lộ 676 và sông Đăk Snghé

- Ưu tiên hình thành dải cây xanh dọc hai bên tuyến đường với chiều rộng tối thiểu 10m.

- Không bố trí các công trình phục vụ phát triển nông nghiệp, nhà màng nhà kính bám dọc tuyến đường.

b) Trục không gian cảnh quan mặt nước dọc suối Đăk Ke, thác Đăk Ke, thác Pa Sỷ: Hình thành chuỗi cây xanh với chiều rộng cây xanh tối thiểu 20m tính từ mặt nước về mỗi bên làm hành lang bảo vệ mặt nước và tạo thành các công viên chuyên đề sinh thái rừng phục vụ không gian du lịch, trải nghiệm cho du khách.

c) Trục cảnh quan sinh thái rừng: Nằm về khu vực phía Đông Tỉnh lộ 676, phía Bắc Tỉnh lộ 680 và phía Tây Quốc lộ 24; khu vực dọc theo phía Đông tuyến cao tốc Quảng Ngãi - Kon Tum: Thực hiện việc quản lý, bảo vệ và phát triển rừng theo quy định.

d) Tuyến trục cảnh quan theo đường chính đô thị

- Trục đường trung tâm phía Tây, phía Đông Cảng hàng không Măng Đen.

- Bố trí giải phân cách giữa với chiều rộng tối thiểu 3-5m và cây xanh cắt tía kết hợp phù điêu, đèn trang trí, vỉa hè hai bên chiều rộng 5-6m cho người đi bộ và trồng cây xanh dọc tuyến.

+ Ưu tiên các công trình có diện, hình khối lớn.

+ Khuyến khích phân chia cảnh quan dọc tuyến theo các chủ đề nhất định, tạo thay đổi không gian sinh động khi di chuyển.

- Đường trục chính qua các đô thị: Quốc lộ 24 (*qua thị trấn Măng Đen, đô thị Hiếu*); Tỉnh lộ 676 (*qua thị trấn Măng Đen, đô thị Măng Bút và đô thị Măng Cành*):

+ Cải tạo chỉnh trang bổ sung giải phân cách giữa với chiều rộng tối thiểu 2m và vỉa hè hai bên dành cho người đi bộ chiều rộng 5-6m.

+ Khuyến khích khai thác các không gian mở công cộng, tăng cường khả năng tiếp cận của người dân và du khách với cảnh quan tự nhiên (*hồ, suối, ruộng bậc thang...*).

- Tổ chức không gian dọc các trục đường chính được cụ thể khi lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết; quy hoạch đô thị và nông thôn liên quan.

4. Quy định về kiểm soát không gian, kiến trúc các khu vực đặc trưng

4.1. Khu vực các làng người đồng bào dân tộc thiểu số (*xem bản vẽ QH-06*)

- Không gian làng: Quy hoạch vùng đệm là các không gian xanh, nhằm tạo chuyển tiếp giữa khu vực phát triển và thôn làng truyền thống. Quy hoạch quỹ đất để mở rộng thôn làng theo sự phát triển của dân số, hạn chế xây dựng xen cấy làm tăng mật độ xây dựng và phá vỡ cấu trúc thôn làng.

- Không gian sinh hoạt cộng đồng thôn làng: Gìn giữ kiến trúc truyền thống (*nhà Rông*). Xây dựng nhà sinh hoạt cộng đồng của thôn làng dựa trên hình thức kiến trúc truyền thống, tạo không gian gắn gũi cho thôn làng.

- Không gian sinh hoạt và sản xuất: Cải tạo không gian ở gắn với các sản xuất truyền thống như: Nhà ở kết hợp với vườn canh tác, nhà ở kết hợp với ngành nghề phụ (*đan mây tre, dệt thổ cẩm...*).

- Đối với kiến trúc công trình, nhà ở: Đưa ra các hình thức hướng dẫn xây dựng các mẫu nhà với mục đích bảo tồn kiến trúc truyền thống, quản lý quá trình xây dựng đúng với mật độ và tầng cao theo quy định.

- Đối với hệ thống hạ tầng: Cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với cảnh quan và kết nối với hệ thống giao thông Khu du lịch.

- Các không gian thôn làng, điểm dân cư nông thôn được cụ thể trong quá trình tổ chức lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết; các quy hoạch đô thị và nông thôn liên quan.

4.2. Khu vực phát triển nông nghiệp

- Duy trì thảm thực vật tự nhiên ven mặt nước tại các suối, hồ trong khu vực phát triển nông nghiệp.

- Khuyến khích các mô hình nông nghiệp hiệu quả cao, sinh thái, hữu cơ hạn chế và quản lý nghiêm việc san gạt đất để sản xuất nông nghiệp, xây dựng nhà màng, nhà kính để đảm bảo cảnh quan chung của Khu du lịch.

- Thực hiện việc quản lý sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật về đất đai. Đối với khu vực đất nông nghiệp được sử dụng kết hợp đa mục đích, quy mô xây dựng công trình tối đa là 10% của tổng diện tích đất nông nghiệp được giao, cho thuê. Không bố trí lưu trú của các công trình, loại hình phục vụ du lịch nông nghiệp. Không được phép xây dựng công trình kiên cố nếu không có quy hoạch, thiết kế và chức năng phù hợp hỗ trợ cho phát triển nông nghiệp và du lịch sinh thái nông nghiệp.

- Xây dựng quy chế riêng, mô hình kiểu mẫu cho nhà kính nông nghiệp, có quy định riêng về mặt thiết kế nhà kính nhằm hài hòa về mặt mỹ quan khu vực.

4.3. Khu vực cây xanh chuyên dụng

- Ưu tiên cho việc sử dụng vào mục đích cách ly, phòng hộ, tăng độ che phủ rừng và đa dạng sinh học, tạo công viên sinh thái rừng nhằm tăng cường không gian du lịch, trải nghiệm cho du khách.

- Đối với các khu vực đất trống (*chưa sử dụng*) được xây dựng các công trình dịch vụ du lịch (*không bao gồm dịch vụ lưu trú*), quy mô tối đa 15% diện tích khu đất.

- Đối với diện tích rừng được thực hiện phát triển dưới tán rừng, phát triển du lịch dưới tán rừng, xây dựng các công trình kiến trúc: Điểm dừng chân, đường mòn, công trình kiến trúc nhỏ khác nhưng không làm thay đổi mục đích chính mà Quy hoạch xây dựng Khu du lịch sinh thái Măng Đen đã xác định.

- Việc chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển rừng tự nhiên sang mục đích khác phải tuân thủ các quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về lâm nghiệp và các quy định của pháp luật hiện hành.

4.4. Các khu vực đặc trưng khác

- Khu vực thuộc Quy hoạch lâm nghiệp quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050: Thực hiện theo quy định của Luật Lâm nghiệp, Nghị định của Chính phủ, hướng dẫn của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và các quy định của pháp luật có liên quan.

- Khu vực thuộc Khu bảo tồn loài và sinh cảnh Kon Plông; Khu bảo vệ cảnh quan Măng Đen: Thực hiện theo quy định của Luật Đa dạng sinh học và hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Khu vực di tích, danh thắng cấp quốc gia, cấp tỉnh: Thực hiện theo quy định của Luật Di sản văn hóa, Nghị định của Chính phủ và hướng dẫn của Bộ Văn hóa, Thể thao và du lịch.

- Khu vực thực hiện các dự án, xây dựng công trình chuyên ngành: năng lượng, khai thác khoáng sản làm vật liệu xây dựng, nông, lâm nghiệp; quốc phòng, an ninh: Thực hiện theo Quy hoạch quốc gia, Quy hoạch vùng Tây Nguyên, quy hoạch ngành, lĩnh vực liên quan và Quy hoạch tỉnh Kon Tum thời kỳ 2021 -2030, tầm nhìn đến năm 2050 đảm bảo vị trí, quy mô xây dựng hạn chế tác động tiêu cực tới cảnh quan tự nhiên, danh thắng, các khu đô thị, khu du lịch và khu vực bảo vệ, bảo tồn của Khu du lịch Măng Đen.

5. Quy định quản lý, hình thành các tuyến cáp treo, tàu điện, sân gôn

- Đối với các tuyến cáp treo, tàu điện:

Nghiên cứu 02 tuyến cáp treo phục vụ du lịch tại thị trấn Măng Đen (*nối từ khu đô thị mới nằm về phía Bắc Cảng hàng không Măng Đen qua suối Đăk Pô Ne đến các điểm du lịch*); tuyến tàu điện Măng Bút - Măng Đen - Pờ Ê (*kết nối từ Sân bay Măng Đen đi qua các trung tâm du lịch tại Pờ Ê - Măng Đen - Măng Cành - Đăk Tằng - Măng Bút*). Việc hình thành các tuyến, nhà ga cáp treo cần nghiên cứu ở các bước tiếp theo trên cơ sở khảo sát, đánh giá cụ thể, kỹ lưỡng tác động, ảnh hưởng của hoạt động cáp treo đối với vùng cảnh quan tự nhiên, đảm bảo các nguyên tắc:

+ Dựa trên cơ sở phân tích, đánh giá đầy đủ chi phí lợi ích về kinh tế, xã hội, môi trường bảo đảm phát triển bền vững.

+ Không gây tác động xấu đến môi trường, hệ sinh thái, cảnh quan thiên nhiên, di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; không phá vỡ cảnh quan tự nhiên tổng thể và khu vực.

+ Bảo vệ và phát triển rừng tự nhiên, rừng phòng hộ, khu bảo tồn loài và sinh cảnh Kon Plông, tuân thủ các quy định pháp luật về lâm nghiệp, đất đai, di sản và quy định pháp luật khác liên quan.

+ Các hoạt động dịch vụ, du lịch gắn với khai thác hệ thống cáp treo, tàu điện không gây ảnh hưởng tới các hoạt động trong không gian bảo tồn, phát huy giá trị của khu di tích và không gian của các khu chức năng khác; phù hợp với mục tiêu phát triển Khu du lịch Măng Đen.

- Đối với các sân gôn tại Khu du lịch:

Trên cơ sở định hướng trong Quy hoạch tỉnh Kon Tum thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, hình thành các sân gôn trong Khu du lịch Măng Đen. Việc đầu tư xây dựng sân gôn tuân thủ các yêu

cầu và điều kiện theo quy định tại Nghị định số 52/2020/NĐ-CP về đầu tư xây dựng và kinh doanh sân gôn và đảm bảo:

+ Các khu vực đề xuất sân gôn không nằm trong phạm vi rừng tự nhiên; phù hợp với Quy hoạch tỉnh và các quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành liên quan đã được phê duyệt.

+ Đảm bảo chủ động nguồn cấp nước cho sân gôn.

+ Đảm bảo không gây tác động tới môi trường sinh thái tự nhiên rừng.

+ Đảm bảo an ninh, an toàn trong hoạt động của Cảng hàng không Măng Đen.

+ Đảm bảo các điều kiện đầu tư xây dựng và kinh doanh sân gôn theo quy định pháp luật.

VI. QUY ĐỊNH VỀ SỬ DỤNG ĐẤT

1. Quy định chung về sử dụng đất

- Đất hỗn hợp bao gồm đất phát triển dân cư đô thị (*dân dụng, dịch vụ du lịch...*) trong đó đất phát triển dân cư đô thị chiếm khoảng 40% diện tích đất sử dụng hỗn hợp.

- Đất dịch vụ, du lịch để bố trí cho các công trình, chức năng hoạt động dịch vụ, du lịch, bao gồm: Công trình dịch vụ, thương mại, du lịch, khách sạn, nhà hàng,... Chức năng đất xác định cụ thể trong giai đoạn lập đề án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết.

- Đối với các cơ quan, các khu vực đất quốc phòng khi chuyển đổi sang chức năng khác được xác định cụ thể theo các đề án quy hoạch chi tiết. Ưu tiên chuyển đổi sang các chức năng dịch vụ công cộng, cây xanh cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Đất cây xanh chuyên dụng: Bao gồm (1) đất trống (*chưa sử dụng*); (2) đất nông nghiệp hiện trạng; (3) rừng tái sinh ngoài quy hoạch 3 loại rừng; (4) rừng trồng.

- Đất dự trữ phát triển, hiện trạng đang quản lý là đất nông nghiệp có khả năng khai thác cho các chức năng hỗn hợp; dịch vụ, du lịch và dân dụng được định hướng quy hoạch đất dự trữ phát triển nhằm bố trí sử dụng khi quỹ đất quy hoạch các chức năng trên đã hết chỉ tiêu hoặc cần hoán đổi các vị trí và chỉ được bố trí sử dụng khi được cấp có thẩm quyền cho phép.

- Quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết sẽ cụ thể hóa và làm chính xác vị trí, diện tích tất cả các khu đất trong bản đồ sử dụng đất 1/10.000 đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch và các định hướng lớn của Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch Măng Đen đến năm 2045.

2. Quy hoạch sử dụng đất hệ thống các trung tâm

Hệ thống các trung tâm sẽ được cụ thể về quy mô, vị trí trong quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và các quy hoạch đô thị, nông thôn.

- Trung tâm hành chính chính trị: Giữ nguyên trung tâm hành chính chính trị huyện Kon Plông, quy mô khoảng 50ha tại vị trí hiện nay; hình thành khu trung tâm hành chính thị trấn Măng Đen tại khu vực phía Tây thị trấn Măng Đen, quy mô diện tích khoảng 10ha. Trung tâm các đô thị, trung tâm xã được cụ thể tại các quy hoạch chung đô thị mới và quy hoạch nông thôn.

- Trung tâm thương mại: Giữ nguyên Chợ huyện Kon Plông tại vị trí hiện nay. Hình thành các trung tâm thương mại, trung tâm mua sắm tại các khu vực cửa ngõ phía Bắc (*khu vực giáp ranh với huyện Tu Mơ Rông*), cửa ngõ phía Đông (*giáp ranh thị trấn Măng Đen và đô thị Hiếu*), cửa ngõ trên tuyến Quốc lộ 24 xã Pờ Ê (*khu vực đèo Viôlăk*) và các trung tâm các khu vực đô thị du lịch. Phát triển các tuyến phố thương mại, mua sắm phục vụ khách du lịch, tuyến phố đi bộ tại thị trấn Măng Đen.

- Tiểu thủ công nghiệp: Xây dựng mới cụm công nghiệp tại xã Hiếu và Măng Cành quy mô mỗi cụm khoảng 50ha.

- Trung tâm giáo dục và chăm sóc sức khỏe:

+ Bố trí quỹ đất khoảng 12ha tại thị trấn Măng Đen, xây dựng trung tâm giáo dục nông nghiệp, nông sản địa phương, giáo dục phổ thông chất lượng cao, giáo dục chuyên nghiệp, đào tạo nghiệp vụ kỹ năng dịch vụ du lịch cho cộng đồng, đào tạo các ngành nghề nông lâm nghiệp.

+ Bố trí quỹ đất khoảng 20ha, xây dựng mới Bệnh viện chất lượng cao, trung tâm chăm sóc sức khỏe tại thị trấn Măng Đen và đô thị Măng Cành.

- Trung tâm văn hóa - thể dục thể thao: Bố trí quỹ đất khoảng 20ha tại thị trấn Măng Đen, xây dựng bảo tàng (*bảo tàng đá-gỗ, bảo tàng đa dạng sinh học*), trung tâm văn hóa; khoảng 70ha tại đô thị Măng Cành để xây dựng Trung tâm huấn luyện thể dục thể thao Măng Đen.

- Trung tâm dịch vụ du lịch: Bố trí 03 trung tâm dịch vụ du lịch chính:

+ Thị trấn Măng Đen (*quy mô diện tích đất du lịch, dịch vụ 950 ha, bố trí thành 2 trung tâm chính*).

+ Tại đô thị Măng Bút, quy mô đất dịch vụ du lịch khoảng 623 ha.

+ Tại đô thị Măng Cành, quy mô đất dịch vụ du lịch khoảng 397 ha.

- Trung tâm dịch vụ hàng không: Bố trí trong khu vực Cảng hàng không Măng Đen, bảo đảm đáp ứng các yêu cầu về dịch vụ hàng không và các hoạt động kỹ thuật khác.

- Bố trí quỹ đất thể dục thể thao tại thị trấn Măng Đen, diện tích khoảng 413ha; tại đô thị Măng Cành khoảng 415ha; tại đô thị Măng Bút khoảng 165ha và tại xã Pờ Ê khoảng 411ha. Các loại hình thể thao phục vụ hoạt động du lịch như: sân gôn, đua xe địa hình, trường đua ngựa, thể thao mạo hiểm,... Ưu tiên bố trí xây dựng các sân gôn theo định hướng Quy hoạch tỉnh Kon Tum đã được phê duyệt.

- Hệ thống cây xanh:

+ Cây xanh công cộng: Tổng diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng khoảng 563ha. Hình thành công viên chuyên đề (*công viên đá-gỗ, dược liệu, vườn thực vật, ...*) tại thị trấn Măng Đen, quy mô khoảng 30ha.

+ Cây xanh chuyên dụng diện tích đất khoảng 636 ha.

- Các khu bảo tồn: Thực hiện theo Quy hoạch tỉnh Kon Tum; Quy hoạch bảo tồn đa dạng sinh học quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, gồm:

+ Khu bảo tồn loài và sinh cảnh Măng Đen diện tích 29.531ha (*phần nằm trong Khu du lịch Măng Đen khoảng 11.450 ha*);

+ Khu bảo vệ cảnh quan Măng Đen, diện tích 14.683 ha (*phần nằm trong Khu du lịch Măng Đen khoảng 1.000 ha*).

3. Quy hoạch sử dụng đất theo các giai đoạn

TT	Hạng mục sử dụng đất	Hiện trạng 2023		Quy hoạch năm 2030		Quy hoạch năm 2035		Quy hoạch năm 2045	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Dân số (người)	20.711		80.300		102.700		181.500	
	Tổng diện tích quy hoạch	90.153	100,00	90.153	100,00	90.153	100,00	90.153	100,00
I	KHU VỰC XÂY DỰNG CÁC CHỨC NĂNG	2.770	3,07	6.263	6,95	8.199	9,09	10.668	11,83
1	Đất phát triển dân cư	631	0,70	1.146	1,27	1.409	1,56	2.005	2,22
1.1	Đất phát triển dân cư đô thị	194	0,00	661	0,73	827	0,92	1.390	1,54

TT	Hạng mục sử dụng đất	Hiện trạng 2023		Quy hoạch năm 2030		Quy hoạch năm 2035		Quy hoạch năm 2045	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1.1.1	Đất phát triển dân cư đô thị hiện trạng	194		194		194		194	
1.1.2	Đất phát triển dân cư đô thị mới	0		467		633		1.195	
1.2	Đất phát triển dân cư nông thôn	436	0,48	485	0,54	582	0,65	616	0,68
2	Đất phát triển hỗn hợp	48	0,05	181	0,20	197	0,22	229	0,25
3	Đất dịch vụ - công cộng	111	0,12	132	0,15	152	0,17	152	0,17
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	10	0,01	415	0,46	498	0,55	563	0,62
5	Đất cây xanh chuyên dụng	89	0,10	300	0,33	636	0,71	636	0,71
6	Đất phát triển sản xuất công nghiệp, kho tàng	13	0,01	100	0,11	100	0,11	100	0,11
7	Đất cơ quan, trụ sở đô thị	24	0,03	29	0,03	35	0,04	50	0,06
8	Đất trung tâm y tế	2	0,00	8	0,01	10	0,01	24	0,03
9	Đất trung tâm văn hóa, thể	5	0,01	430	0,48	775	0,86	1.404	1,56

TT	Hạng mục sử dụng đất	Hiện trạng 2023		Quy hoạch năm 2030		Quy hoạch năm 2035		Quy hoạch năm 2045	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	dục thể thao								
10	Đất dịch vụ, du lịch	131	0,15	909	1,01	1.363	1,51	2.295	2,55
11	Đất di tích, tôn giáo	11	0,01	11	0,01	11	0,01	11	0,01
12	Đất an ninh	2	0,00	10	0,01	10	0,01	10	0,01
13	Đất quốc phòng	19	0,02	191	0,21	191	0,21	191	0,21
14	Đất giao thông	375	0,42	586	0,65	997	1,11	1.172	1,30
15	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	1.260	1,40	1.765	1,96	1.765	1,96	1.765	1,96
15.1	<i>Đất công trình năng lượng</i>	<i>1.259</i>	<i>1,40</i>	<i>1.259</i>	<i>1,40</i>	<i>1.259</i>	<i>1,40</i>	<i>1.259</i>	<i>1,40</i>
15.2	<i>Đất dự phòng phát triển hạ tầng kỹ thuật khác theo các quy hoạch chuyên ngành</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>	<i>465</i>	<i>0,52</i>	<i>465</i>	<i>0,52</i>	<i>465</i>	<i>0,52</i>
15.3	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật phát triển theo khu du lịch và đô thị</i>	<i>1</i>	<i>0,00</i>	<i>41</i>	<i>0,05</i>	<i>41</i>	<i>0,05</i>	<i>41</i>	<i>0,05</i>
16	Đất nghĩa trang	39	0,04	50	0,06	50	0,06	60	0,07
II	KHU VỰC NÔNG NGHIỆP VÀ	87.383	96,93	83.890	93,05	81.953	90,91	79.485	88,17

TT	Hạng mục sử dụng đất	Hiện trạng 2023		Quy hoạch năm 2030		Quy hoạch năm 2035		Quy hoạch năm 2045	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	CHỨC NĂNG KHÁC								
1	Đất sản xuất nông nghiệp	12.607	13,98	9.748	10,81	8.624	9,57	6.325	7,02
2	Đất lâm nghiệp	73.963	82,04	72.812	80,77	71.937	79,79	71.767	79,61
	<i>Trong đó: Đất lâm nghiệp nằm ngoài quy hoạch 3 loại rừng</i>	495		0		0		0	
2.1	Đất rừng sản xuất	58.955	65,40	58.389	64,77	57.513	63,80	57.344	63,61
2.2	Đất rừng phòng hộ	14.513	16,10	14.423	16,00	14.423	16,00	14.423	16,00
3	Đất nuôi trồng thủy sản	28	0,03	28	0,03	28	0,03	28	0,03
4	Mặt nước (Hồ, ao, đầm, sông, suối, kênh, rạch)	501	0,56	564	0,63	626	0,69	626	0,69
5	Đất dự trữ phát triển	0	0,00	738	0,82	738	0,82	738	0,82
6	Đất chưa sử dụng	284	0,31	0	0,00	0	0,00	0	0,00

VII. QUY ĐỊNH VỀ PHÁT TRIỂN HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. Quy định về giao thông và chỉ giới các tuyến đường (xem tại bản vẽ QH-10)

1.1. Quy định chỉ tiêu chung

- Tỷ lệ đất giao thông $\geq 16\%$ diện tích đất xây dựng đô thị.

- Mật độ đường giao thông (tính đến đường có chiều rộng phần xe chạy $\geq 7,5m$) 4,5-5 km/km².

- Xây dựng mạng lưới giao thông chú ý đa dạng hóa các loại hình giao thông, chú trọng giao thông công cộng thân thiện môi trường, đi bộ và xe đạp.

- Bảo vệ và phát triển kết cấu hạ tầng giao thông vận tải.

- Trong quá trình thực hiện quy hoạch, căn cứ nhu cầu vận tải, khả năng huy động nguồn lực được phép nghiên cứu đầu tư cải tạo, mở rộng các tuyến đường đảm bảo tiêu chí kỹ thuật, tăng cường năng lực thông hành, đáp ứng hiệu quả đầu tư.

- Các tuyến đường, công trình giao thông không có trong danh mục dự án ưu tiên, trường hợp có nhu cầu đầu tư để đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, tỉnh Kon Tum huy động được nguồn lực, bảo đảm hiệu quả đầu tư được chủ động thực hiện đầu tư.

- Đầu tư và phát triển hệ thống giao thông gắn với các tiện ích Khu du lịch. Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường. Tuân thủ các yêu cầu, quy định thiết kế theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Nghiên cứu phân tách và nối kết hợp lý giữa giao thông đối ngoại và mạng lưới đường chính đô thị. Đảm bảo kết nối thống nhất giữa các loại hình giao thông đường không với mạng lưới đường bộ đối ngoại và đô thị.

- Công trình giao thông có quy mô lớn, vị trí quan trọng, ảnh hưởng mỹ quan Khu du lịch cần tổ chức thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc theo quy định trước khi lập dự án đầu tư xây dựng.

- Đối với các công trình đảm bảo an toàn giao thông như các biển báo, tín hiệu giao thông được thiết kế đồng bộ với hệ thống giao thông, đảm bảo nguyên tắc thoát người nhanh khi xảy ra sự cố cháy, nổ hoặc thiên tai; hệ thống tín hiệu được xây dựng phải dễ quan sát, dễ nhận biết; có kích thước, kiểu dáng, màu sắc đảm bảo mỹ quan và đặc thù.

- Hè phố, đường đi bộ phải đảm bảo chiều rộng theo quy định, an toàn và thuận tiện cho người khuyết tật sử dụng; hệ thống biển báo, biển chỉ dẫn, đèn tín hiệu giao thông phải đảm bảo không bị che khuất tầm nhìn; nhà chờ xe buýt, lối lên xuống ga tàu điện, cột đèn, lan can, rào chắn phải dễ nhận biết, thuận lợi, an toàn cho người và phương tiện tham gia giao thông, đáp ứng yêu cầu mỹ quan Khu du lịch.

- Bố trí diện tích đỗ xe trong Khu du lịch phải đảm bảo quy chuẩn, đáp ứng nhu cầu của người sử dụng; khuyến khích bãi đỗ xe kết hợp với công trình dịch

vụ công cộng, bãi đỗ xe kết hợp cây xanh cảnh quan; khuyến khích sử dụng nguồn vốn xã hội hóa để xây dựng bãi đỗ xe.

- Ưu tiên phát triển các loại hình giao thông cáp treo, tàu điện để phục vụ công cộng và du lịch.

1.2. Quy định về mặt cắt ngang các tuyến đường giao thông:

- Định hướng giao thông đối ngoại

+ Đường hàng không: Thực hiện theo Quyết định số 648/QĐ-TTg ngày 07 tháng 06 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng hàng không, sân bay toàn quốc thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

+ Cao tốc Quảng Ngãi - Kon Tum (*đoạn qua khu vực quy hoạch*): Thực hiện theo Quyết định số 1454/QĐ-TTg ngày 01 tháng 09 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, Quyết định số 12/QĐ-TTg ngày 03 tháng 01 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

+ Quốc lộ: Thực hiện theo Quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch tỉnh Kon Tum đã được phê duyệt. Nâng cấp, cải tạo tuyến Quốc lộ 24, Quốc lộ 24D, đường Đông Trường Sơn với quy mô đường cấp III, 2 - 4 làn xe. Riêng Quốc lộ 24 đoạn qua khu vực thị trấn Măng Đen, đô thị Hiếu bề rộng mặt cắt ngang đường từ 28 - 30m.

- Định hướng giao thông đô thị: Tiếp tục kế thừa các định hướng giao thông tại thị trấn Măng Đen hiện hữu. Cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới hệ thống giao thông đô thị đảm bảo kết nối liên hoàn giữa các khu chức năng. Bề rộng mặt cắt ngang (*tính đến đường chính khu vực*) 23 - 49m, 4 - 6 làn xe.

- Định hướng giao thông nông thôn: Tuân thủ quy hoạch tỉnh Kon Tum đã được phê duyệt.

+ Đường tỉnh: Cải tạo nâng cấp 2 tuyến hiện trạng (*ĐT.672, ĐT.676*) quy mô đường III, II với 2 - 4 làn xe, đoạn qua đô thị bề rộng 27 - 30m; hình thành 1 tuyến đường tỉnh mới (*ĐT.680*) đoạn ngoài đô thị quy mô đường cấp III với 2 - 4 làn xe.

+ Đường huyện bao gồm 4 tuyến hiện trạng (*ĐH.31, ĐH.34, ĐH.33, ĐH.35*) và 4 tuyến đường huyện mới (*ĐH.32, ĐH.32A, ĐH.35A, ĐH.37*). Các tuyến đường được cải tạo nâng cấp, xây mới đảm bảo quy mô đường cấp III, cấp IV, cấp V với 2 làn xe cơ giới.

- Công trình giao thông:

+ Cải tạo, nâng cấp bến xe tại thị trấn Măng Đen hiện hữu; đề xuất hình thành 3 bến xe (*bến xe Măng Bút, bến xe Măng Đen, bến xe Hiếu*) với quy mô khoảng 1,0 - 3,0ha với quy mô bến xe cấp 2, đảm bảo phục vụ nhu cầu phát triển của Khu du lịch.

+ Bãi đỗ xe tập trung: Đề xuất các bãi đỗ xe tập trung với quy mô 0,1 - 0,3ha phục vụ nhu cầu đỗ xe của Khu du lịch trong tương lai. Hệ thống bãi đỗ xe tập trung được bố trí tại các khu vực đầu mối giao thông, các khu vực đô thị, khu vực trung tâm du lịch.

+ Hệ thống giao thông công cộng: Duy trì, mở mới, nâng cao chất lượng phục vụ các tuyến xe buýt, xe điện để hỗ trợ năng lực vận tải, phục vụ du khách đến các điểm, trung tâm du lịch. Hình thành tuyến tàu điện phục vụ du lịch kết nối từ thị trấn Măng Đen đến trung tâm du lịch tại Măng Bút và Pờ Ê.

+ Xây dựng tuyến cáp treo du lịch tại thị trấn Măng đảm bảo mỹ quan và không tác động tiêu cực tới cảnh quan tự nhiên, danh thắng và các khu vực bảo vệ, bảo tồn của Khu du lịch Măng Đen.

+ Việc hình thành các tuyến, nhà ga cáp treo cần nghiên cứu ở các bước tiếp theo khi đủ tiềm lực để triển khai thực hiện, đảm bảo mỹ quan và không tác động tiêu cực tới cảnh quan tự nhiên, danh thắng và các khu vực bảo vệ, bảo tồn của Khu du lịch Măng Đen, tuân thủ quy định pháp luật về lâm nghiệp và quy định pháp luật khác liên quan.

1.3. Quy định phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông

- Đối với đường ngoài đô thị, căn cứ cấp kỹ thuật của đường theo quy hoạch, tuân thủ hành lang an toàn, đất bảo vệ, bảo trì đường bộ theo quy định.

- Đầu nối vào quốc lộ:

+ Vị trí các điểm đầu nối đảm bảo thống nhất, tuân thủ Luật Đường bộ, Nghị định của Chính phủ, Thông tư hướng dẫn của Bộ Giao thông vận tải.

+ Các tuyến quốc lộ qua đô thị, xây dựng hệ thống đường song hành để đảm bảo không làm ảnh hưởng đến năng lực thông hành của các quốc lộ.

- Quản lý xây dựng đường đô thị phải tuân thủ đúng chỉ giới đường đỏ của các tuyến theo quy hoạch được duyệt.

- Các công trình xây dựng xung quanh khu vực Cảng hàng không Măng Đen phải tuân thủ các quy định, quy chuẩn về an toàn ngành hàng không về tĩnh không đầu, tĩnh không sườn; các khu chức năng bố trí đảm bảo giới hạn tối đa cho phép về tiếng ồn theo Quy chuẩn QCVN 26:2010/BTNMT.

2. Quy định về không chế cao độ nền xây dựng (xem bản vẽ QH- 09)

Thị trấn Măng Đen: Khu trung tâm hành chính huyện, khu dân cư phía Bắc, khu dân cư phía Nam và TL676 (đoạn qua trung tâm huyện), giữ nguyên nền hiện trạng đã xây dựng với cao độ không chế chọn $H_{xd} \geq + 1181,0m$. Các khu vực phát triển mới cao độ không chế nền xây dựng chọn $H_{xd} \geq + 1120,0m$.

Các khu vực đô thị mới (đô thị Măng Cành, Măng Bút và Hiếu): Hiện trạng nền khu vực có độ dốc nền $i \leq 10\%$ thì giữ nguyên cao độ hiện trạng, chỉ san nền cục bộ tạo mặt bằng xây dựng công trình, không đào đắp lớn: $H_{xd} \geq H$ cao độ nền hiện trạng. Khu vực ven sông, suối: $H_{xd} \geq H_{mn \max} (P=10\%)$ sông, suối + 0,3m. Khu vực tại sườn đồi, chủ yếu khai thác phát triển tại những khu vực có độ dốc nền $\leq 10\%$. Các khu vực có độ dốc nền $i > 10\%$ khi khai thác quỹ đất xây dựng công trình, cần lựa chọn khu vực không bị ảnh hưởng của lũ lụt, lũ quét, sạt lở đất.

Các khu vực xã Đăk Tăng, xã Pờ Ê: Hiện trạng nền khu vực có độ dốc nền $i \leq 10\%$ thì giữ nguyên cao độ hiện trạng, chỉ san nền cục bộ tạo mặt bằng xây dựng công trình, không đào đắp lớn: $H_{xd} \geq H$ cao độ nền hiện trạng. Khu vực ven suối: $H_{xd} \geq H_{mn \max}$ sông, suối + 0,3m. Khu vực tại sườn đồi, chủ yếu khai thác phát triển tại những khu vực có độ dốc nền $\leq 10\%$. Các khu vực có độ dốc nền $i > 10\%$ khi khai thác quỹ đất xây dựng công trình, cần lựa chọn khu vực không bị ảnh hưởng của lũ lụt, lũ quét, sạt lở đất.

3. Quy định về thoát nước mặt (xem bản vẽ QH- 09)

- Xây dựng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn cho khu vực thị trấn Măng Đen và đô thị Măng Cành. Đối với đô thị Măng Bút, đô thị Hiếu và xã Đăk Tăng, giai đoạn đến năm 2030 sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng cho nước mưa và nước thải; giai đoạn từ năm 2030-2045 sử dụng hệ thống thoát nước riêng giữa nước mưa và nước thải.

- Đối với khu vực xã Pờ Ê, sử dụng hệ thống thoát nước chung cho nước mưa và nước thải.

- Đối với các trung tâm du lịch, dự án sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Toàn bộ khu vực quy hoạch bao gồm 11 lưu vực thoát nước chính:

+ Lưu vực 1: Lưu vực phía Bắc khu đô thị Măng Bút, nước mưa thoát về suối Đăk Giắc rồi thoát ra trục tiêu chính khu vực là suối Đăk Nghé thoát nước xuống phía Nam.

+ Lưu vực 2: Lưu vực thuộc đô thị Măng Bút, nước mưa thoát về suối Đăk Cu, suối Đăk Me, suối Đăk Ruông, suối Đăk Chiang rồi thoát ra trục tiêu chính khu vực là suối Đăk Nghé thoát nước xuống phía Nam.

+ Lưu vực 3: Lưu vực trung tâm xã Đăk Tăng, nước mưa thoát về suối Đăk Kôi, suối Đăk Tăng, Đăk Vi rồi thoát ra trục tiêu chính khu vực là suối Đăk Snghé thoát nước xuống phía Nam.

+ Lưu vực 4: Lưu vực thuộc đô thị Măng Cành, nước mưa thoát về các suối nhỏ, khe tụ thủy rồi thoát ra trục tiêu chính khu vực là suối Đăk Khe thoát nước lên phía Bắc.

+ Lưu vực 5: Lưu vực thuộc xã Măng Cành, nước mưa thoát về các suối nhỏ, khe tụ thủy rồi thoát ra trục tiêu chính khu vực là suối Đăk Snghé thoát nước xuống phía Nam.

+ Lưu vực 6: Lưu vực thuộc phía Nam đô thị Măng Cành, nước mưa thoát về các khe tụ thủy, suối Nước Rô, rồi thoát ra trục tiêu chính khu vực là suối Đăk Ke thoát nước xuống phía Nam.

+ Lưu vực 7: Lưu vực đô thị Măng Đen, nước mưa thoát về các khe tụ thủy, suối nhỏ rồi thoát ra trục tiêu chính khu vực là suối Đăk Ke và suối Đăk Pông chảy xuống phía Nam.

+ Lưu vực 8: Lưu vực đô thị Hiếu, nước mưa thoát về các khe tụ thủy rồi thoát ra trục tiêu chính khu vực là suối Đăk Lò, suối Đăk Xa Rách rồi thoát nước lên phía Bắc.

+ Lưu vực 9: Lưu vực phía Nam đô thị Hiếu, xã Hiếu, nước mưa thoát về các khe tụ thủy thoát ra trục tiêu chính khu vực là suối Đăk Re, rồi thoát nước sang phía Đông về suối Nước Lãng chảy lên phía Bắc.

+ Lưu vực 10: Lưu vực trung tâm xã Pờ Ê, nước mưa thoát về các khe tụ thủy, suối Nước Ui, thoát ra trục tiêu chính khu vực là suối Đăk Leng, rồi thoát nước sang phía Đông về suối Nước Lãng chảy lên phía Bắc.

+ Lưu vực 11: Lưu vực thuộc Bắc xã Pờ Ê. Phần tiểu lưu vực phía Tây, nước mưa thoát về các khe tụ thủy, suối nhỏ thoát ra trục tiêu chính khu vực là suối Đăk Xiêu thoát nước lên phía Bắc. Phần tiểu lưu vực phía Đông nước mưa thoát về các khe tụ thủy, suối Nước Răng thoát ra trục tiêu chính khu vực là suối La Ê, suối Nước Rong rồi thoát nước phía Đông về suối Nước Lãng chảy lên phía Bắc.

- Bảo vệ, phát triển hành lang cây xanh dọc hai bên suối, các khe tụ thủy, đảm bảo thoát nước mưa, cải thiện môi trường, cảnh quan.

- Tổ chức dải cây xanh cách ly bảo vệ hai bên suối theo quy định. Xây dựng các công trình phòng lũ. Giải pháp ổn định nền theo chỉ tiêu kỹ thuật phù hợp với cấp công trình và tính chất, đặc thù của đất. Xây dựng hệ thống cầu, cống, đập tràn đúng cấp tại những vị trí đường giao thông đi qua địa hình chia cắt, các khe tụ thủy, tránh làm nghẽn dòng chảy. Nạo vét, mở rộng lòng suối hẹp, cải tạo hướng chảy bất lợi.

- Cải tạo thường xuyên; kiên cố hóa; nạo vét định kỳ các tuyến mương, cống thoát nước. Khuyến khích áp dụng các giải pháp thoát nước mưa theo hướng phát triển bền vững: Xây dựng hồ điều hòa trữ nước; sử dụng các kết cấu hè, đảo giao thông xen lẫn cây xanh tăng hệ số thấm,... thích ứng với các tác động tiêu cực của biến đổi khí hậu.

4. Quy định về cấp điện, thông tin liên lạc (xem bản vẽ QH-12; QH-13)

4.1. Quy định về cấp điện

- Nhu cầu cấp điện: Giai đoạn đến năm 2030 khoảng 45MVA; giai đoạn đến năm 2035 khoảng 53MVA và giai đoạn đến năm 2045 khoảng 132MVA.

- Nguồn điện lấy từ hệ thống điện quốc gia trực tiếp từ trạm 110/22kV Kon Plông công suất từ 1x40MVA nâng thành 2x40MVA; trạm 110/22kV Kon Plông 2 công suất 1x40MVA, giai đoạn dài hạn căn cứ vào nhu cầu thực tế phát triển mà nâng công suất trạm nguồn cho phù hợp. Xây dựng kế hoạch từng bước cải tạo, nâng cấp tuyến trung thế hiện hữu theo hướng ngầm hóa. Hệ thống lưới điện trung thế tại khu vực đô thị, du lịch xây dựng mới sử dụng cáp ngầm chuyên dụng để đảm bảo mỹ quan đô thị. Đối với khu vực nông thôn, các thôn làng sử dụng cáp bọc nổi trên cột, đảm bảo an toàn điện.

- Mạng lưới: Xây dựng kế hoạch từng bước cải tạo, nâng cấp tuyến trung thế hiện hữu theo hướng ngầm hóa. Hệ thống lưới điện trung thế tại khu vực đô thị, du lịch xây dựng mới sử dụng cáp ngầm chuyên dụng để đảm bảo mỹ quan đô thị. Đối với khu vực nông thôn, các thôn làng sử dụng cáp bọc nổi trên cột, đảm bảo an toàn điện.

- Việc di dời đoạn tuyến đường dây 500kV để triển khai thực hiện Cảng hàng không Măng Đen; đầu tư xây dựng các dự án năng lượng (*thủy điện; điện gió; tuyến đường dây 220kV; các trạm cắt; trạm 220kV*) thực hiện theo các Quy hoạch điện quốc gia; Quy hoạch tỉnh được cấp có thẩm quyền phê duyệt, phù hợp với các quy định pháp luật có liên quan; không tác động tiêu cực tới cảnh quan tự nhiên, danh thắng, các khu đô thị, khu du lịch và khu vực bảo vệ, bảo tồn của Khu du lịch Măng Đen.

- Quản lý không gian công trình điện:

+ Lưới điện cao thế, trạm biến áp nguồn từ 110kV trở lên thực hiện theo quy hoạch chuyên ngành và đảm bảo không mâu thuẫn với các định hướng của quy hoạch đô thị. Các đường dây cao thế 110kV, 220kV, 500kV đi nổi quản lý chặt chẽ hành lang tuyến, không xâm phạm và xây dựng các công trình kiên cố vi phạm quy chuẩn.

- Lưới điện trung thế, hạ thế trong trung tâm đô thị khuyến khích đi ngầm; tại các khu vực phát triển mới phải xây dựng đồng bộ, đi ngầm mương cáp.

Khuyến khích các khu vực hiện hữu cải tạo chỉnh trang, khu vực ngoại thị xây dựng hệ thống điện ngầm đồng bộ với các công trình hạ tầng đô thị.

- Quản lý chiếu sáng đô thị:

+ Phát triển các công nghệ mới cho chiếu sáng đô thị nhằm tiết kiệm năng lượng. Khu vực trung tâm đô thị, khu hành chính, chính trị, phố thương mại, phố đi bộ, công trình văn hóa có giá trị, công trình cao tầng điểm nhấn, quảng trường và không gian mở gắn với hoạt động đông người phải được chiếu sáng cảnh quan. Bố trí chiếu sáng thông tin tín hiệu, quảng cáo tại các tuyến phố chính đô thị theo quy hoạch quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị hoặc các đề án chỉnh trang, cải tạo, xây dựng mới hệ thống hạ tầng đô thị.

+ Khuyến khích chiếu sáng lễ hội theo các ngày lễ, dịp lễ, ngày nghỉ cuối tuần tại khu vực thương mại và giải trí, khu sinh hoạt cộng đồng tập trung đông người. Khuyến khích sử dụng công nghệ mới, đảm bảo an toàn, tiện dụng, mỹ quan và tiết kiệm điện.

4.2. Quy định về thông tin liên lạc

- Nhu cầu: Giai đoạn năm 2030 khoảng 94.380 thuê bao; giai đoạn năm 2035 khoảng 119.811 thuê bao và giai đoạn năm 2045 khoảng 253.910 thuê bao.

- Ngầm hóa 100% hạ tầng mạng cấp ngoại vi viễn thông tại khu vực đô thị, khu du lịch xây dựng mới. Đối với các khu vực đô thị hiện hữu, từng bước thực hiện việc ngầm hóa, ưu tiên ngầm hóa tại các khu vực có yêu cầu mỹ quan như: Trung tâm hành chính, khu quảng trường, công viên, khu du lịch và các tuyến giao thông mới xây dựng.

- Phát triển viễn thông theo hướng chuyển dịch hạ tầng viễn thông sang hạ tầng ICT, phát triển hạ tầng mạng thông tin di động 4G, 5G đảm bảo phủ sóng 100% khu dân cư trên địa bàn; tỷ lệ sử dụng chung hạ tầng đạt trên 80% (*trạm xây mới*) ở giai đoạn 2030 - 2035 và 100% ở giai đoạn đến năm 2045.

- Khuyến khích ứng dụng công nghệ số trong quản lý cơ sở dữ liệu hạ tầng kỹ thuật đô thị, quản lý trật tự xây dựng, quản lý đất xây dựng đô thị, quản lý cấp thoát nước, thu gom xử lý rác thải, diện tích cây xanh, nguồn nước, cảnh quan, quản lý không gian ngầm đô thị và các lĩnh vực khác.

- Triển khai lộ trình số hóa và thông minh đồng bộ trong các lĩnh vực hạ tầng thiết yếu khác phục vụ kinh tế số và xã hội số gồm: Hạ tầng bưu chính; hạ tầng giao thông; hạ tầng cung cấp điện; hạ tầng thủy lợi và ứng phó với biến đổi khí hậu; hạ tầng đô thị; cung cấp hạ tầng số cho hạ tầng, công nghiệp; giáo dục và đào tạo; y tế; văn hóa, thể thao, du lịch.

- Phát triển hạ tầng số, kết nối mạng Internet vạn vật (*IoT*); triển khai tích hợp cảm biến và ứng dụng công nghệ số vào các hạ tầng thiết yếu như giao thông,

năng lượng, điện, nước, môi trường... để chuyển đổi thành một bộ phận cấu thành của hạ tầng số. Nâng cao năng lực an toàn thông tin, xử lý sự cố; xây dựng và phát triển các trung tâm xử lý điều hành thông tin tập trung.

- Hình thành, kết nối dữ liệu không gian đô thị số hóa, ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý cơ sở dữ liệu và quản lý các hoạt động của đô thị. Phát triển chính quyền số an toàn trên môi trường số dựa trên dữ liệu và công nghệ số, cung cấp dịch vụ công hiệu quả và sử dụng hiệu quả nguồn lực hơn trong quá trình chuyển đổi số.

- Triển khai các nền tảng số, hệ sinh thái số để phát triển kinh tế số. Phổ cập nền tảng số phục vụ các nhu cầu của người dân và phù hợp với các ngành, nghề, lĩnh vực của xã hội.

5. Quy định về cấp nước (xem bản vẽ - QH 11)

- Nhu cầu và nguồn nước: Tổng nhu cầu cấp nước giai đoạn 2030 khoảng 22.000 m³/ngày đêm; giai đoạn 2035 khoảng 28.000 m³/ngày đêm giai đoạn 2045 khoảng 63.000 m³/ngày đêm.

- Nguồn nước: Khai thác từ nguồn nước mặt hồ B Đăk Pô Ne, suối Đăk Ke, suối Xa Rách, suối Đăk Snghé, suối Nước Tây. Bổ cập vào mùa hạn là hồ thủy điện Thượng Kon Tum tại Xã Đăk Kôi, huyện Kon Rẫy và xã Đăk Tăng, huyện Kon Plông (nguồn suối Đăk Snghé).

- Phân vùng cấp nước:

+ Vùng cấp nước 1: Thị trấn Măng Đen thuộc Trung tâm du lịch trung tâm chính (xã Măng Cành - thị trấn Măng Đen).

+ Vùng cấp nước 2: Đô thị Măng Cành thuộc Trung tâm du lịch trung tâm chính (xã Măng Cành - thị trấn Măng Đen).

+ Vùng cấp nước 3: Đô thị Hiếu thuộc Trung tâm du lịch phía Đông (xã Hiếu - xã Pờ Ê).

+ Vùng cấp nước 4: Xã Pờ Ê thuộc Trung tâm du lịch phía Đông (xã Hiếu - xã Pờ Ê). Sử dụng hệ thống cấp nước tự chảy.

+ Vùng cấp nước 5: Xã Đăk Tăng thuộc Trung tâm du lịch phía Bắc (xã Đăk Tăng - xã Măng Bút).

+ Vùng cấp nước 6: Đô thị Măng Bút thuộc Trung tâm du lịch phía Bắc (xã Đăk Tăng - xã Măng Bút).

- Công trình đầu mối:

+ Nâng công suất nhà máy nước Măng Đen đến năm 2045 có công suất khoảng 36.000 m³/ngày đêm.

+ Xây dựng mới nhà máy nước tại xã Mãng Cành đến năm 2045 có công suất khoảng 9.000 m³/ngày đêm.

+ Xây dựng mới nhà máy nước tại xã Mãng Bút đến năm 2045 có công suất khoảng 7.000 m³/ngày đêm.

+ Xây dựng mới nhà máy nước tại xã Hiếu đến năm 2045 có công suất khoảng 6.000 m³/ngày đêm.

+ Xây dựng mới nhà máy nước tại xã Đăk Tăng đến năm 2045 có công suất khoảng 3.000 m³/ngày đêm.

+ Xã Pờ Ê sử dụng hệ thống cấp nước tự chảy: Trạm cấp nước sinh hoạt trung tâm xã và các trạm cấp nước tự chảy khác đến năm 2045 có công suất khoảng 3.000 m³/ngày đêm.

- Giải pháp cấp nước: Mạng lưới cấp nước tập trung được sử dụng kết hợp mạng lưới cấp nước hiện có và đầu nối với mạng lưới cấp nước xây dựng mới; mạng lưới ống dạng mạng vòng kết hợp mạng nhánh cụt. Đối với khu vực không đảm bảo áp lực nước bố trí các trạm bơm tăng áp cục bộ đảm bảo ổn định và an toàn cấp nước.

- Bảo vệ nguồn nước: Hình thành các hành lang cách ly cây xanh bảo vệ nguồn nước theo quy định; bảo vệ sự ổn định của bờ và phòng, chống lấn chiếm đất ven nguồn nước cấp; phòng, chống các hoạt động có nguy cơ gây ô nhiễm, suy thoái nguồn nước. Tạo hồ chứa để duy trì phát triển nguồn nước cấp, đáp ứng yêu cầu phát triển tương lai. Dành quỹ đất phát triển hạ tầng phòng cháy và chữa cháy theo quy định thuận tiện về giao thông, nguồn nước.

- Khu vực bảo vệ của điểm lấy nước và công trình cấp nước như sau:

+ Đối với nguồn nước hồ: Hồ cấp nước sinh hoạt, từ mép hồ: Kích thước khu vực bảo vệ cấp I ≥ 100 m, kích thước khu vực bảo vệ cấp II là toàn lưu vực.

+ Khu vực bảo vệ nhà máy nước: Trong phạm vi ≥ 30 m kể từ chân tường các công trình xử lý phải xây tường rào bảo vệ bao quanh khu vực xử lý nước.

6. Quy định về thu gom và xử lý nước thải (xem bản vẽ QH-14)

- Nhu cầu thoát nước thải sinh hoạt giai đoạn đến năm 2030 khoảng 14.000m³/ngày đêm; giai đoạn đến năm 2035 khoảng 18.000 m³/ngày đêm và giai đoạn đến năm 2045 khoảng 37.500 m³/ngày đêm.

- Nhu cầu thoát nước thải công nghiệp giai đoạn đến năm 2030 khoảng 2000m³/ngày đêm; giai đoạn đến năm 2035 khoảng 2000 m³/ngày đêm và giai đoạn đến năm 2045 khoảng 3000 m³/ngày đêm.

- Đối với khu vực đô thị và trung tâm du lịch: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng cho nước mưa và nước thải. Xây dựng mới các trạm xử lý nước thải để xử

lý nước thải đạt tiêu chuẩn môi trường theo quy định trước khi xả ra ngoài môi trường.

- Đối với khu dân cư thôn làng hiện trạng, khu dân cư phân bố rải rác: Sử dụng hệ thống thoát nước chung và xử lý phân tán. Nước thải phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trước khi xả ra hệ thống thoát nước.

- Khu vực bệnh viện, cơ sở y tế: Sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng, nước sau khi xử lý bảo đảm yêu cầu về môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận hoặc đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa.

- Các công trình đầu mối phải đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường đối với khu dân cư, trồng cây xanh cách ly, giảm thiểu tác động đến không gian cảnh quan đô thị. Thoát nước thải: Nhà máy, trạm xử lý, trạm bơm nước thải được thiết kế phải đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc, dễ tiếp cận, vận hành, duy tu.

- Phân vùng thoát nước thải:

+ Vùng 1: Thị trấn Măng Đen - Thuộc Trung tâm Du lịch trung tâm chính (*Măng Cành - thị trấn Măng Đen*): Sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

+ Vùng 2: Đô thị Măng Cành - Thuộc Trung tâm Du lịch trung tâm chính (*Măng Cành - thị trấn Măng Đen*): Sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

+ Vùng 3: Đô thị Hiếu - Thuộc Trung tâm Du lịch phía Đông (*Hiếu - Pờ Ê*): Giai đoạn trước mắt có thể xem xét sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng với công bao tách nước thải tại các khu vực dân cư hiện trạng chưa có điều kiện đầu tư hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Về lâu dài sử dụng hệ thống thoát nước riêng cho nước mưa và nước thải.

+ Vùng 4: Xã Pờ Ê - Thuộc Trung tâm Du lịch phía Đông (*Hiếu - Pờ Ê*): Sử dụng hệ thống thoát nước chung cho nước mưa và nước thải.

+ Vùng 5: Phân khu xã Đăk Tăng - Thuộc Trung tâm Du lịch phía Bắc (*Đăk Tăng - Măng Bút*): Giai đoạn trước mắt có thể xem xét sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng với công bao tách nước thải tại các khu vực dân cư hiện trạng chưa có điều kiện đầu tư hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Về lâu dài sử dụng hệ thống thoát nước riêng cho nước mưa và nước thải.

+ Vùng 6: Đô thị Măng Bút - Thuộc Trung tâm Du lịch phía Bắc (*Đăk Tăng - Măng Bút*): Giai đoạn trước mắt có thể xem xét sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng với công bao tách nước thải tại các khu vực dân cư hiện trạng chưa có điều kiện đầu tư hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Về lâu dài sử dụng hệ thống thoát nước riêng cho nước mưa và nước thải.

7. Quy định về thu gom và quản lý chất thải rắn (xem bản vẽ QH-14)

- Nhu cầu quản lý chất thải rắn sinh hoạt giai đoạn đến năm 2030 khoảng 70 tấn/ngày đêm; giai đoạn đến năm 2035 khoảng 81 tấn/ngày đêm và giai đoạn đến năm 2045 khoảng 177 tấn/ngày đêm.

- Nhu cầu quản lý chất thải rắn công nghiệp giai đoạn đến năm 2030 khoảng 30 tấn/ngày đêm; giai đoạn đến năm 2035 khoảng 30 tấn/ngày đêm và giai đoạn đến năm 2045 khoảng 48 tấn/ngày đêm.

- Chất thải rắn phải được phân loại tại nguồn theo quy định. Xây dựng mới khu xử lý với công nghệ xử lý hiện đại tiên tiến, đảm bảo tỷ lệ xử lý đạt 80 - 85% chất thải rắn toàn đô thị. Đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh môi trường theo quy định. Không gây ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan môi trường chung.

- Xây dựng 1 khu xử lý chất thải rắn mới tại xã Hiếu với diện tích 15ha.

- Phân vùng chất thải rắn: Phân chia khu vực quy hoạch thành 3 vùng thu gom, quản lý chất thải rắn:

+ Vùng 1: Gồm khu vực thị trấn Măng Đen, đô thị Hiếu, đô thị Măng Cành, xã Pờ Ê. Chất thải rắn tại khu vực này được phân loại, thu gom và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn của huyện để xử lý.

+ Vùng 2: Khu vực đô thị Măng Bút. Tại đây chất thải rắn được phân loại. Chất thải rắn hữu cơ được chôn lấp tại bãi chôn lấp chất thải rắn của xã còn chất thải rắn vô cơ được vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn của huyện để xử lý.

+ Vùng 3: Khu vực xã Đăk Tăng. Tại đây chất thải rắn được phân loại. Chất thải rắn hữu cơ được chôn lấp tại bãi chôn lấp chất thải rắn của xã còn chất thải rắn vô cơ được vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn của huyện để xử lý.

- Chất thải rắn đô thị phải được phân loại tại nguồn thải thành các chất hữu cơ và vô cơ trước khi thu gom, vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn của huyện.

- Trong phạm vi đô thị sẽ bố trí các trạm trung chuyển chất thải rắn, tại các trạm trung chuyển này, chất thải rắn sẽ được phân loại, tái chế và nén giảm thể tích trước khi vận chuyển tới khu xử lý chất thải rắn của huyện.

- Vị trí, quy mô các trạm trung chuyển chất thải rắn sẽ được cụ thể hóa trong giai đoạn lập quy hoạch đô thị, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và phải đảm bảo hài hòa với cảnh quan kiến trúc không gian xung quanh, cũng như quy định khoảng cách ly an toàn về môi trường tới khu dân cư quy định tại QCVN 01:2021/BXD (tối thiểu đạt 20m tùy theo quy mô công suất và loại hình trạm).

8. Quy định về quản lý nghĩa trang (xem bản vẽ QH-14)

- Đối với thị trấn Măng Đen: Xây dựng mới nghĩa trang công viên vĩnh hằng về phía Tây thị trấn hiện hữu. Quy mô đất đai xây dựng đến năm 2030 có

diện tích khoảng 7,2ha và được mở rộng lên diện tích khoảng 15ha vào năm 2045. Tại khu vực đô thị còn lại và khu vực nông thôn có quy hoạch nghĩa trang tập trung riêng đảm bảo các quy định vệ sinh môi trường theo quy định.

- Cơ bản chấm dứt việc sử dụng nghĩa địa, khu mai táng không được quy hoạch. Quy tập, di dời các khu vực có mồ mả trong nội thị và các khu nghĩa địa nhỏ lẻ xen lẫn trong đất canh tác, khu dân cư vào các nghĩa trang tập trung để chuyển đổi chức năng sử dụng đất phát triển đô thị, thực hiện theo các quy hoạch xây dựng ở giai đoạn tiếp theo.

- Quy hoạch, xây dựng các nghĩa trang tại các khu vực phù hợp nhằm đảm bảo nhu cầu chôn cất, cải táng phục vụ di dời, giải tỏa các nghĩa địa. Vị trí, quy mô các nghĩa trang tại các đô thị: Măng Bút, Măng Cành, Hiếu và các xã: Pò Ê, Đăk Tăng được cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch đô thị, nông thôn. Khoảng cách ly vệ sinh môi trường đến điểm dân cư, công trình công cộng gần nhất phải tuân thủ Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

9. Quy định về phòng chống thiên tai

- Tăng cường công tác trồng; bảo vệ rừng phòng hộ đầu nguồn, rừng phòng hộ.

- Ứng dụng công nghệ mới trong nghiên cứu, tính toán, thiết kế, xây dựng, quản lý, khai thác công trình thủy lợi, công trình phòng chống thiên tai.

- Sử dụng các công nghệ hiện đại trong việc xây dựng các công trình cảnh báo sớm thiên tai.

- Nạo vét các hồ, khe tụ thủy, suối, kênh tiêu chính.

- Xây mới hệ thống taluy, tường chắn ổn định nền đường và công trình.

- Đối với hồ chứa thủy lợi, thủy điện: Tuân thủ quy định về quản lý an toàn đập, hồ chứa nước theo Nghị định của Chính phủ; hướng dẫn của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và Bộ Công Thương.

- Bảo vệ hành lang các khe tụ thủy, suối tuân thủ Luật Thủy lợi, Luật Tài nguyên nước...

- Hành lang bảo vệ suối, kênh, không nhỏ hơn 20 m tính từ mép bờ đối với đoạn sông, suối, kênh, rạch chảy qua các đô thị, khu dân cư tập trung hoặc được quy hoạch xây dựng đô thị, khu dân cư tập trung.

- Hành lang bảo vệ suối, kênh, không nhỏ hơn 15 m tính từ mép bờ đối với đoạn sông, suối, kênh, rạch không chảy qua các đô thị, khu dân cư tập trung.

VIII. QUY ĐỊNH VỀ CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG, HÀNH LANG BẢO VỆ, HÀNH LANG AN TOÀN CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT, BIỆN PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

1. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

Các tuyến giao thông, các nút giao được thể hiện ở Đồ án quy hoạch chung mang tính định hướng về tính kết nối. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được xác định cụ thể trong quá trình lập đồ án quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết hoặc theo từng dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt cho từng tuyến đường.

- Đối với các tuyến đường giao thông đối ngoại hạn chế việc xây dựng công trình, hoạt động giao thông đầu nối trực tiếp với các tuyến đường.

- Khuyến khích việc xây dựng cải tạo đô thị và xây dựng mới theo chỉ giới xây dựng thống nhất theo từng tuyến đường, tuyến phố, tạo bề mặt đô thị thống nhất.

- Triển khai tổ chức nghiên cứu lập các đồ án quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị và chỉ dẫn cụ thể về chỉ giới đường đỏ, cách khai thác sử dụng khoảng lùi xây dựng của từng tuyến đường cụ thể, làm cơ sở cho công tác quản lý, cấp phép xây dựng.

2. Quy định khu vực cấm xây dựng; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

- Khu vực cấm xây dựng: Rừng tự nhiên, rừng phòng hộ đã được tích hợp vào Quy hoạch lâm nghiệp quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Các khu bảo tồn: Khu bảo tồn loài và sinh cảnh Kon Plông và Khu bảo vệ cảnh quan Măng Đen. Các khu vực nước mặt được xác định là nguồn cấp nước cho Khu du lịch Măng Đen theo định hướng quy hoạch cấp nước.

- Hành lang bảo vệ nguồn nước, hành lang an toàn đường bộ, đường hàng không, tuyến điện và các hành lang an toàn cho các công trình hạ tầng kỹ thuật khác tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành.

- Khu vực có yêu cầu xây dựng theo chuyên ngành: quốc phòng, an ninh, bảo vệ di tích, danh thắng, công trình phục vụ quản lý, bảo vệ rừng,... Thực hiện xây dựng theo các quy định pháp luật có liên quan.

3. Quy định về biện pháp bảo vệ môi trường

- Khuyến khích phát triển mô hình kiến trúc xanh, sinh thái; duy trì, mở rộng và bảo vệ diện tích mặt nước; sử dụng các phương tiện giao thông công cộng, sử dụng năng lượng sạch; sử dụng, khai thác hợp lý nguồn tài nguyên hiện có.

- Bảo vệ môi trường các khu vực phát triển đô thị, du lịch, dịch vụ: Xây dựng đồng bộ hệ thống thu gom, xử lý nước thải và chất thải rắn; duy trì, bảo vệ và phát triển hệ thống cây xanh cảnh quan, hành lang cây xanh bảo vệ hệ thống suối, mặt nước, hồ điều hòa, rừng, nông nghiệp; quản lý kiểm soát chặt chẽ chất lượng môi trường đất, nước, không khí, đặc biệt tiếng ồn trong đô thị để hấp dẫn thời gian lưu trú của khách du lịch; gìn giữ và bảo vệ giá trị cảnh quan môi trường tự nhiên; bảo tồn và phát huy hệ sinh thái, duy trì đa dạng sinh học; cải thiện chất lượng nước; khuyến khích hoạt động du lịch sinh thái thân thiện môi trường và văn hóa bản địa.

- Bảo vệ môi trường các khu dân cư nông thôn: Bảo vệ, phát huy tập quán sinh hoạt văn minh truyền thống và cảnh quan tự nhiên; quản lý thu gom, xử lý chất thải, giảm thiểu tác động tiêu cực môi trường từ chăn nuôi gia súc, gia cầm; đào tạo tuyên truyền cộng đồng nhân dân ý thức và kỹ năng cải tạo, nâng cao chất lượng vệ sinh môi trường thôn bản, hấp dẫn thời gian lưu trú khách du lịch.

- Khu vực phát triển cụm công nghiệp: Kiểm soát nguy cơ ô nhiễm do hoạt động sản xuất công nghiệp thông qua hệ thống quan trắc, kế hoạch ứng phó sự cố do tác động của hoạt động công nghiệp. Phòng ngừa, ứng phó sự cố ô nhiễm môi trường thông qua không gian xanh cách ly, hạn chế ảnh hưởng tới chất lượng môi trường, cảnh quan.

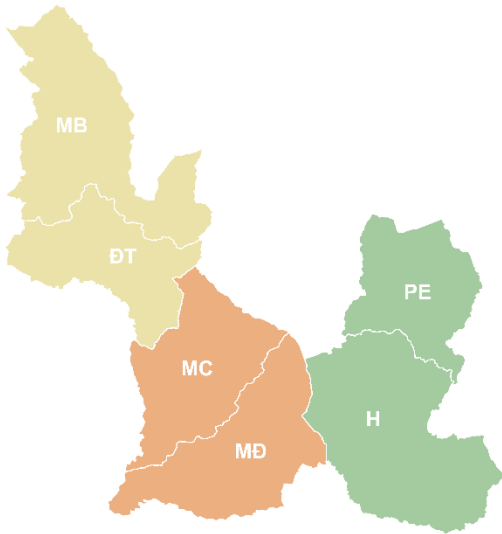
- Khu vực phát triển nông nghiệp: Tập trung quản lý chất thải rắn sinh hoạt và rác thải nông thôn; đặc biệt vật tư bao bì phân bón thuốc bảo vệ thực vật. Có giải pháp hiệu quả hơn xử lý chất thải rắn, phân loại rác từ nguồn; quán triệt người dân bỏ rác đúng nơi quy định, đúng khung giờ. Thu hút nhà máy xử lý chất thải rắn nguy hại để chất thải vật tư nông nghiệp và các nhà máy chế biến nông sản riêng lẻ.

- Khu bảo tồn loài và sinh cảnh Kon Plông, khu bảo vệ cảnh quan Măng Đen, đất trống trong diện tích rừng phòng hộ: Duy trì, phục hồi đa dạng sinh học thông qua bảo tồn, phát triển rừng, tăng cường sức chịu tải, khả năng tự làm sạch môi trường, năng lực ứng phó với rủi ro thiên tai và biến đổi khí hậu. Kiểm soát hoạt động phát triển du lịch không gây ảnh hưởng tới cảnh quan và chất lượng môi trường;

- Kiểm soát hoạt động tại các khu vực bảo vệ nguồn cấp nước sạch. Triển khai cấm móc giới hành lang bảo vệ nguồn nước. Thực hiện các biện pháp hạn chế khai thác và phòng ngừa, suy thoái, cạn kiệt nguồn nước dưới đất. Xây dựng hệ thống giám sát khai thác, sử dụng tài nguyên nước.

PHẦN II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ

I. ĐỊNH HƯỚNG PHÂN KHU



Phạm vi Khu du lịch Măng Đen (90.153 ha) được chia thành 6 phân khu.

Căn cứ trên sức chứa đất dân dụng và du lịch dịch vụ, dân số trung bình các phân khu được ước tính để hướng dẫn các quy hoạch phân khu thực hiện theo quy hoạch chung. Khi lập các quy hoạch phân khu cần căn cứ trên tình hình thực tiễn để xác định lại các thông số, nếu có thay đổi so với các chỉ tiêu xác định tại quy hoạch chung cần thực hiện thủ tục điều chỉnh quy hoạch theo quy định pháp luật.

Hình 4: Sơ đồ vị trí các phân khu

Bảng 2 Diện tích và dân số các phân khu

TT	Khu vực	Tổng toàn Khu du lịch Măng Đen	Phân khu Thị trấn Măng Đen	Phân khu đô thị Măng Cành	Phân khu đô thị Hiếu	Phân khu đô thị Măng Bút	Phân khu xã Pờ Ê	Phân khu xã Đăk Tăng
1	Diện tích tự nhiên (ha)	90.153	14.807	13.201	20.493	18.835	11.133	11.684
2	Diện tích đất xây dựng (ha)	10.668	4.588	2.054	972	1.448	970	379
3	Dân số (nghìn người)	181,5	112,2	15,9	15,0	21,5	9,0	7,9

II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ TỪNG PHÂN KHU

1. Phân khu 1 (MĐ): Khu trung tâm dịch vụ du lịch tổng hợp chất lượng cao tại thị trấn Măng Đen

a) Thông tin chung

- Diện tích tự nhiên khoảng 14.807ha.

- Quy mô dân đến năm 2030 khoảng 60.300 người, đến năm 2035 khoảng 72.500 người, đến năm 2045 khoảng 112.200 người.

- Quy mô phòng phục vụ du lịch: Khoảng 7.500 phòng.

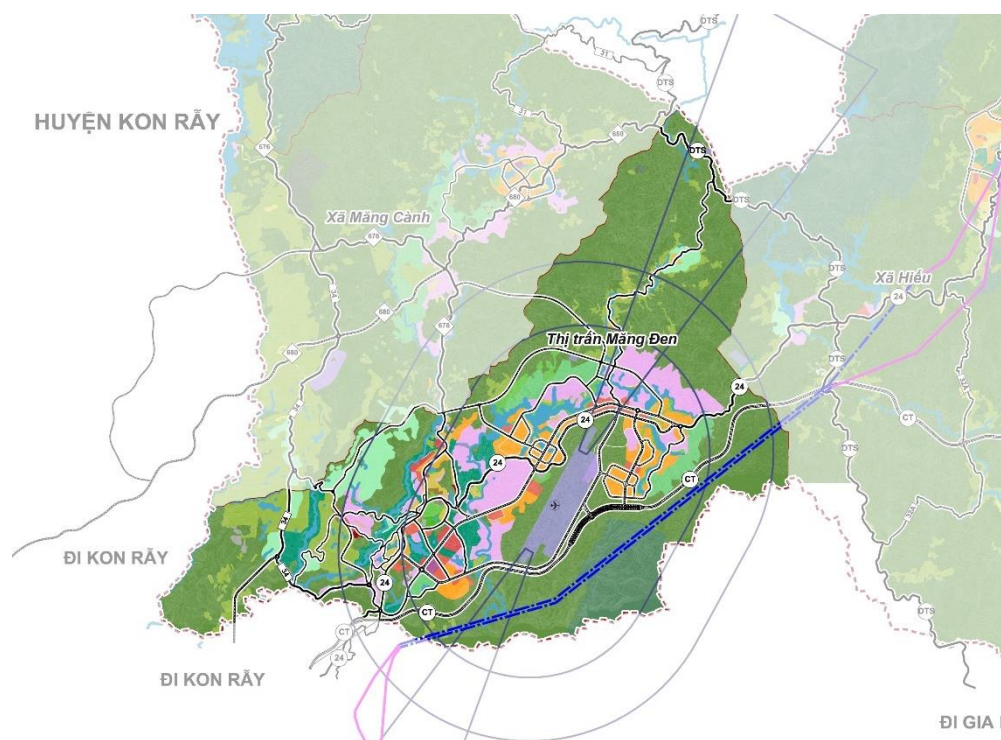
- Chỉ tiêu về đất có ở gồm:

+ Đất phát triển dân cư đô thị: Khoảng 845 ha.

+ Đất phát triển hỗn hợp: Khoảng 187 ha.

+ Đất dịch vụ công cộng: Khoảng 87 ha.

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng: Khoảng 351 ha.



Hình 5: Phân khu MĐ

b) Giới hạn, phạm vi

- Phía Bắc: Giáp xã Măng Cành.

- Phía Nam: Giáp tỉnh Gia Lai.

- Phía Đông: Giáp xã Hiếu.

- Phía Tây: Giáp huyện Kon Rẫy.

c) Nội dung quản lý

Hạng mục	Quy định quản lý
Tính chất, chức năng	Là khu trung tâm hành chính, chính trị, du lịch, văn hóa, thể dục thể thao của thị trấn Măng Đen và huyện Kon Plông.
Quy mô, chỉ	* Quy định chung toàn khu

Hạng mục	Quy định quản lý
tiêu	<ul style="list-style-type: none"> - Tầng cao: 1 - 5 tầng (<i>một số công trình thương mại, dịch vụ du lịch, hỗn hợp cho phép xây dựng tầng cao 7 tầng; một số công trình điểm nhấn cho phép xây dựng tầng cao tối đa là 15 tầng</i>). - Mật độ xây dựng gộp toàn khu: 30%. + Khu dân dụng: 40-60%. + Khu dịch vụ du lịch: 25%. + Khu xây dựng các công trình công cộng: 40%. + Khu công viên cây xanh: 5%. + Khu xây dựng trụ sở cơ quan: 30%. + Các khu vực khác thực hiện theo quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy hoạch đô thị, nông thôn. - Bao gồm tiểu khu MĐ1 có diện tích khoảng 4.380ha, quy mô dân số khoảng 94.200 người và MĐ2 có diện tích khoảng 10.427ha, quy mô dân số khoảng 18.000 người. * <i>Quy định cụ thể:</i> - Khu dịch vụ du lịch: Tầng cao tối đa 7 tầng, có thể nghiên cứu công trình điểm nhấn cao tầng cần dựa trên các nguyên tắc xây dựng cao tầng đã được quy định đảm bảo các yêu cầu. Vị trí và quy mô của các công trình điểm nhấn sẽ được xác định rõ hơn trong các đồ án quy hoạch phân khu và xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch chi tiết. Công trình xây dựng cần có khoảng lùi nhất định, tạo tầm nhìn đến công trình. Hình thức công trình điểm nhấn có thể là công trình có quy mô tương đối lớn, tượng trưng cho hình ảnh khu du lịch cao nguyên, cũng có thể là công trình văn hóa, có giá trị tinh thần đặc trưng của khu vực hoặc là các không gian mở công cộng dạng vườn hoa, quảng trường. - Khu trung tâm hiện hữu với các loại hình trụ sở cơ quan, công trình dịch vụ công cộng, trung tâm thương mại... Tầng cao 1 - 5 tầng (<i>Công trình thương mại, dịch vụ du lịch, hỗn hợp cho phép xây dựng tầng cao 7 tầng; một số công trình điểm nhấn cho phép xây dựng tầng cao tối đa là 15 tầng, tầng cao được xác định dựa trên các nguyên tắc xây dựng cao tầng đã được quy định đảm bảo các yêu cầu</i>). Đối với nhà ở thực hiện theo Quy chuẩn 01:2021/BXD. - Thôn làng người đồng bào dân tộc thiểu số nằm trong đô thị: Tôn trọng cấu trúc thôn làng và phát huy các yếu tố cảnh quan đặc thù riêng. Các khu vực xây dựng mới không mâu thuẫn với các công trình hiện trạng về tầng cao, hình thức kiến trúc. Không xây dựng các công trình khối tích lớn, cao tầng làm ảnh hưởng đến cấu trúc hiện trạng và tác động đến hình thái chung. Tầng cao: 1-3 tầng. - Khu đô thị mới: Mật độ xây dựng đối với công trình cao tầng và thấp tầng thực hiện theo Quy chuẩn 01:2021/BXD. Tầng cao 1 - 5

Hạng mục	Quy định quản lý
	<p>tầng (Công trình thương mại, dịch vụ du lịch, hỗn hợp cho phép xây dựng tầng cao 7 tầng; một số công trình điểm nhấn cho phép xây dựng tầng cao tối đa là 15 tầng, tầng cao được xác định dựa trên các nguyên tắc xây dựng cao tầng đã được quy định đảm bảo các yêu cầu).</p> <p>- Do trong khu vực có Cảng hàng không Măng Đen, nên tầng cao công trình cần phải tuân thủ theo Nghị định số 32/2016/NĐ-CP về quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam.</p> <p>Vị trí và quy mô của công trình sẽ được xác định rõ hơn trong các đồ án quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu và các đồ án quy hoạch chi tiết.</p> <p>- Trong các phạm vi đã có quy hoạch chi tiết thì tuân thủ theo quy định quản lý của quy hoạch chi tiết đó nhưng phải đảm bảo yêu cầu chung.</p> <p>+ Mật độ xây dựng xác định là mật độ gộp (trên diện tích đất xây dựng các chức năng).</p> <p>+ Tầng cao công trình được quy định cụ thể trong quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trên cơ sở phân tích cảnh quan, khả năng đáp ứng của hạ tầng và các quy định pháp luật hiện hành.</p> <p>* Yêu cầu về quản lý quy hoạch xây dựng các chức năng trong phân khu được quy định như sau:</p> <p>- Kiến trúc công trình</p> <p>+ Hình thức kiến trúc mang màu sắc văn hóa Tây Nguyên. Khuyến khích phát triển kiến trúc xanh, kiến trúc thân thiện môi trường và phát triển bền vững thể hiện bản sắc đậm nét với ngôn ngữ hiện đại, tạo điểm nhấn cho khu vực.</p> <p>+ Tổ chức không gian xanh sân vườn kết hợp với quảng trường trước mặt công trình để tạo tổng thể không gian hài hòa và thoáng đãng.</p> <p>- Kiến trúc tượng đài và biểu tượng:</p> <p>+ Trong công viên, vườn hoa và công trình kiến trúc lớn xây dựng các tượng đài văn hóa đồng thời kết hợp với quảng trường tạo ra các không gian mở của đô thị.</p> <p>+ Trong khu dân cư cần tổ chức kiến trúc nhỏ, tượng nghệ thuật. là biểu trưng của khu dân cư, mang tính chất giáo dục, tượng nghệ thuật...</p> <p>- Ngôn ngữ, hình thức kiến trúc công trình cụ thể thực hiện trong quá trình lập Quy chế quản lý kiến trúc.</p>
Định hướng các không	- Trung tâm thị trấn Măng Đen hiện hữu: Bổ sung đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực; tăng cường các hoạt

Hạng mục	Quy định quản lý
gian chức năng	<p>động phục vụ du lịch tại các tuyến phố đi bộ, quảng trường Măng Đen; tổ chức kiến trúc công trình biểu tượng, công trình điểm nhấn tại các khu vực có cảnh quan đẹp, hình thành hệ thống các công viên chuyên đề, công viên cây xanh - mặt nước tại các hồ Toong Ly Lung, Toong Pô, Toong Zơ Ri, Toong Đam, Toong Rơ Poong, Đăk Ke, thác Đăk Ke (<i>thác T Măng Deeng</i>), thác Pa Sỹ (<i>thác Đăk Ne</i>) và dọc các suối thành các điểm du lịch phục vụ dân cư và du khách; duy trì quỹ đất nông, lâm nghiệp trong đô thị.</p> <p>- Quy hoạch khu du lịch, khu đô thị mới về phía Đông, phía Tây thị trấn.</p> <p>+ Đối với khu vực phía Đông: Hình thành khu đô thị mới và công viên hồ cảnh quan. Hình thành các resort nghỉ dưỡng ven hồ, khu chăm sóc sức khỏe, làng hưu trí; công viên chủ đề; công viên thảo dược; bảo tàng văn hóa; khách sạn - trung tâm hội thảo; trung tâm mua sắm và khu thể dục thể thao.</p> <p>+ Khu vực phía Tây hình thành các khu ở nằm xen lẫn với khu nông nghiệp trồng các sản phẩm hoa quả xứ lạnh và dược liệu.</p> <p>- Thôn làng người đồng bào dân tộc thiểu số nằm trong đô thị:</p> <p>+ Khai thác phát huy bản sắc kiến trúc truyền thống xây dựng công trình công cộng, văn hóa, trung tâm sinh hoạt cộng đồng, gắn với các tuyến cảnh quan nông nghiệp và tự nhiên. Kiến trúc nhà ở nông thôn phù hợp với phong tục tập quán văn hóa truyền thống các dân tộc thiểu số.</p> <p>+ Đối với các công trình xây mới, kiến trúc cần có sự tiếp nối, hạn chế việc thay đổi hoàn toàn hoặc phá vỡ cấu trúc không gian kiến trúc cảnh quan thôn làng hiện hữu. Các khu vực trung tâm làng, ngoài công tác bảo tồn, chỉnh trang các không gian kiến trúc hiện hữu, có thể khai thác hình thức kiến trúc kết hợp giữa truyền thống và đương đại đối với những công trình mang tính cộng đồng như: nhà cộng đồng; trường học; nhà trẻ...</p> <p>- Hệ thống cảnh quan mặt nước được xếp hạng danh thắng: Hồ Toong Ly Lung, Toong Pô, Toong Zơ Ri, Toong Đam, Toong Rơ Poong, thác Đăk Ke (<i>thác T Măng Deeng</i>), thác Pa Sỹ (<i>thác Đăk Ne</i>) thực hiện việc tôn tạo, khoanh vùng quản lý bảo vệ các di tích, danh thắng theo quy định của pháp luật về Di sản văn hóa, phát huy giá trị hỗ trợ phát triển du lịch.</p>
Định hướng quy hoạch hạ tầng	<p>- Giao thông đô thị:</p> <p>+ Hệ thống giao thông đường tỉnh tuân thủ theo Quy hoạch tỉnh Kon Tum thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ Tướng Chính phủ phê duyệt, cụ thể với tuyến cao tốc Quảng Ngãi - Kon Tum, Quốc lộ 24. Đảm bảo nhu cầu đỗ xe 4m²/người.</p>

Hạng mục	Quy định quản lý
	<p>+ Cải tạo nâng cấp các tuyến đường hiện trạng đáp ứng tiêu chuẩn đô thị. Khu vực trung tâm hiện hữu khuyến khích từng bước chuyển đổi phương thức giao thông cơ giới sang di chuyển bằng phương tiện công cộng như xe buýt, xe điện và đi bộ. Xây dựng khung giao thông đô thị mới phía Tây và phía Đông Bề rộng mặt cắt ngang (<i>tính đến đường chính khu vực</i>) 23 - 49 m, 4 - 6 làn xe; đảm bảo đồng bộ với hệ thống giao thông hiện hữu.</p> <p>+ Xây dựng mới 02 tuyến cáp treo phục vụ du lịch nối từ khu đô thị mới phía Bắc Cảng hàng không Măng Đen qua suối Đắk Pô Ne đến các điểm du lịch.</p> <p>+ Bố trí bến xe Măng Bút với quy mô khoảng 1,0 - 3,0ha.</p> <p>- Cao độ nền xây dựng: Đối với khu vực hiện hữu, cao độ nền xây dựng cơ bản giữ nguyên theo cao độ nền xây dựng hiện trạng, cải tạo chỉnh trang cao trình xây dựng đạt cao trình thiết kế; Đối với khu vực xây dựng mới, cao độ nền xây dựng tuân thủ theo quy chuẩn hiện hành.</p> <p>- Thoát nước mưa: Đối với khu vực trung tâm hiện hữu sử dụng hệ thống nả riêng. Đối với khu vực xây mới: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Nước mưa thoát về các khe tụ thủy, suối nhỏ rồi thoát ra trực tiêu chính khu vực là suối Đắk Ke và suối Đắk Pông chảy xuống phía Nam.</p> <p>- Cấp nước:</p> <p>+ Nhu cầu dùng nước khoảng 36.00m³/ngày đêm.</p> <p>+ Nguồn nước: Sử dụng nguồn từ nhà máy nước Măng Đen hiện có.</p> <p>+ Chữa cháy: Tuân thủ Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ năm 2024. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 06:2022/BXD về An toàn cháy cho nhà và công trình.</p> <p>- Cấp điện: Nguồn điện cấp chủ yếu từ trạm 110/22kV Kon Plông, giai đoạn ngoài 2030 được bổ sung thêm nguồn cấp từ trạm 110/22kV Kon Plông 2.</p> <p>- Thông tin liên lạc: Sử dụng trạm viễn thông huyện Kon Plông. Phát triển đồng bộ hóa với các cơ sở hạ tầng khác. Ngầm hóa mạng lưới đường quang để đảm bảo mỹ quan cho đô thị.</p> <p>- Thu gom xử lý nước thải:</p> <p>+ Sử dụng hệ thống thoát nước riêng.</p> <p>+ Nước thải được thu gom đưa về các trạm xử lý đạt tiêu chuẩn TXL 01-TXL 04 (<i>khoảng 17.000 m³/ngày đêm</i>).</p> <p>+ Nước thải sau xử lý đạt chỉ tiêu theo các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.</p>

Hạng mục	Quy định quản lý
	<ul style="list-style-type: none"> - Quản lý chất thải rắn: Phân loại tại nguồn sau đó thu gom tập trung về khu xử lý chất thải rắn tập trung của huyện tại xã Hiếu. Chất thải rắn nguy hại cần thu gom và xử lý riêng. - Quản lý nghĩa trang: Sử dụng nghĩa trang tập trung của huyện và công viên nghĩa trang nằm phía tây thị trấn Măng Đen.
Khuyến khích	<ul style="list-style-type: none"> - Phát triển đô thị sinh thái gắn với cây xanh, mật độ thấp, kiến trúc mái dốc để phù hợp với hiện trạng khu vực. - Phát triển hệ thống vườn hoa, trồng cây cảnh để phục vụ hoạt động du lịch và tạo cảnh quan đô thị. - Tăng diện tích cây xanh, diện tích dành cho giao thông (<i>bao gồm cả giao thông tĩnh</i>), không gian công cộng, giảm mật độ xây dựng.
Nghiêm cấm	<ul style="list-style-type: none"> - Các hoạt động cơ nới của công trình kiến trúc lấn chiếm không gian đã được quy hoạch, làm mất mỹ quan. - Các hoạt động mở rộng như xây dựng, san lấp xâm hại tới hồ, mương, cống thoát nước thuộc hệ thống thoát nước hiện hữu, cảnh quan môi trường. - Hoạt động sản xuất gây ô nhiễm. - Đối với tất cả các công trình xây dựng mới, nghiêm cấm việc thoát nước không qua xử lý ra các hồ, suối hoặc các rãnh thoát nước.
Cho phép có điều kiện	Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và quy hoạch đô thị, nông thôn sẽ cụ thể hóa và làm chính xác vị trí, diện tích tất cả các khu đất trong bản đồ sử dụng đất 1/10.000 đảm bảo tuân thủ quy chuẩn quốc gia về quy hoạch và các định hướng lớn của quy hoạch chung.

d) Tổ chức thực hiện: Lập quy hoạch chung đô thị Măng Đen, lập quy hoạch phân khu các khu chức năng, làm cơ sở lập, điều chỉnh các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư trong khu vực quy hoạch.

2. Phân khu 2 (MC): Khu trung tâm du lịch sinh thái, vui chơi giải trí, thể dục thể thao tại xã Măng Cành

a) Thông tin chung

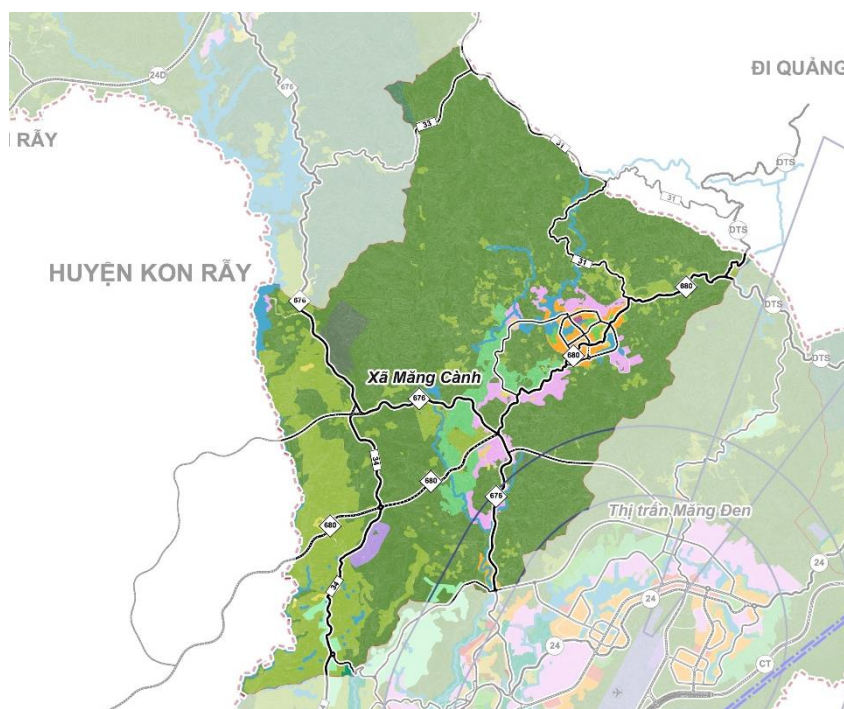
- Diện tích tự nhiên khoảng 13.201ha.
- Quy mô dân đến năm 2030 khoảng 4.500 người, đến năm 2035 khoảng 6.000 người, đến năm 2045 khoảng 15.900 người.
- Quy mô phòng phục vụ du lịch: Khoảng 2.500 phòng.
- Chỉ tiêu về đất có ở gồm:
 - + Đất phát triển dân cư đô thị: Khoảng 179 ha.
 - + Đất phát triển dân cư nông thôn: Khoảng 60 ha.

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng: Khoảng 78 ha.

b) Giới hạn, phạm vi

- Phía Bắc: Giáp xã Đăk Tăng.
- Phía Nam: Giáp thị trấn Măng Đen.
- Phía Đông: Giáp xã Ngok Tem.
- Phía Tây: Giáp huyện Kon Rẫy.

c) Nội dung quản lý



Hình 6: Phân khu MC

Hạng mục	Quy định quản lý
Tính chất, chức năng	Phát triển đô thị, dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí, sân golf. Du lịch sinh thái gắn với khu bảo tồn loài và sinh cảnh Kon Plông.
Quy mô, chỉ tiêu	<p>* Quy định chung toàn khu</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tầng cao: 1 - 5 tầng (một số công trình thương mại, dịch vụ du lịch, hỗn hợp cho phép xây dựng tầng cao 7 tầng). - Mật độ xây dựng gộp: 25%. <ul style="list-style-type: none"> + Khu dân dụng: 40%. + Khu dịch vụ du lịch: 25%. + Khu xây dựng các công trình công cộng: 40%. + Khu công viên cây xanh: 5%. + Khu xây dựng trụ sở cơ quan: 30%.

Hạng mục	Quy định quản lý
	<p>+ Các khu vực khác thực hiện theo Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy hoạch đô thị, nông thôn.</p> <p>- Bao gồm tiểu khu MC1 có diện tích khoảng 2.257ha, quy mô dân số khoảng 13.000 người và MC2 có diện tích khoảng 10.943ha, quy mô dân số khoảng 2.900 người.</p> <p><i>* Quy định cụ thể:</i></p> <p>- Khu dịch vụ du lịch: Tầng cao tối đa 7 tầng.</p> <p>- Khu đô thị mới: Mật độ xây dựng đối với công trình thực hiện theo Quy chuẩn 01:2021/BXD. Tầng cao 1 - 5 tầng (<i>Công trình thương mại, dịch vụ du lịch, hỗn hợp cho phép xây dựng tầng cao 7 tầng dựa trên các nguyên tắc xây dựng cao tầng đã được quy định đảm bảo các yêu cầu</i>).</p> <p>- Thôn làng người đồng bào dân tộc thiểu số nằm trong đô thị: Tôn trọng cấu trúc thôn làng. Các khu vực xây dựng mới không mâu thuẫn với các công trình hiện trạng về tầng cao, hình thức kiến trúc. Không xây dựng các công trình khối tích lớn, cao tầng làm ảnh hưởng đến cấu trúc hiện trạng và tác động đến hình thái chung. Tầng cao: 1-3 tầng.</p> <p>Vị trí và quy mô của công trình sẽ được xác định rõ hơn trong các đồ án quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu và các đồ án quy hoạch chi tiết.</p> <p>- Trong các phạm vi đã có quy hoạch chi tiết thì tuân thủ theo quy định quản lý của quy hoạch chi tiết đó nhưng phải đảm bảo yêu cầu chung.</p> <p>+ Mật độ xây dựng xác định là mật độ gộp (<i>trên diện tích đất xây dựng các chức năng</i>).</p> <p>+ Tầng cao công trình được quy định cụ thể trong quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trên cơ sở phân tích cảnh quan, khả năng đáp ứng của hạ tầng và các quy định pháp luật hiện hành.</p> <p><i>* Yêu cầu về quản lý quy hoạch xây dựng các chức năng trong phân khu được quy định như sau:</i></p> <p>- Kiến trúc công trình:</p> <p>+ Hình thức kiến trúc mang màu sắc văn hóa Tây Nguyên. Khuyến khích phát triển kiến trúc xanh, kiến trúc thân thiện môi trường và phát triển bền vững thể hiện bản sắc đậm nét với ngôn ngữ hiện đại, tạo điểm nhấn cho khu vực.</p> <p>+ Tổ chức không gian xanh sân vườn kết hợp với quảng trường trước mặt công trình để tạo tổng thể không gian hài hòa và thoáng đãng.</p> <p>- Ngôn ngữ, hình thức kiến trúc công trình cụ thể thực hiện trong quá trình lập Quy chế quản lý kiến trúc.</p>

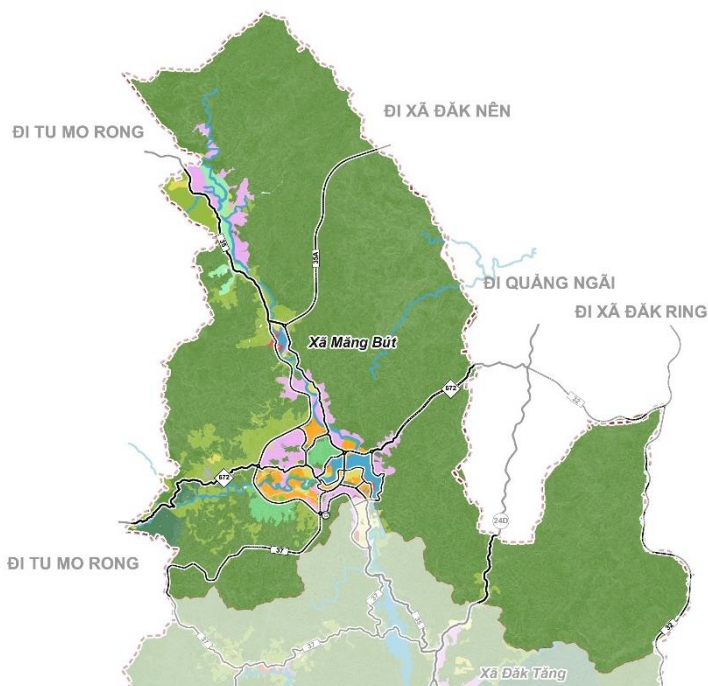
Hạng mục	Quy định quản lý
Định hướng các không gian chức năng	<p>- Quy hoạch các khu du lịch và phát triển dân cư theo cấu trúc tổ chức không gian: Công viên, hồ cảnh quan → Khu dân cư → Khu vực phát triển các sản phẩm du lịch → Rừng tự nhiên. Không gian được kiểm soát dạng tầng bậc theo thềm tự nhiên. Kiểm soát chặt chẽ về tầng cao đặc biệt hướng nhìn về phía thung lũng và hồ nước mới.</p> <p>- Giữ gìn cấu trúc cảnh quan khu vực thung lũng, tiểu thung lũng, suối lớn suối nhỏ. Bảo vệ các đường phân lưu, khe tụ thủy, hành lang ven suối, thềm địa hình.</p> <p>- Cảnh quan, kiến trúc công trình:</p> <p>+ Các công trình xây dựng phải hòa nhập với cảnh quan chung được tạo bởi địa hình các đường phân thủy, thung lũng, tiểu thung lũng và thảm thực vật.</p> <p>+ Hạn chế các công trình nhô ra khoảng không gian trống và ưu tiên cách bố trí song song với các đường đồng mức.</p> <p>+ Các công trình xây dựng mới phải đảm bảo một khoảng lùi so với không gian xanh, mặt nước.</p> <p>- Thôn làng người đồng bào dân tộc thiểu số nằm trong đô thị:</p> <p>+ Khai thác phát huy bản sắc kiến trúc truyền thống xây dựng công trình công cộng, văn hóa, trung tâm sinh hoạt cộng đồng... Kiến trúc nhà ở nông thôn phù hợp với phong tục tập quán văn hóa truyền thống các dân tộc thiểu số.</p> <p>+ Đối với các công trình xây mới, kiến trúc cần có sự tiếp nối, hạn chế việc thay đổi hoàn toàn hoặc phá vỡ cấu trúc không gian kiến trúc cảnh quan thôn làng hiện hữu. Các khu vực trung tâm làng, ngoài công tác bảo tồn, chỉnh trang các không gian kiến trúc hiện hữu, có thể khai thác hình thức kiến trúc kết hợp giữa truyền thống và đương đại đối với những công trình mang tính cộng đồng như: nhà cộng đồng; trường học; nhà trẻ...</p> <p>+ Quy hoạch các trung tâm giới thiệu sản phẩm thủ công của người dân như: Dệt thổ cẩm, đan lát... gắn liền với khu sân cộng đồng, nhà Rông văn hóa.</p>
Định hướng quy hoạch hạ tầng	<p>- Giao thông:</p> <p>+ Hệ thống giao thông đường tỉnh tuân thủ theo Quy hoạch tỉnh Kon Tum thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ Tướng Chính phủ phê duyệt. Đảm bảo nhu cầu đỗ xe 4m²/người.</p> <p>+ Xây dựng mới các tuyến đường từ Tỉnh lộ 680 vào khu du lịch, đô thị có quy mô phù hợp tiêu chuẩn đường đô thị.</p> <p>+ Quy hoạch 01 bến thủy nội địa phục vụ du lịch.</p>

Hạng mục	Quy định quản lý
	<ul style="list-style-type: none"> - Cao độ nền xây dựng: Tuân thủ theo quy chuẩn hiện hành. Tôn trọng địa hình cảnh quan tự nhiên, hạn chế san lấp lớn, chỉ san lấp cục bộ khu vực xây dựng công trình, kè taluy chống sạt lở, đảm bảo độ dốc theo quy định. - Thoát nước mưa: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Nước mưa thoát về các khe tụ thủy, suối nhỏ rồi thoát ra trực tiêu chính khu vực là suối Đăk Snghé thoát nước xuống phía Nam. - Cấp nước: <ul style="list-style-type: none"> + Nhu cầu dùng nước khoảng 9.000m³/ngày đêm. + Nguồn nước: Sử dụng nguồn từ nhà máy nước mới NMN Măng Cành có công suất 9.000m³/ngày đêm. + Chữa cháy: Tuân thủ Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ năm 2024. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 06:2022/BXD về An toàn cháy cho nhà và công trình. - Cấp điện: Nguồn điện cấp chủ yếu từ trạm 110/22kV Kon Plông, giai đoạn ngoài 2030 được bổ sung thêm nguồn cấp từ trạm 110/22kV Kon Plông 2. <p>Toàn bộ lưới điện trung hạ thế và chiếu sáng khu vực đô thị được đi ngầm, khu vực ngoài thị có thể sử dụng cáp điện đi nổi dọc theo trục giao thông khu vực.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Thông tin liên lạc: Nguồn từ trạm viễn thông huyện Kon Plông. Mạng lưới phát triển đồng bộ hóa với các cơ sở hạ tầng khác. Đối với khu vực đô thị ngầm hóa toàn bộ mạng lưới cáp quang để đảm bảo mỹ quan cho khu vực. - Thu gom và xử lý nước thải: <ul style="list-style-type: none"> + Hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn đối với khu vực xây dựng mới. Khu vực hình thành các dự án được thu gom và xử lý riêng. + Nước thải được thu gom đưa về các trạm xử lý đạt tiêu chuẩn TXL 01-TXL 03 Măng Cành (khoảng 1.500 m³/ngày đêm) + Nước thải sau xử lý đạt chỉ tiêu theo các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam trước khi xả ra nguồn tiếp nhận. - Quản lý chất thải rắn: Phân loại tại nguồn sau đó thu gom tập trung về khu xử lý chất thải rắn tập trung của huyện tại xã Hiếu. Chất thải rắn nguy hại cần thu gom và xử lý riêng. - Quản lý nghĩa trang: Sử dụng nghĩa trang tập trung của huyện và công viên nghĩa trang nằm phía tây thị trấn Măng Đen.

Hạng mục	Quy định quản lý
Khuyến khích	<ul style="list-style-type: none"> - Phát triển đô thị thấp tầng, gắn với cây xanh, mật độ thấp, kiến trúc mái dốc để phù hợp với hiện trạng khu vực. - Phát triển hệ thống vườn hoa, trồng cây cảnh để phục vụ hoạt động đô thị du lịch và tạo cảnh quan đô thị.
Nghiêm cấm	<ul style="list-style-type: none"> - Hoạt động sản xuất gây ô nhiễm. - San lấp ảnh hưởng tới lưu vực tiêu thoát nước suối, hồ. - Xây dựng tất cả các công trình lớn trong phạm vi hành lang bảo vệ tính từ bờ suối về mỗi bên.
Cho phép có điều kiện	<ul style="list-style-type: none"> - Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và Quy hoạch đô thị, nông thôn sẽ cụ thể hóa và làm chính xác vị trí, diện tích tất cả các khu đất trong bản đồ sử dụng đất 1/10.000 đảm bảo tuân thủ quy chuẩn quốc gia về quy hoạch và các định hướng lớn của Quy hoạch chung.

d) Tổ chức thực hiện: Lập quy hoạch chung đô thị mới, quy hoạch phân khu các khu chức năng; làm cơ sở lập, điều chỉnh các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư trong khu vực quy hoạch.

3. Phân khu 3 (MB): Khu nghỉ dưỡng sinh thái kết hợp chăm sóc sức khỏe tại xã Măng Bút



Hình 7: Phân khu MB

a) Thông tin chung

- Diện tích tự nhiên khoảng 18.835ha.

- Quy mô dân đến năm 2030 khoảng 5.400 người, đến năm 2035 khoảng 8.500 người, đến năm 2045 khoảng 21.500 người.

- Quy mô phòng phục vụ du lịch: Khoảng 4.200 phòng.

- Chỉ tiêu về đất có ở gồm:

+ Đất phát triển dân cư đô thị: Khoảng 222 ha.

+ Đất phát triển dân cư nông thôn: Khoảng 139 ha.

+ Đất dịch vụ công cộng: Khoảng 26 ha.

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng: Khoảng 59 ha.

b) Giới hạn, phạm vi

- Phía Bắc: Giáp huyện Tư Mơ Rông.

- Phía Nam: Giáp xã Đăk Tăng.

- Phía Đông: Giáp xã Đăk Ring và Đăk Nên.

- Phía Tây: Giáp huyện Tư Mơ Rông.

c) Nội dung quản lý

Hạng mục	Quy định quản lý
Tính chất, chức năng	Là khu đô thị, dịch vụ du lịch, sân golf, khu nghỉ dưỡng sinh thái kết hợp chăm sóc sức khỏe gắn với vùng trồng sâm Ngọc Linh và các dược liệu khác.
Quy mô, chỉ tiêu	<p>* Quy định chung toàn khu</p> <p>- Tầng cao: 1 - 5 tầng (một số công trình thương mại, dịch vụ du lịch, hỗn hợp cho phép xây dựng tầng cao 7 tầng).</p> <p>- Mật độ xây dựng gộp: 25%.</p> <p>+ Khu dân dụng: 40%.</p> <p>+ Khu dịch vụ du lịch: 25%.</p> <p>+ Khu xây dựng các công trình công cộng: 40%.</p> <p>+ Khu công viên cây xanh: 5%.</p> <p>+ Khu xây dựng trụ sở cơ quan: 30%.</p> <p>+ Các khu vực khác thực hiện theo quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy hoạch đô thị, nông thôn.</p> <p>- Bao gồm tiểu khu MB1 có diện tích khoảng 3.475ha, quy mô dân số khoảng 20.750 người; MB2 có diện tích khoảng 3.337ha, quy mô dân số khoảng 750 người và MB3 có diện tích khoảng 12.023ha.</p> <p>* Quy định cụ thể:</p> <p>- Khu dịch vụ du lịch: Là nơi tập trung nhiều loại hình sinh hoạt cộng đồng với các công trình tạo điểm nhấn cho toàn khu vực; tầng cao tối đa 7 tầng.</p>

Hạng mục	Quy định quản lý
	<p>- Khu đô thị mới: Mật độ xây dựng đối với công trình thực hiện theo Quy chuẩn 01:2021/BXD. Tầng cao 1 - 5 tầng (<i>Công trình thương mại, dịch vụ du lịch, hỗn hợp cho phép xây dựng tầng cao 7 tầng dựa trên các nguyên tắc xây dựng cao tầng đã được quy định đảm bảo các yêu cầu</i>).</p> <p>- Thôn làng người đồng bào dân tộc thiểu số nằm trong đô thị: Tôn trọng cấu trúc thôn làng và phát huy các yếu tố cảnh quan đặc thù riêng. Các khu vực xây dựng mới không mâu thuẫn với các công trình hiện trạng về tầng cao, hình thức kiến trúc. Không xây dựng các công trình khối tích lớn, cao tầng làm ảnh hưởng đến cấu trúc hiện trạng và tác động đến hình thái chung. Tầng cao: 1-3 tầng.</p> <p>- Vị trí và quy mô của công trình sẽ được xác định rõ hơn trong các đồ án quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu và các đồ án quy hoạch chi tiết.</p> <p>- Trong các phạm vi đã có quy hoạch chi tiết thì tuân thủ theo quy định quản lý của quy hoạch chi tiết đó nhưng phải đảm bảo yêu cầu chung.</p> <p>+ Mật độ xây dựng xác định là mật độ gộp (<i>trên diện tích đất xây dựng các chức năng</i>).</p> <p>+ Tầng cao công trình được quy định cụ thể trong quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trên cơ sở phân tích cảnh quan, khả năng đáp ứng của hạ tầng và các quy định pháp luật hiện hành.</p> <p><i>* Yêu cầu về quản lý quy hoạch xây dựng các chức năng trong phân khu được quy định như sau:</i></p> <p>- Kiến trúc công trình:</p> <p>+ Hình thức kiến trúc mang màu sắc văn hóa Tây Nguyên. Khuyến khích phát triển kiến trúc xanh, kiến trúc thân thiện môi trường và phát triển bền vững thể hiện bản sắc đậm nét với ngôn ngữ hiện đại, tạo điểm nhấn cho khu vực.</p> <p>+ Tổ chức không gian xanh sân vườn kết hợp với quảng trường trước mặt công trình để tạo tổng thể không gian hài hòa và thoáng đãng.</p> <p>- Kiến trúc tượng đài và biểu tượng thực hiện theo quy định chung.</p> <p>- Ngôn ngữ, hình thức kiến trúc công trình cụ thể thực hiện trong quá trình lập Quy chế quản lý kiến trúc.</p>
Định hướng không gian chức năng	<p>- Đô thị Măng Bút phát triển trên nền tảng điểm dân cư nông thôn xã Măng Bút. Cấu trúc đô thị dạng cành nhánh kết hợp hướng tâm. Trung tâm đô thị là công viên công cộng, hồ nước và các công trình công cộng. Với địa hình đồi núi và thung lũng sông Đắk Snghe là cảnh quan chính của đô thị nên cần duy trì tối đa hệ thống địa hình, khai thác các điểm cao, hướng nhìn tạo nét đặc trưng riêng so với</p>

Hạng mục	Quy định quản lý
	<p>các khu vực khác; kiểm soát chặt chẽ về tầng cao đặc biệt hướng nhìn về phía thung lũng và hồ nước. Các khu du lịch gắn với các sản phẩm du lịch chăm sóc sức khỏe được quy hoạch thành từng cụm bao quanh khu vực cây xanh - mặt nước.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cảnh quan, kiến trúc công trình: + Các công trình xây dựng phải hòa nhập với cảnh quan chung được tạo bởi địa hình các đường phân thủy, thung lũng, tiêu thung lũng và thảm thực vật. + Hạn chế các công trình nhô ra khoảng không gian trống và ưu tiên cách bố trí song song với các đường đồng mức. + Các công trình xây dựng mới phải đảm bảo một khoảng lùi so với không gian xanh, mặt nước. - Thôn làng đồng bào người dân tộc thiểu số nằm trong đô thị: + Khai thác phát huy bản sắc kiến trúc truyền thống xây dựng công trình công cộng, văn hóa, trung tâm sinh hoạt cộng đồng, gắn với các tuyến cảnh quan nông nghiệp và tự nhiên. Kiến trúc nhà ở nông thôn phù hợp với phong tục tập quán văn hóa truyền thống các dân tộc. + Đối với các công trình xây mới, kiến trúc cần có sự tiếp nối, hạn chế việc thay đổi hoàn toàn hoặc phá vỡ cấu trúc không gian kiến trúc cảnh quan thôn làng hiện hữu. Các khu vực trung tâm làng, ngoài công tác bảo tồn, chỉnh trang các không gian kiến trúc hiện hữu, có thể khai thác hình thức kiến trúc kết hợp giữa truyền thống và đương đại đối với những công trình mang tính cộng đồng như: nhà cộng đồng; trường học; nhà trẻ... một phần đáp ứng được nhu cầu nâng cao đời sống sinh hoạt của người bản địa cũng như có vai trò dẫn dắt từ quá khứ đến hiện tại. + Quy hoạch các trung tâm giới thiệu sản phẩm thủ công gắn liền với khu sân cộng đồng, nhà Rông văn hóa.
Định hướng hạ tầng kỹ thuật	<ul style="list-style-type: none"> - Giao thông: + Hệ thống giao thông đường tỉnh tuân thủ theo Quy hoạch tỉnh Kon Tum thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ Tướng Chính phủ phê duyệt. Đảm bảo nhu cầu đỗ xe 4m²/người. + Xây dựng mới các tuyến đường từ Tỉnh lộ 680 vào khu du lịch, đô thị có quy mô phù hợp tiêu chuẩn đường đô thị. + Ưu tiên hệ thống giao thông phục vụ các phương tiện: Xe điện, xe đạp, đi bộ. + Bố trí bến xe Măng Bút với quy mô khoảng 1,0 - 3,0ha. - Cao độ nền xây dựng: Tuân thủ theo quy chuẩn hiện hành. Tôn trọng địa hình cảnh quan tự nhiên, hạn chế san lấp lớn, chỉ san lấp cục bộ khu vực xây dựng công trình, kê taluy chống sạt lở, đảm bảo độ dốc theo quy định.

Hạng mục	Quy định quản lý
	<ul style="list-style-type: none"> - Thoát nước mưa: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Nước mưa thoát về các khe tụ thủy, suối nhỏ rồi thoát ra trực tiêu chính khu vực là suối Đăk Nghé thoát nước xuống phía Nam. - Cấp nước: <ul style="list-style-type: none"> + Nhu cầu dùng nước khoảng 7.000m³/ngày đêm. + Nguồn nước: Sử dụng nguồn từ nhà máy nước mới nhà máy nước Măng Bút có công suất 7.000m³/ngày đêm. + Chữa cháy: Tuân thủ Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ năm 2024. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 06:2022/BXD về An toàn cháy cho nhà và công trình. - Cấp điện: Nguồn điện cấp chủ yếu từ trạm 110/22kV Kon Plông, giai đoạn ngoài 2030 được bổ sung thêm nguồn cấp từ trạm 110/22kV Kon Plông 2. <p>Toàn bộ lưới điện trung hạ thế và chiếu sáng khu vực đô thị được đi ngầm, khu vực ngoài thị có thể sử dụng cáp điện đi nổi dọc theo trục giao thông khu vực.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Thông tin liên lạc: Nguồn từ trạm viễn thông huyện Kon Plông. Mạng lưới phát triển đồng bộ hóa với các cơ sở hạ tầng khác. Đối với khu vực đô thị ngầm hóa toàn bộ mạng lưới cáp quang để đảm bảo mỹ quan cho khu vực. - Thu gom và xử lý nước thải: <ul style="list-style-type: none"> + Hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn đối với khu vực xây dựng mới. Khu vực hình thành các dự án được thu gom và xử lý riêng. + Nước thải được thu gom đưa về trạm xử lý đạt tiêu chuẩn TXL Măng Bút (khoảng 4.000 m³/ngày đêm). + Nước thải sau xử lý đạt chỉ tiêu theo các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam trước khi xả ra nguồn tiếp nhận. - Quản lý chất thải rắn: Phân loại tại nguồn sau đó thu gom tập trung về khu xử lý chất thải rắn tập trung của huyện tại xã Hiếu. Chất thải rắn nguy hại cần thu gom và xử lý riêng. - Quản lý nghĩa trang: Sử dụng nghĩa trang tập trung của huyện và công viên nghĩa trang nằm phía tây thị trấn Măng Đen.
Khuyến khích	<ul style="list-style-type: none"> - Phát triển đô thị thấp tầng, gắn với cây xanh, mật độ thấp, kiến trúc mái dốc để phù hợp với hiện trạng khu vực. - Phát triển hệ thống vườn hoa, trồng cây cảnh để phục vụ hoạt động đô thị du lịch và tạo cảnh quan đô thị.
Nghiêm cấm	<ul style="list-style-type: none"> - Hoạt động sản xuất gây ô nhiễm. - San lấp ảnh hưởng tới lưu vực tiêu thoát nước suối, hồ. - Xây dựng tất cả các công trình lớn trong phạm vi hành lang bảo vệ

Hạng mục	Quy định quản lý
	tính từ bờ suối về mỗi bên.
Cho phép có điều kiện	Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và Quy hoạch đô thị, nông thôn sẽ cụ thể hóa và làm chính xác vị trí, diện tích tất cả các khu đất trong bản đồ sử dụng đất 1/10.000 đảm bảo tuân thủ quy chuẩn quốc gia về quy hoạch và các định hướng lớn của Quy hoạch chung.

d) Tổ chức thực hiện: Lập quy hoạch chung đô thị mới, quy hoạch phân khu các khu chức năng; làm cơ sở lập, điều chỉnh các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư trong khu vực quy hoạch.

4. Phân khu 4 (ĐT): Khu trung tâm du lịch văn hóa tại xã Đăk Tăng

a) Thông tin chung

- Diện tích tự nhiên khoảng 11.684ha.
- Quy mô dân đến năm 2030 khoảng 2.300 người, đến năm 2035 khoảng 3.900 người, đến năm 2045 khoảng 7.900 người.
- Quy mô phòng phục vụ du lịch: Khoảng 500 phòng.
- Chỉ tiêu về đất có ở gồm:
 - + Đất phát triển hỗn hợp: Khoảng 25 ha.
 - + Đất phát triển dân cư nông thôn: Khoảng 147 ha.
 - Đất dịch vụ công cộng: Khoảng 14 ha.
 - Đất cây xanh sử dụng công cộng: Khoảng 31 ha.

b) Giới hạn, phạm vi

- Phía Bắc: Giáp xã Măng Bút.
- Phía Nam: Giáp xã Măng Cành.
- Phía Đông: Giáp xã Măng Bút và Ngọc Tem.
- Phía Tây: Giáp huyện Kon Rẫy.



Hình 8: Phân khu ĐT

c) Nội dung quản lý

Hạng mục	Quy định quản lý
Tính chất, chức năng	- Là trung tâm dịch vụ du lịch sinh thái gần cảnh quan núi rừng và hồ thủy điện Thượng Kon Tum.
Quy mô, chỉ tiêu	<p>* Quy định chung toàn khu</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tầng cao: 1 - 3 tầng. - Mật độ xây dựng gộp: 20%. + Điểm dân cư nông thôn: 25% + Khu dịch vụ du lịch: 20% + Khu xây dựng các công trình công cộng: 20% + Khu công viên cây xanh: 5% + Khu xây dựng trụ sở cơ quan: 20%. + Các khu vực khác thực hiện theo quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy hoạch đô thị, nông thôn. <p>- Bao gồm tiểu khu ĐT1 có diện tích khoảng 1.242ha, quy mô dân số khoảng 4.300 người; ĐT2 có diện tích khoảng 10.442ha, quy mô dân số khoảng 3.600 người.</p> <p>* Quy định cụ thể:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Khu dịch vụ du lịch: Tầng cao tối đa 3 tầng. - Điểm dân cư nông thôn: Mật độ xây dựng đối với công trình thực hiện theo Quy chuẩn 01:2021/BXD. Tầng cao 1 - 3 tầng.

Hạng mục	Quy định quản lý
	<p>- Thôn làng người đồng bào dân tộc thiểu số: Tôn trọng cấu trúc thôn làng. Các khu vực xây dựng mới không mâu thuẫn với các công trình hiện trạng về tầng cao, hình thức kiến trúc. Không xây dựng các công trình khối tích lớn, cao tầng làm ảnh hưởng đến cấu trúc hiện trạng và tác động đến hình thái chung. Tầng cao: 1-3 tầng.</p> <p>Vị trí và quy mô của công trình sẽ được xác định rõ hơn trong các đồ án quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu và các đồ án quy hoạch chi tiết.</p> <p>- Trong các phạm vi đã có quy hoạch chi tiết thì tuân thủ theo quy định quản lý của quy hoạch chi tiết đó nhưng phải đảm bảo yêu cầu chung.</p> <p>+ Mật độ xây dựng xác định là mật độ gộp (<i>trên diện tích đất xây dựng các chức năng</i>).</p> <p>+ Tầng cao công trình được quy định cụ thể trong quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trên cơ sở phân tích cảnh quan, khả năng đáp ứng của hạ tầng và các quy định pháp luật hiện hành.</p> <p><i>* Yêu cầu về quản lý quy hoạch xây dựng các chức năng trong phân khu được quy định như sau:</i></p> <p>- Kiến trúc công trình: Kiến trúc nhà ở nông thôn phù hợp với phong tục tập quán văn hóa truyền thống các dân tộc thiểu số.</p> <p>- Khi các công trình kiến trúc mới hoặc cải tạo sửa chữa các công trình cũ, cần đảm bảo sử dụng kỹ thuật và vật liệu truyền thống phù hợp với bản sắc văn hóa dân tộc. Các công trình xây dựng mới phải hòa nhập với cảnh quan chung của khu vực được tạo bởi địa hình các đường phân thủy, thung lũng, tiểu thung lũng và thảm thực vật. Hạn chế các công trình nhô ra khoảng không gian trống và ưu tiên cách bố trí song song với các đường đồng mức.</p> <p>- Các khu vực trung tâm thôn làng, ngoài công tác chỉnh trang các không gian kiến trúc hiện hữu, có thể khai thác hình thức kiến trúc kết hợp giữa truyền thống và đương đại đối với những công trình mang tính cộng đồng như: nhà cộng đồng; trường học; nhà trẻ...</p> <p>- Bố trí các công trình phải bám theo sườn dốc, bảo đảm tầm nhìn ra địa hình, cải thiện chất lượng kiến trúc.</p> <p>- Kiến trúc biểu tượng: bố trí trong công viên, vườn hoa, thôn làng người đồng bào dân tộc thiểu số kết hợp các không gian mở, không gian cộng đồng.</p> <p>- Ngôn ngữ, hình thức kiến trúc công trình cụ thể thực hiện trong quá trình lập Quy chế quản lý kiến trúc.</p>
	<p>- Xã Đăk Tăng quy hoạch theo cấu trúc tuyến - điểm; các chức năng phát triển dân cư nông thôn, điểm du lịch, dịch vụ công cộng bám</p>

Hạng mục	Quy định quản lý
Định hướng các không gian chức năng	<p>đọc trục đường DH 35. Cấu trúc địa hình khu vực thung lũng dọc sông Đăk Snghe phát triển các khu chức năng; khu vực 2 bên là khu rừng khai thác cho các hoạt động trải nghiệm dưới tán rừng. Do đó, cần kiểm soát về tầng cao công trình tránh ảnh hưởng tầm nhìn dọc thung lũng.</p> <p>- Các thôn làng người đồng bào dân tộc thiểu số nằm tại các thung lũng xen kẽ với các khu vực đồi núi cao với cấu trúc 2 dạng cảnh nhánh và tự do. Tôn trọng cấu trúc thôn làng và phát huy các yếu tố cảnh quan đặc thù riêng. Các khu vực xây dựng mới cần phải phù hợp văn hóa định cư truyền thống, địa hình tự nhiên, cảnh quan của thôn làng. Không mâu thuẫn với các công trình hiện trạng đảm bảo tính thống nhất hài hòa. Không xây dựng các công trình khối tích lớn, cao tầng làm ảnh hưởng đến cấu trúc hiện trạng và tác động đến hình thái chung.</p> <p>- Tại hồ thủy điện Thượng Kon Tum khai thác du lịch tại khu vực xung quanh hồ, các khu đảo 1, đảo 2 (<i>nằm trên lòng hồ thủy điện</i>).</p>
Định hướng hạ tầng kỹ thuật	<p>- Giao thông:</p> <p>+ Hệ thống giao thông đường tỉnh tuân thủ theo Quy hoạch tỉnh Kon Tum thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ Tướng Chính phủ phê duyệt. Đảm bảo nhu cầu đỗ xe 4m²/người.</p> <p>+ Nâng cấp cải tạo các tuyến giao thông hiện hữu.</p> <p>+ Bố trí 01 bến thủy nội địa phục vụ du lịch tại hồ thủy điện Thượng Kon Tum.</p> <p>- Cao độ nền xây dựng: Tuân thủ theo quy chuẩn hiện hành. Tôn trọng địa hình cảnh quan tự nhiên, hạn chế san lấp lớn, chỉ san lấp cục bộ khu vực xây dựng công trình, kè taluy chống sạt lở, đảm bảo độ dốc theo quy định. Đối với khu vực hiện hữu, cao độ nền xây dựng cơ bản giữ nguyên theo cao độ nền xây dựng hiện trạng, cải tạo chỉnh trang cao trình xây dựng đạt cao trình thiết kế. Đối với khu vực xây dựng mới, cao độ nền xây dựng tuân thủ theo quy chuẩn hiện hành.</p> <p>- Mạng lưới thoát nước mưa và nước thải: giai đoạn trước mắt có thể sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng với cống bao tách nước thải tại các khu vực dân cư hiện trạng chưa có điều kiện đầu tư hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Về lâu dài sử dụng hệ thống thoát nước riêng cho nước mưa và nước thải. Nước mưa thoát về các khe tự thủy, suối nhỏ rồi thoát ra trực tiêu chính khu vực là suối Đăk Nghé thoát nước xuống phía Nam.</p> <p>- Cấp nước:</p> <p>+ Nhu cầu dùng nước khoảng 3.000m³/ngày đêm.</p>

Hạng mục	Quy định quản lý
	<p>+ Nguồn nước: Sử dụng nguồn từ nhà máy nước mới nhà máy nước Đăk Tăng có công suất 3.000m³/ngày đêm.</p> <p>+ Chữa cháy: Tuân thủ Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ năm 2024. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 06:2022/BXD về An toàn cháy cho nhà và công trình.</p> <p>- Cấp điện: Nguồn điện cấp chủ yếu từ trạm 110/22kV Kon Plông, giai đoạn ngoài 2030 được bổ sung thêm nguồn cấp từ trạm 110/22kV Kon Plông 2.</p> <p>Toàn bộ lưới điện trung hạ thế và chiếu sáng khu vực đô thị được đi ngầm, khu vực ngoài thị có thể sử dụng cáp điện đi nổi dọc theo trục giao thông khu vực.</p> <p>- Thông tin liên lạc: Nguồn từ trạm viễn thông huyện Kon Plông. Mạng lưới phát triển đồng bộ hóa với các cơ sở hạ tầng khác. Đối với khu vực đô thị ngầm hóa toàn bộ mạng lưới cáp quang để đảm bảo mỹ quan cho khu vực.</p> <p>- Thu gom và xử lý nước thải:</p> <p>+ Nước thải được thu gom đưa về trạm xử lý đạt tiêu chuẩn TXL Đăk Tăng (khoảng 1.500 m³/ngày đêm).</p> <p>+ Nước thải sau xử lý đạt chỉ tiêu theo các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.</p> <p>- Quản lý chất thải rắn: Phân loại tại nguồn sau đó thu gom tập trung về khu xử lý chất thải rắn tập trung của huyện tại xã Hiếu. Chất thải rắn nguy hại cần thu gom và xử lý riêng.</p> <p>- Quản lý nghĩa trang: Sử dụng nghĩa trang tập trung của huyện, công viên nghĩa trang nằm phía tây thị trấn Măng Đen và nghĩa trang của xã.</p>
Khuyến khích	<p>- Phát triển điểm dân cư nông thôn thấp tầng, gắn với cây xanh, mật độ thấp, kiến trúc mái dốc để phù hợp với hiện trạng khu vực.</p> <p>- Phát triển hệ thống vườn hoa, trồng cây cảnh để phục vụ hoạt động du lịch và tạo cảnh quan.</p>
Nghiêm cấm	<p>- Hoạt động sản xuất gây ô nhiễm.</p> <p>- San lấp ảnh hưởng tới lưu vực tiêu thoát nước suối, hồ.</p> <p>- Xây dựng tất cả các công trình lớn trong phạm vi hành lang bảo vệ tính từ bờ suối về mỗi bên.</p>
Cho phép có điều kiện	<p>Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và Quy hoạch đô thị, nông thôn sẽ cụ thể hóa và làm chính xác vị trí, diện tích tất cả các khu đất trong bản đồ sử dụng đất 1/10.000 đảm bảo tuân thủ quy chuẩn quốc gia về quy hoạch và các định hướng lớn của Quy hoạch chung.</p>

d) Tổ chức thực hiện: Lập quy hoạch chung xã, quy hoạch phân khu các khu chức năng; làm cơ sở lập, điều chỉnh các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư trong khu vực quy hoạch.

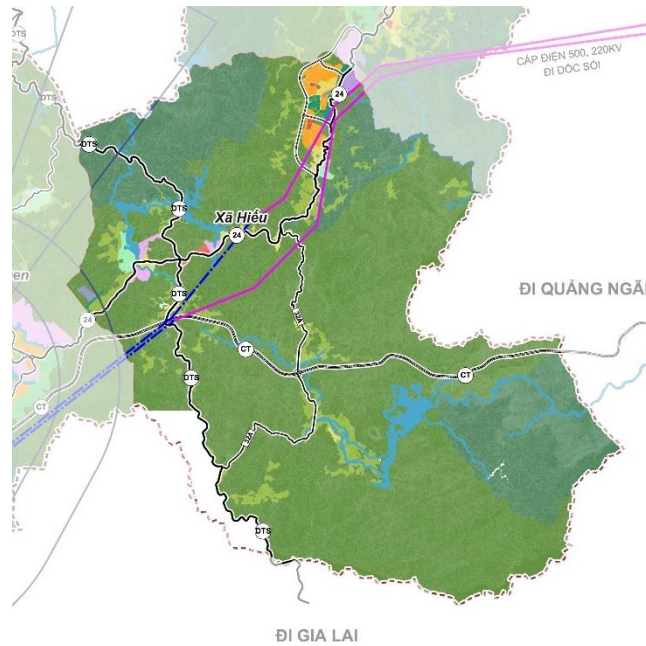
5. Phân khu 5: Khu trung tâm du lịch sinh thái gắn với vùng trồng cây công nghiệp xứ lạnh tại xã Hiếu

a) Thông tin chung

- Diện tích tự nhiên khoảng 20.493ha.
- Quy mô dân đến năm 2030 khoảng 5.000 người, đến năm 2035 khoảng 6.900 người, đến năm 2045 khoảng 15.000 người.
- Quy mô phòng phục vụ du lịch: Khoảng 400 phòng.
- Chỉ tiêu về đất có ở gồm:
 - + Đất phát triển dân cư đô thị: Khoảng 143 ha.
 - + Đất phát triển hỗn hợp: Khoảng 17 ha.
 - + Đất phát triển dân cư nông thôn: Khoảng 104 ha.
- Đất dịch vụ công cộng: Khoảng 9 ha.
- Đất cây xanh sử dụng công cộng: Khoảng 43 ha.

b) Giới hạn, phạm vi

- Phía Bắc: Giáp xã Ngok Tem và Pờ Ê.
- Phía Nam: Giáp Gia Lai.
- Phía Đông: Giáp Gia Lai.
- Phía Tây: Giáp thị trấn Măng Đen.



Hình 9: Phân khu Hiếu

c) Nội dung quản lý

Hạng mục	Quy định quản lý
Tính chất, chức năng	- Là khu đô thị, du lịch nghỉ dưỡng sinh thái gắn với vùng trồng cây công nghiệp xứ lạnh: Chè, cà phê,...
Quy mô, chỉ tiêu	<p><i>* Quy định chung toàn khu</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Tầng cao: 1 - 5 tầng (một số công trình thương mại, dịch vụ du lịch, hỗn hợp cho phép xây dựng tầng cao 7 tầng). - Mật độ xây dựng gộp: 25%. <p>Mật độ xây dựng gộp: 25%.</p> <ul style="list-style-type: none"> + Khu dân dụng: 30%. + Khu dịch vụ du lịch: 25%. + Khu xây dựng các công trình công cộng: 30%. + Khu công viên cây xanh: 5%. + Khu xây dựng trụ sở cơ quan: 30%. + Các khu vực khác thực hiện theo quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy hoạch đô thị, nông thôn. <p>- Bao gồm tiểu khu H1 có diện tích khoảng 519ha, quy mô dân số khoảng 800 người; H2 có diện tích khoảng 493ha, quy mô dân số khoảng 12.000 người và H3 có diện tích khoảng 19.481ha, quy mô dân số khoảng 2.200 người.</p> <p><i>* Quy định cụ thể:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Khu dịch vụ du lịch: Tầng cao tối đa 7 tầng. - Khu đô thị mới: Mật độ xây dựng đối với công trình thực hiện theo Quy chuẩn 01:2021/BXD. Tầng cao 1 - 5 tầng (Công trình thương mại, dịch vụ du lịch, hỗn hợp cho phép xây dựng tầng cao 7 tầng dựa

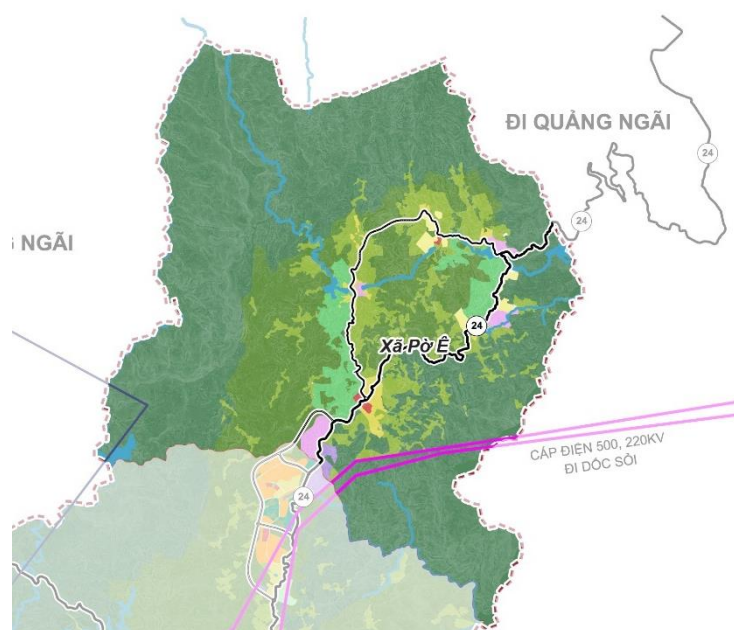
Hạng mục	Quy định quản lý
	<p><i>trên các nguyên tắc xây dựng cao tầng đã được quy định đảm bảo các yêu cầu).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Thôn làng người đồng bào dân tộc thiểu số nằm trong đô thị: Tôn trọng cấu trúc thôn làng và phát huy các yếu tố cảnh quan đặc thù riêng. Các khu vực xây dựng mới không mâu thuẫn với các công trình hiện trạng về tầng cao, hình thức kiến trúc. Không xây dựng các công trình khối tích lớn, cao tầng làm ảnh hưởng đến cấu trúc hiện trạng và tác động đến hình thái chung. Tầng cao: 1-3 tầng. - Vị trí và quy mô của công trình sẽ được xác định rõ hơn trong các đồ án quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu và các đồ án quy hoạch chi tiết. - Trong các phạm vi đã có quy hoạch chi tiết thì tuân thủ theo quy định quản lý của quy hoạch chi tiết đó nhưng phải đảm bảo yêu cầu chung. + Mật độ xây dựng xác định là mật độ gộp (<i>trên diện tích đất xây dựng các chức năng</i>). + Tầng cao công trình được quy định cụ thể trong quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trên cơ sở phân tích cảnh quan, khả năng đáp ứng của hạ tầng và các quy định pháp luật hiện hành. <p><i>* Yêu cầu về quản lý quy hoạch xây dựng các chức năng trong phân khu được quy định như sau:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kiến trúc công trình + Hình thức kiến trúc mang màu sắc văn hóa Tây Nguyên. Khuyến khích phát triển kiến trúc xanh, kiến trúc thân thiện môi trường. + Tổ chức không gian xanh sân vườn kết hợp với quảng trường trước mặt công trình để tạo tổng thể không gian hài hòa và thoáng đãng. - Kiến trúc tượng đài và biểu tượng kết hợp với quảng trường tạo ra các không gian mở của đô thị. - Ngôn ngữ, hình thức kiến trúc công trình cụ thể thực hiện trong quá trình lập Quy chế quản lý kiến trúc.
Định hướng điều chỉnh các không gian chức năng	<ul style="list-style-type: none"> - Khai thác địa hình tự nhiên, cảnh quan, các điểm nhìn đẹp phát triển các điểm du lịch nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp ở mật độ thấp gắn với không gian kiến trúc cảnh quan độc đáo, hấp dẫn nhìn về phía thung lũng. - Cấu trúc địa hình gồm thung lũng, đồi bát úp và núi cao, không gian cần kiểm soát về tầng cao công trình tránh ảnh hưởng tầm nhìn trên đồi xuống thung lũng.
Định hướng hạ tầng kỹ thuật	<ul style="list-style-type: none"> - Giao thông:

Hạng mục	Quy định quản lý
	<p>+ Hệ thống giao thông đường tỉnh tuân thủ theo Quy hoạch tỉnh Kon Tum thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ Tướng Chính phủ phê duyệt. Đảm bảo nhu cầu đỗ xe 4m²/người.</p> <p>+ Nâng cấp cải tạo các tuyến giao thông hiện hữu.</p> <p>+ Bố trí 01 bến thủy nội địa phục vụ du lịch tại hồ thủy điện Thượng Kon Tum.</p> <p>- Cao độ nền xây dựng: Tuân thủ theo quy chuẩn hiện hành. Tôn trọng địa hình cảnh quan tự nhiên, hạn chế san lấp lớn, chỉ san lấp cục bộ khu vực xây dựng công trình, kè taluy chống sạt lở, đảm bảo độ dốc theo quy định. Đối với khu vực hiện hữu, cao độ nền xây dựng cơ bản giữ nguyên theo cao độ nền xây dựng hiện trạng, cải tạo chỉnh trang cao trình xây dựng đạt cao trình thiết kế. Đối với khu vực xây dựng mới, cao độ nền xây dựng tuân thủ theo quy chuẩn hiện hành.</p> <p>- Mạng lưới thoát nước mưa và nước thải: hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Nước mưa thoát về các khe tụ thủy, suối nhỏ rồi thoát ra trực tiêu chính khu vực là suối Đăk Nghé thoát nước xuống phía Nam.</p> <p>- Cấp nước:</p> <p>+ Nhu cầu dùng nước khoảng 6.000m³/ngày đêm.</p> <p>+ Nguồn nước: Sử dụng nguồn từ nhà máy nước mới nhà máy nước Hiếu có công suất 6.000m³/ngày đêm.</p> <p>+ Chữa cháy: Tuân thủ Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ năm 2024. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 06:2022/BXD về An toàn cháy cho nhà và công trình.</p> <p>- Cấp điện: Nguồn điện cấp chủ yếu từ trạm 110/22kV Kon Plông, giai đoạn ngoài 2030 được bổ sung thêm nguồn cấp từ trạm 110/22kV Kon Plông 2.</p> <p>Toàn bộ lưới điện trung hạ thế và chiếu sáng khu vực đô thị được đi ngầm, khu vực ngoài thị có thể sử dụng cáp điện đi nổi dọc theo trục giao thông khu vực.</p> <p>- Thông tin liên lạc: Nguồn từ trạm viễn thông huyện Kon Plông. Mạng lưới phát triển đồng bộ hóa với các cơ sở hạ tầng khác. Đối với khu vực đô thị ngầm hóa toàn bộ mạng lưới cáp quang để đảm bảo mỹ quan cho khu vực.</p> <p>- Thu gom và xử lý nước thải:</p> <p>+ Nước thải được thu gom đưa về trạm xử lý đạt tiêu chuẩn TXL01 Hiếu-TXL TXL 02 Hiếu (2.000 m³/ngày đêm).</p> <p>+ Nước thải sau xử lý đạt chỉ tiêu theo các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.</p>

Hạng mục	Quy định quản lý
	<ul style="list-style-type: none"> - Quản lý chất thải rắn: Phân loại tại nguồn sau đó thu gom tập trung về khu xử lý chất thải rắn tập trung của huyện tại xã Hiếu. Chất thải rắn nguy hại cần thu gom và xử lý riêng. - Quản lý nghĩa trang: Sử dụng nghĩa trang tập trung của huyện, công viên nghĩa trang nằm phía Tây thị trấn Măng Đen và nghĩa trang của xã.
Khuyến khích	<ul style="list-style-type: none"> - Phát triển đô thị thấp tầng, gắn với cây xanh, mật độ thấp, kiến trúc mái dốc để phù hợp với hiện trạng khu vực. - Phát triển hệ thống vườn hoa, trồng cây cảnh để phục vụ hoạt động đô thị du lịch và tạo cảnh quan đô thị.
Nghiêm cấm	<ul style="list-style-type: none"> - Hoạt động sản xuất gây ô nhiễm. - San lấp ảnh hưởng tới lưu vực tiêu thoát nước suối, hồ. - Xây dựng tất cả các công trình lớn trong phạm vi hành lang bảo vệ tính từ bờ suối về mỗi bên.
Cho phép có điều kiện	Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và Quy hoạch đô thị, nông thôn sẽ cụ thể hóa và làm chính xác vị trí, diện tích tất cả các khu đất trong bản đồ sử dụng đất 1/10.000 đảm bảo tuân thủ quy chuẩn quốc gia về quy hoạch và các định hướng lớn của Quy hoạch chung.

d) Tổ chức thực hiện: Lập quy hoạch chung đô thị mới, quy hoạch phân khu các khu chức năng; làm cơ sở lập, điều chỉnh các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư trong khu vực quy hoạch.

6. Phân khu 6 (PE): Khu trung tâm du lịch sinh thái, du lịch văn hóa tại xã Pờ Ê



Hình 10: Phân khu Pờ Ê

a) Thông tin chung:

- Diện tích tự nhiên khoảng 11.133ha.
- Quy mô dân đến năm 2030 khoảng 2.800 người, đến năm 2035 khoảng 4.900 người, đến năm 2045 khoảng 9.000 người.
- Quy mô phòng phục vụ du lịch: Khoảng 900 phòng.
- Đất phát triển dân cư nông thôn: Khoảng 165 ha.
- Đất dịch vụ công cộng: Khoảng 17 ha.

b) Giới hạn, phạm vi

- Phía Bắc: Giáp Quảng Ngãi.
- Phía Nam: Giáp xã Hiếu.
- Phía Đông: Giáp Gia Lai.
- Phía Tây: Giáp xã Ngọc Tem.

c) Nội dung quản lý

Hạng mục	Quy định quản lý
Tính chất, chức năng	- Là trung tâm du lịch văn hóa, du lịch sinh thái gắn với gắn với vùng trồng cây công nghiệp xứ lạnh: Chè, cà phê,...
Quy mô, chỉ tiêu	<p>* <i>Quy định chung toàn khu</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Tầng cao: 1 - 3 tầng. - Mật độ xây dựng gộp: 20%. + Điểm dân cư nông thôn: 25% + Khu dịch vụ du lịch: 20% + Khu xây dựng các công trình công cộng: 20% + Khu công viên cây xanh: 5% + Khu xây dựng trụ sở cơ quan: 20%. <p>+ Các khu vực khác thực hiện theo quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy hoạch đô thị, nông thôn.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bao gồm tiểu khu PE1 có diện tích khoảng 611ha, quy mô dân số khoảng 3.700 người; PE2 có diện tích khoảng 580ha, quy mô dân số khoảng 4.900 người và PE3 có diện tích khoảng 9.974ha, quy mô dân số khoảng 400 người. <p>* <i>Quy định cụ thể:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Khu dịch vụ du lịch: Tầng cao tối đa 3 tầng. - Điểm dân cư nông thôn: Mật độ xây dựng đối với công trình thực hiện theo Quy chuẩn 01:2021/BXD. Tầng cao 1 - 3 tầng.

Hạng mục	Quy định quản lý
	<ul style="list-style-type: none"> - Thôn làng người đồng bào dân tộc thiểu số: Tôn trọng cấu trúc thôn làng. Các khu vực xây dựng mới không mâu thuẫn với các công trình hiện trạng về tầng cao, hình thức kiến trúc. Không xây dựng các công trình khối tích lớn, cao tầng làm ảnh hưởng đến cấu trúc hiện trạng và tác động đến hình thái chung. Tầng cao: 1-3 tầng. Vị trí và quy mô của công trình sẽ được xác định rõ hơn trong các đồ án quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu và các đồ án quy hoạch chi tiết. - Trong các phạm vi đã có quy hoạch chi tiết thì tuân thủ theo quy định quản lý của quy hoạch chi tiết đó nhưng phải đảm bảo yêu cầu chung. + Mật độ xây dựng xác định là mật độ gộp (<i>trên diện tích đất xây dựng các chức năng</i>). + Tầng cao công trình được quy định cụ thể trong quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trên cơ sở phân tích cảnh quan, khả năng đáp ứng của hạ tầng và các quy định pháp luật hiện hành. * <i>Yêu cầu về quản lý quy hoạch xây dựng các chức năng trong phân khu được quy định như sau:</i> - Kiến trúc nhà ở nông thôn phù hợp với phong tục tập quán văn hóa truyền thống các dân tộc. - Khi các công trình kiến trúc mới hoặc cải tạo sửa chữa các công trình cũ, cần đảm bảo sử dụng kỹ thuật và vật liệu truyền thống phù hợp với bản sắc văn hóa dân tộc. - Các công trình xây dựng mới phải hòa nhập với cảnh quan chung của khu vực được tạo bởi địa hình các đường phân thủy, thung lũng, tiểu thung lũng và thảm thực vật. Hạn chế các công trình nhô ra khoảng không gian trống và ưu tiên cách bố trí song song với các đường đồng mức. - Phát huy các yếu tố cảnh quan đặc thù riêng của Măng Đen là thôn làng người đồng bào dân tộc thiểu số gắn với bao gồm hệ sinh thái nông nghiệp, rừng, mặt nước. Do đó, khi thiết kế các khu nhà ở nông thôn cần chú ý gắn kết với cảnh quan địa hình và khu sản xuất nông nghiệp đặc trưng. Tổ chức không gian công cộng tại khu vực trung tâm, cũng là Trung tâm dịch vụ du lịch cho làng, gồm các chức năng về hành chính, văn hóa, giáo dục, thương mại - dịch vụ... Các khu, chế biến các sản phẩm nông nghiệp và thôn làng nghề phục vụ sản xuất và du lịch. - Kiến trúc biểu tượng bố trí trong công viên, vườn hoa, thôn làng người đồng bào dân tộc thiểu số.
Định hướng các không gian chức	<ul style="list-style-type: none"> - Xã Pờ Ê đều được tổ chức không gian dạng tuyến - điểm; các chức năng phát triển điểm du lịch, dịch vụ công cộng, khu thể dục thể thao và các cụm dân cư nông thôn... nằm tại sườn đồi và trên đồi bất úp

Hạng mục	Quy định quản lý
năng	<p>đọc trực Quốc lộ 24. Cấu trúc địa hình gồm thung lũng, đồi bát úp và núi cao, không gian cần kiểm soát về tầng cao công trình tránh ảnh hưởng tầm nhìn trên đồi xuống thung lũng. Hình thức kiến trúc mang màu sắc văn hóa Tây Nguyên.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Các thôn làng người đồng bào dân tộc thiểu số nằm tại các thung lũng xen kẽ với các khu vực đồi núi cao với cấu trúc dạng tự do. Các không gian thôn làng được gắn với khu vực sản xuất nông nghiệp trồng các cây công nghiệp xứ lạnh, khu vực lòng hồ khai thác cho thủy điện. Tôn trọng cấu trúc thôn làng và phát huy các yếu tố cảnh quan đặc thù riêng. Các khu vực xây dựng mới cần phải phù hợp văn hóa định cư truyền thống, địa hình tự nhiên, cảnh quan của làng. Không mâu thuẫn với các công trình hiện trạng đảm bảo tính thống nhất hài hòa. Không xây dựng các công trình khối tích lớn, cao tầng làm ảnh hưởng đến cấu trúc hiện trạng và tác động đến hình thái chung. - Hình thành trung tâm du lịch gồm các khu nghỉ dưỡng, khu thể dục thể thao tập trung, khu thương mại - dịch vụ để quảng cáo cho hình ảnh cà phê xứ lạnh. - Hình thành các điểm du lịch tham quan hồ Nước Long, Nước Long 1, Nước Long 2.
Định hướng hạ tầng kỹ thuật	<ul style="list-style-type: none"> - Giao thông: <ul style="list-style-type: none"> + Hệ thống giao thông đường tỉnh tuân thủ theo Quy hoạch tỉnh Kon Tum thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ Tướng Chính phủ phê duyệt. Đảm bảo nhu cầu đỗ xe 4m²/người. + Nâng cấp cải tạo các tuyến giao thông hiện hữu. Các tuyến giao thông mới đảm bảo theo tiêu chuẩn, bám sát địa hình. - Cao độ nền xây dựng: Tuân thủ theo quy chuẩn hiện hành. Tôn trọng địa hình cảnh quan tự nhiên, hạn chế san lấp lớn, chỉ san lấp cục bộ khu vực xây dựng công trình, kè taluy chống sạt lở, đảm bảo độ dốc theo quy định. Đối với khu vực hiện hữu, cao độ nền xây dựng cơ bản giữ nguyên theo cao độ nền xây dựng hiện trạng, cải tạo chỉnh trang cao trình xây dựng đạt cao trình thiết kế. Đối với khu vực xây dựng mới, cao độ nền xây dựng tuân thủ theo quy chuẩn hiện hành. - Mạng lưới thoát nước mưa và nước thải: Sử dụng hệ thống thoát nước chung cho nước mưa và nước thải. Trục tiêu chính khu vực là suối Đăk Leng, rồi thoát nước sang phía Đông về suối Nước Lãng chảy lên phía Bắc. - Sử dụng hệ thống cấp nước tự chảy: Trạm cấp nước sinh hoạt Trung tâm xã và các trạm cấp nước tự chảy khác công suất tổng cộng 1.000 - 3.000 m³/ngày đêm.

Hạng mục	Quy định quản lý
	<ul style="list-style-type: none"> - Cấp điện: Nguồn điện từ trạm 110/22kV Kon Plông. Sử dụng cáp điện đi nổi dọc theo trục giao thông khu vực. - Thông tin liên lạc: Nguồn từ trạm viễn thông huyện Kon Plông. Mạng lưới phát triển đồng bộ hóa với các cơ sở hạ tầng khác. - Thoát nước thải: Được thu về trạm xử lý tập trung tại xã Hiếu. - Quản lý chất thải rắn: Phân loại tại nguồn sau đó thu gom tập trung về khu xử lý chất thải rắn huyện. Chất thải rắn nguy hại cần thu gom và xử lý riêng.
Khuyến khích	<ul style="list-style-type: none"> - Phát triển điểm dân cư thấp tầng, gắn với cây xanh, mật độ thấp, kiến trúc mái dốc để phù hợp với hiện trạng khu vực. - Phát triển hệ thống vườn hoa, trồng cây cảnh để phục vụ hoạt động du lịch và tạo cảnh quan.
Nghiêm cấm	<ul style="list-style-type: none"> - Hoạt động sản xuất gây ô nhiễm. - San lấp ảnh hưởng tới lưu vực tiêu thoát nước suối, hồ. - Xây dựng tất cả các công trình lớn trong phạm vi hành lang bảo vệ tính từ bờ suối về mỗi bên.
Cho phép có điều kiện	Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam và Quy hoạch đô thị, nông thôn sẽ cụ thể hóa và làm chính xác vị trí, diện tích tất cả các khu đất trong bản đồ sử dụng đất 1/10.000 đảm bảo tuân thủ quy chuẩn quốc gia về quy hoạch và các định hướng lớn của Quy hoạch chung.

d) Tổ chức thực hiện: Lập quy hoạch chung xã, quy hoạch phân khu các khu chức năng; làm cơ sở lập, điều chỉnh các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư trong khu vực quy hoạch.

PHẦN III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

I. QUY ĐỊNH VỀ TÍNH PHÁP LÝ VÀ CHUYỂN TIẾP

1. Đối với các xã có định hướng thành lập đô thị loại V được tổ chức lập, phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã (hoặc Quy hoạch chung đô thị mới loại V) đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chung này. Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã được phê duyệt được triển khai thực hiện thực hiện cho đến khi có hoặc quy hoạch chung đô thị mới loại V được phê duyệt.

2. Đối với khu đô thị - dịch vụ đã được xác định trong quy hoạch chung này thì được lập trực tiếp đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng mà không phải lập đồ án quy hoạch chung xây dựng theo quy định.

3. Đối với các khu đô thị, khu chức năng thuộc kỳ quy hoạch dài hạn (đến năm 2045), cho phép triển khai thực hiện trước năm 2030 trong trường hợp đáp ứng các yêu cầu về kết nối cơ sở hạ tầng, hiệu quả sử dụng đất và đảm bảo không làm

vượt quá tổng quy mô đất đai trong kỳ quy hoạch ngắn hạn (*đến năm 2030*) đã được phê duyệt.

4. Việc tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt các đồ án quy hoạch cấp dưới; việc tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch chung này được tiếp tục rà soát và tổ chức thực hiện đảm bảo tuân thủ pháp luật hiện hành.

5. Trong trường hợp bản vẽ giấy chưa thể hiện rõ đường nét, màu sắc, ký hiệu do yếu tố kỹ thuật in ấn, cần đối chiếu với hồ sơ dưới dạng file số (*phần mềm AutoCAD*) để xác định rõ hơn.

II. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum

a) Thống nhất quản lý toàn diện các hoạt động đầu tư xây dựng, phát triển đô thị, quản lý phát triển cải tạo và quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị theo đúng đồ án được duyệt.

b) Tổ chức triển khai lập chương trình và kế hoạch phát triển các khu vực đô thị theo đúng quy hoạch chung được duyệt.

c) Cho phép xác định không gian phát triển của các dự án chuyên ngành được xác định tại Quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh trên nguyên tắc không làm thay đổi các nội dung cơ bản của quy hoạch chung này và quy định của pháp luật có liên quan.

d) Thực hiện việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch Măng Đen trong trường hợp được cấp có thẩm quyền quyết định trên nguyên tắc không làm thay đổi các nội dung cơ bản của quy hoạch chung.

đ) Cho phép triển khai sớm các khu vực thuộc kỳ quy hoạch dài hạn (*đến năm 2045*) trong trường hợp đáp ứng các yêu cầu về kết nối cơ sở hạ tầng, hiệu quả sử dụng đất và đảm bảo không làm vượt quá tổng quy mô đất đai trong kỳ quy hoạch ngắn hạn (*đến năm 2030*) đã được phê duyệt.

e) Tổ chức triển khai lập các đồ án quy hoạch theo Quy hoạch chung đã được phê duyệt, tuân thủ theo các quy định của pháp luật về xây dựng, phát triển đô thị. Bao gồm các loại sau:

- Giai đoạn đến năm 2030 và năm 2035:

+ Quy hoạch vùng huyện Kon Plông đến năm 2045.

+ Quy hoạch chung thị trấn Măng Đen, huyện Kon Plông tỉnh Kon Tum; các quy hoạch chi tiết cụ thể quy hoạch chung thị trấn Măng Đen.

+ Lập quy hoạch phân khu để triển khai thực hiện quy hoạch này cho các phân khu đô thị - dịch vụ. Tên gọi cụ thể của các phân khu được xác định trong quá trình lập thủ tục chấp thuận chủ trương theo quy định.

- + Quy hoạch chung xây dựng xã; quy hoạch chi tiết các điểm dân cư nông thôn.
- Giai đoạn đến năm 2045:

+ Lập quy hoạch chung đô thị mới của các xã có tiềm năng đô thị hóa trong Khu du lịch theo tiêu chí đô thị loại V;

+ Rà soát, lập mới, điều chỉnh các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khác nếu có cơ sở theo quy định pháp luật về quy hoạch.

2. Ủy ban nhân dân huyện Kon Plông theo thẩm quyền được giao, chịu trách nhiệm quản lý hoạt động đầu tư xây dựng và phát triển, cải tạo không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý và phạm vi Quy hoạch chung này.

3. Sở Xây dựng tỉnh Kon Tum là cơ quan tham mưu giúp cho Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan toàn bộ đô thị và các khu vực có giá trị kiến trúc, cảnh quan đặc biệt theo sự phân công của Ủy ban nhân dân tỉnh. Các Sở chuyên ngành là cơ quan giúp Ủy ban nhân dân tỉnh quản lý về lĩnh vực chuyên ngành liên quan.

III. PHÂN CÔNG TRÁCH NHIỆM

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum có trách nhiệm tổ chức triển khai việc phát triển Khu du lịch theo đúng Quy hoạch chung được duyệt.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum giao:

a) Sở Xây dựng và các Sở ngành thuộc tỉnh có trách nhiệm giám sát toàn bộ việc thực hiện triển khai quy hoạch và quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch đã được phê duyệt. Phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Kon Plông trong việc tổ chức lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và kịp thời tháo gỡ vướng mắc trong quá trình quản lý và phát triển đô thị.

b) Ủy ban nhân dân huyện Kon Plông, căn cứ vào Quy hoạch chung được phê duyệt tổ chức lập và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết theo quy định.

IV. QUY ĐỊNH CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ LƯU TRỮ HỒ SƠ

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum giao Ủy ban nhân dân huyện Kon Plông phối hợp cùng Sở Xây dựng có trách nhiệm công bố thông tin và nội dung đồ án quy hoạch được duyệt trên các phương tiện thông tin đại chúng, tổ chức hội nghị công bố quy hoạch công khai để toàn bộ người dân được biết giám sát và thực hiện và cung cấp các thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân nếu có yêu cầu, cung

cấp thông tin về quy hoạch chung được duyệt cho các địa phương để phục vụ công tác quản lý theo quy hoạch theo thẩm quyền.

2. Sở Xây dựng tỉnh Kon Tum là đầu mối có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum lưu giữ hồ sơ Quy hoạch chung theo quy định.

3. Sở Xây dựng tỉnh Kon Tum là cơ quan đầu mối phối hợp với Sở Kế hoạch và đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân huyện Kon Plông định kỳ cập nhật tình hình thực hiện các dự án đầu tư xây dựng theo đồ án quy hoạch chung để báo cáo cấp có thẩm quyền theo quy định pháp luật./.