

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN CÁT TIÊN**

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

Số: 219/TTTr-UBND

Cát Tiên, ngày 04 tháng 12 năm 2023

TỜ TRÌNH

**Về việc thẩm định và phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung
thị trấn Cát Tiên, huyện Cát Tiên đến năm 2035**

Kính gửi: Sở Xây dựng Lâm Đồng.

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/06/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/06/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị quyết 833/NQ-UBTVQH14 ngày 17/12/2019 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã thuộc tỉnh Lâm Đồng;

Căn cứ Quyết định số 1848/QĐ-TTG, ngày 27/12/2018 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Lâm Đồng đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Nghị định số 72/2012/NĐ-CP ngày 24/09/2012 của Chính phủ về Quản lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật;

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

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

Căn cứ Nghị định 85/2020/NĐ-CP ngày 17/07/2020 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết 166/NQ-HĐND ngày 21/01/2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc sắp xếp, sáp nhập và đổi tên thôn, tổ dân phố trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng;

Căn cứ Quyết định số 800/QĐ-UBND ngày 08/03/2007 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Trung tâm huyện lỵ Cát Tiên, tỉnh Lâm Đồng;

Căn cứ Quyết định số 2043/QĐ-UBND ngày 15/09/2016 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Cát Tiên, huyện Cát Tiên, tỉnh Lâm Đồng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 2786/QĐ-UBND ngày 20/12/2017 UBND tỉnh Lâm Đồng về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Cát Tiên, huyện Cát Tiên đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 67/QĐ-UBND ngày 12/01/2021 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng huyện Cát Tiên đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1415/QĐ-UBND ngày 02/06/2021 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc phê duyệt nhiệm vụ, dự toán điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Cát Tiên, huyện Cát Tiên đến năm 2035;

Căn cứ Kế hoạch số 6122/KH-UBND ngày 15/09/2017 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc triển khai lập quy hoạch chung, quy hoạch phân khu tại các đô thị trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng;

Căn cứ Nghị quyết số 90/NQ-HĐND ngày 20/9/2023 của Hội đồng Nhân dân huyện Cát Tiên về việc thông qua đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Cát Tiên, huyện Cát Tiên đến năm 2035;

Căn cứ Văn bản số 2798/SXD-QHKT ngày 13/11/2023 của Sở Xây dựng về việc điều chỉnh, bổ sung đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Cát Tiên, huyện Cát Tiên đến năm 2035;

Căn cứ Nghị quyết số 92/NQ-HĐND ngày 28/11/2023 của Hội đồng Nhân dân huyện Cát Tiên về việc thông qua các nội dung bổ sung điều chỉnh đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Cát Tiên, huyện Cát Tiên đến năm 2035;

Căn cứ Báo cáo số 721/BC-UBND ngày 29/11/2023 của UBND huyện Cát Tiên về việc tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý của Sở Xây dựng đối với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Cát Tiên, huyện Cát Tiên đến năm 2035.

Ủy ban nhân dân huyện Cát Tiên kính trình Sở Xây dựng thẩm định trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Cát Tiên, huyện Cát Tiên đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000), với các nội dung như sau:

1. Thông tin chung:

- Tên đề án: Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Cát Tiên, huyện Cát Tiên đến năm 2035;
- Chủ đầu tư: UBND huyện Cát Tiên;
- Đại diện chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và công trình công cộng huyện Cát Tiên;
- Đơn vị tư vấn lập đề án: Công ty TNHH Kiến Trúc Lâm Đồng;
- Chủ nhiệm lập đề án quy hoạch: KTS. Nguyễn Phạm Như Thủy.

2. Phạm vi, ranh giới, thời hạn lập quy hoạch:

- Phạm vi lập điều chỉnh quy hoạch bao gồm toàn bộ phạm vi địa giới hành chính thị trấn Cát Tiên với diện tích tự nhiên khoảng 2.041,41 ha.
- Hiện nay, căn cứ vào Nghị quyết của Ban thường vụ Quốc hội 14, khuyến khích việc sáp nhập các đơn vị hành chính có diện tích và quy mô dân số chưa đạt 50% tiêu chuẩn theo quy định, căn cứ vào đề án và báo cáo sắp xếp sáp nhập thôn, tổ dân phố và căn cứ vào niên giám thống kê huyện Cát Tiên năm 2022 thì sau khi sắp xếp, sáp nhập thị trấn Cát Tiên có 12 TDP (TDP 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 12, 13, 14, 15) và Bản Buôn Go.
- Giới cận:
 - + Phía Bắc giáp xã Gia Viễn, 1 phần xã Nam Ninh huyện Cát Tiên.
 - + Phía Đông giáp xã Nam Ninh và xã Quảng Ngãi (sau khi đã sáp nhập xã Mỹ Lâm vào xã Nam Ninh, sáp nhập xã Tư Nghĩa vào xã Quảng Ngãi).
 - + Phía Tây giáp xã Đức Phổ và sông Đồng Nai.
 - + Phía Nam và Tây Nam giáp sông Đồng Nai và tỉnh Đồng Nai.
- Thời hạn lập quy hoạch: Ngắn hạn đến năm 2025, dài hạn đến năm 2035.

3. Tính chất, mục tiêu phát triển đô thị:

3.1. Tính chất:

Phù hợp với tính chất, chức năng vừa là đô thị hạt nhân của vùng huyện, vừa là đô thị trong hệ thống đô thị vệ tinh của tiểu vùng III theo quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Lâm Đồng và đảm bảo các tiêu chí tăng trưởng xanh theo quy định, gồm các tính chất sau:

- Là đô thị loại V, đạt tiêu chuẩn đô thị loại IV vào năm 2030; là trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế, văn hóa xã hội, khoa học kỹ thuật của huyện Cát Tiên.
- Là trung tâm dịch vụ, thương mại của huyện, đầu mối giao thương quan trọng của huyện; có vị trí an ninh quốc phòng quan trọng của vùng.

- Là trung tâm giao lưu kinh tế, văn hóa, thể dục thể thao của huyện Cát Tiên.
- Là trung tâm du lịch sinh thái, du lịch văn hóa di sản tầm quốc gia; Trung tâm nghiên cứu sản xuất nông nghiệp công nghệ cao, nông nghiệp thông minh, nông nghiệp hữu cơ.
- Trung tâm giáo dục – đào tạo và chuyển giao công nghệ đa ngành cấp tỉnh.

3.2. Mục tiêu phát triển đô thị:

- Khắc phục các điểm bất hợp lý và bất cập thực trạng phát triển của khu vực hiện nay. Hiện nay chưa đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa, kiểm soát không gian đô thị chưa tốt, chưa khai thác tiềm năng và thế mạnh riêng của đô thị.
- Phân bổ hệ thống hạ tầng xã hội chưa đáp ứng được yêu cầu chất lượng sống của người dân, hệ thống hạ tầng kỹ thuật chưa đồng bộ.
- Dự tính quy mô dân số đến năm 2035 dựa trên cơ sở về quy luật tự nhiên về tăng dân số và tốc độ đô thị hoá.
- Xác định tính chất của đô thị, phạm vi ranh đất quy hoạch phát triển đô thị, các khu chức năng, các quỹ đất dự án kêu gọi đầu tư, mối quan hệ vùng và giao thông đối ngoại. Đảm bảo sự phát triển ổn định, hài hòa và cân đối giữa các thành phần kinh tế trong và ngoài đô thị, bảo đảm sự cân đối và thống nhất giữa các chức năng hoạt động trong và ngoài đô thị.
- Đô thị ngày càng phát triển và mở rộng không gian ra các vùng ngoại ô, lấn chiếm đất nông nghiệp và các vùng cảnh quan thiên nhiên khác. Quy hoạch chung xây dựng đô thị điều hòa sự phát triển của các bộ phận chức năng trong đô thị và các vùng ảnh hưởng ở bên ngoài đô thị, nhằm bảo vệ môi trường tự nhiên cảnh quan đô thị, bảo tồn các di tích và an toàn cho đô thị có tính đến hậu quả của thiên tai và các sự cố kỹ thuật khác có thể xảy ra.
- Nghiên cứu tác động của biến đổi khí hậu nhằm đề xuất giải pháp tổ chức không gian, giải pháp về hạ tầng kỹ thuật, giải pháp về phân bổ hệ thống đô thị thích ứng với diễn biến biến đổi khí hậu, hướng tới phát triển bền vững.
- Lập quy hoạch là bước đầu của chiến lược kêu gọi đầu tư một cách hiệu quả.
- Đảm bảo điều kiện sống, lao động và phát triển toàn diện của người dân đô thị.
- Quy hoạch xây dựng đô thị nghiên cứu các hình thức tổ chức cuộc sống và cơ cấu chức năng hoạt động của các bộ phận trong đô thị, nhằm tạo điều kiện cho con người có nhiều thuận lợi nhất trong cuộc sống mới ngày càng cao ở đô thị.

4. Phương án phân khu phát triển đô thị:

Kế thừa các định hướng của tỉnh, tập trung vào các yếu tố:

- Đô thị phát triển dọc theo QL.55B và đường vành đai thị trấn (đường Trần Lê).
- Xem xét phân cấp hệ thống phân khu theo mức độ ảnh hưởng và phát triển dân cư của thị trấn Cát Tiên.

Định hướng phân khu:

- Khu đô thị hành chính – chính trị – thương mại – dịch vụ (I).
- Khu đô thị làng nghề truyền thống – du lịch (II).
- Khu đô thị mới phía Đông thị trấn (III).
- Khu đô thị mới phía Bắc thị trấn (IV).

5. Các dự báo phát triển đô thị:

5.1. Dự báo quy mô dân số:

- Dự báo quy mô đến năm 2025: 11.000 người; trong đó: tỷ lệ tăng dân số trung bình là 4,00% (tăng tự nhiên là 1,00%, tăng cơ học là 3,00%).
- Dự báo quy mô đến năm 2035: 16.000 người; trong đó: tỷ lệ tăng dân số trung bình là 3,90% (tăng tự nhiên là 0,90%, tăng cơ học là 3,00%).

5.2. Dự báo đất xây dựng đô thị:

- Dự kiến tiêu chuẩn đất đô thị thị trấn Cát Tiên huyện Cát Tiên: đô thị miền núi, mang đặc trưng của đô thị sinh thái, đô thị phát triển theo hướng đô thị xanh, mật độ dân cư thấp, thích ứng biến đổi khí hậu là 120 – 150 m²/người và nhu cầu đất đai cho đô thị theo từng giai đoạn như sau:

+ Năm 2025: khoảng 200 – 240 ha.

+ Năm 2035: khoảng 240 – 350 ha.

- Căn cứ theo nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Cát Tiên (Quyết định số 1415/QĐ-UBND ngày 02/6/2021 của UBND tỉnh Lâm Đồng): đất xây dựng đô thị khoảng 320 ha đến năm 2035.

- Phần diện tích 30 ha đất xây dựng đô thị của đồ án QHC vượt hơn nhiệm vụ được duyệt sẽ được cụ thể hóa trong các đồ án QHCT xây dựng đô thị, trong đó có tính toán đảm bảo quy mô các công trình theo quy định như: đất ở, đất công trình công cộng, đất cây xanh và hạ tầng kỹ thuật khi phát triển mở rộng không gian đô thị.

6. Định hướng phát triển không gian đô thị:

6.1. Quy hoạch công trình công cộng:

a) Khu trung tâm hành chính các cấp của đô thị:

- Trụ sở cơ quan hành chính cấp huyện và cấp thị trấn tập trung tại đường Phạm Văn Đồng và đường Trần Lê: HĐND – UBND huyện Cát Tiên, UBND thị trấn, hầu hết các công trình đã được đầu tư xây dựng đảm bảo quy mô phục vụ cho người dân trong huyện Cát Tiên và thị trấn Cát Tiên.

- Trung tâm bồi dưỡng chính trị, Chi cục thuế huyện, Điện lực huyện, Kho vật chứng thi hành án, Ngân hàng chính sách xã hội, Bảo hiểm xã hội, Trung tâm nông nghiệp, Kho bạc nhà nước, Chi cục thi hành án dân sự, Tòa án nhân dân, viện KSND, Phòng Giáo dục và Đào tạo, ...

- Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

+ Mật độ xây dựng tối đa: các đô thị hiện hữu chỉnh trang có mật độ xây dựng tối đa là 70%, đô thị xây dựng mới có MĐXD tối đa là 40%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng.

+ Khoảng lùi: 6m.

b) Trung tâm Văn hóa – thể dục thể thao:

- Quảng trường Phạm Văn Đồng, Đài tưởng niệm Cát Tiên, Trung tâm văn hóa thông tin thể thao huyện (diện tích 2,79ha), sân vận động thị trấn ... và các hội trường tổ dân phố đã được đầu tư xây dựng, nằm tại trung tâm thị trấn.

- Theo Thông tư số 11/2010/TT-BVHTTDL, diện tích đất quy hoạch Trung tâm văn hóa thể thao huyện $\geq 0,25$ ha. Với quy mô hiện trạng khu Trung tâm Văn hóa thể thao huyện đạt tiêu chuẩn. Theo đồ án quy hoạch, giữ lại vị trí trung tâm văn hóa hiện trạng, xây dựng và nâng cấp thêm một số công trình cấp thị trấn để đáp ứng nhu cầu của người dân như: trung tâm văn hóa thông tin thể thao, nhà văn hóa thị trấn, công trình thể dục thể thao...

- Hội trường tổ dân phố: theo Nghị Quyết số 166/NQ-HĐND tỉnh Lâm Đồng ngày 21/01/2020 của HĐND tỉnh Lâm Đồng về việc sắp xếp, sáp nhập và đổi tên thôn, tổ dân phố trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng: thành lập TDP8 trên cơ sở sáp nhập 1 phần TDP 9, TDP7 và TDP 8; thành lập TDP3 trên cơ sở sáp nhập 1 phần TDP 9, TDP3 và TDP 11. Hiện nay toàn bộ thị trấn Cát Tiên gồm 12 tổ dân phố (TDP 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 12, 13, 14, 15) và Bản Buôn Go. Cần nâng cấp cải tạo các hội trường hiện hữu, xây dựng mới bổ sung thêm hội trường tổ 10 và tổ 13 (do diện tích đất hiện trạng không đạt chuẩn), phục vụ sinh hoạt cộng đồng cho người dân các khu dân cư mới.

- Căn cứ Thông tư 14/2016/TT-BVHTTDL ngày 21/12/2016 của Bộ Văn hóa Thể thao và Du lịch quy định tiêu chí của Trung tâm văn hóa – thể thao phường, thị trấn và Thông tư số 05/2014/TT-BVHTTDL ngày 30/5/2014 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch sửa đổi, bổ sung Điều 6 của Thông tư số 12/2010/TT BVHTTDL ngày 22/12/2010 quy định mẫu về tổ chức, hoạt động và tiêu chí của Trung tâm Văn hóa - Thể thao xã và Thông tư số 06/2011/TT-BVHTTDL ngày 8/3/2011 quy định mẫu về tổ chức hoạt động và tiêu chí của Nhà Văn hóa - Khu Thể thao thôn, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 25% – 40%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 2 – 5 tầng.

c) Công trình y tế:

- Trung tâm y tế huyện Cát Tiên tại đường Hai Bà Trưng có quy mô 70 giường bệnh (diện tích 1,32 ha) và trạm y tế thị trấn Cát Tiên có quy mô 2 giường bệnh (diện tích 0,06 ha).

- Theo đồ án quy hoạch vùng huyện Cát Tiên được phê duyệt theo Quyết định số 67/QĐ-UBND ngày 12/01/2021 của UBND tỉnh Lâm Đồng, nâng cấp Trung tâm

y tế huyện Cát Tiên đến năm 2035 thành bệnh viện loại II, quy mô 160 giường; sau năm 2050 đạt quy mô 200 giường.

- Theo Điều 5 Thông tư 01/2017/TT-BTNMT ngày 09/02/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định Định mức sử dụng đất xây dựng cơ sở văn hóa, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục và đào tạo, cơ sở thể dục thể thao có quy định: “*Định mức sử dụng đất xây dựng cơ sở y tế theo loại công trình/đơn vị hành chính cấp huyện: Bệnh viện đa khoa với quy mô 100 – 200 giường bệnh, diện tích công trình 2,5 – 3 ha*”.

- Do đó Trung tâm y tế huyện Cát Tiên đến năm 2035 được quy hoạch mở rộng diện tích khoảng 2,50 ha, đầu tư nâng cấp cơ sở vật chất trang thiết bị đảm bảo phục vụ khám chữa bệnh cho nhân dân trong toàn huyện.

- Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng.

d) Trung tâm thương mại dịch vụ:

- Chợ Cát Tiên, chợ Phù Mỹ tại đường Phạm Văn Đồng và các cửa hàng, điểm kinh doanh bách hoá tổng hợp, cây xăng nằm trên các trục đường giao thông đáp ứng đủ nhu cầu mua bán, trao đổi hàng hoá cho nhân dân trong huyện và thị trấn.

- Đến năm 2025 xây dựng trung tâm thương mại, nâng cấp và xây dựng mới hệ thống chợ tại thị trấn Cát Tiên, tạo điều kiện phát triển giao lưu buôn bán, trao đổi hàng hóa đáp ứng nhu cầu kinh doanh, mua sắm của nhân dân toàn huyện, thị trấn và khu đô thị mới. Hình thành các trung tâm dịch vụ hỗ trợ sản xuất cung cấp đầu vào cho sản xuất nông nghiệp, hỗ trợ tiêu thụ sản phẩm nông nghiệp.

- Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

+ Mật độ xây dựng tối đa: $\leq 40\%$ đối với công trình xây dựng mới.

$\leq 70\%$ đối với công trình cải tạo, chỉnh trang.

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng; đối với công trình điểm nhấn trong đô thị: 7 tầng.

e) Công trình tôn giáo, tín ngưỡng:

- Chùa Vạn Phước tại đường Đình Bộ Lĩnh, Giáo xứ Cát Tiên tại đường Hai Bà Trưng được giữ nguyên theo hiện trạng.

- Hiện nay khu vực phía trước chùa Vạn Phước có công trình tín ngưỡng Đền Hùng, diện tích và quy mô công trình nhỏ. Đến năm 2035 vị trí Đền Hùng được quy hoạch tại vị trí đường Nguyễn Viết Xuân (vị trí đồi khu vực giáp Bru điện huyện), có diện tích đất khoảng 0,2 ha, phục vụ nhu cầu tín ngưỡng cho người dân tại thị trấn và huyện.

f. Công trình giáo dục:

- Trung tâm giáo dục thường xuyên và dạy nghề: trung tâm giáo dục nghề nghiệp huyện Cát Tiên tại đường Nguyễn Thái Học trong tương lai cần được nâng

cao cơ sở vật chất nhằm nâng cao chất lượng đào tạo, phục vụ công tác đào tạo nghề làm tốt công tác khuyến học, khuyến tài để đáp ứng nhu cầu phát triển về số lượng học sinh và chất lượng dạy học.

- Trường Mầm non (02 trường); Trường tiểu học (02 trường); Trường Trung học cơ sở (01 trường) và Trường trung học phổ thông (01 trường).

- Ổn định hệ thống các trường hiện trạng, chỉnh trang, mở rộng nâng cấp và xây dựng cơ sở vật chất, trang thiết bị trường lớp theo hướng đạt chuẩn quốc gia, đảm bảo đầy đủ cơ sở vật chất, thiết bị hiện đại, nâng cao chất lượng giảng dạy.

- + Tổng diện tích đất giáo dục tiểu học hiện trạng: 1,84ha.

- + Đến năm 2035, dự kiến diện tích đất giáo dục tiểu học theo tiêu chuẩn là 1,04 ha. Với quy mô 1,89 ha > 1,04 ha, đảm bảo diện tích và bán kính phục vụ.

- + Tổng diện tích đất giáo dục THCS hiện trạng: 1,32 ha. Đến năm 2035, dự kiến đất giáo dục THCS theo tiêu chuẩn là 0,88ha. Với quy mô 1,24 ha > 0,88 ha, đảm bảo diện tích và bán kính phục vụ.

- + Tổng diện tích đất giáo dục THPT hiện trạng: 2,20 ha. Đến năm 2035, dự kiến đất giáo dục THPT theo tiêu chuẩn là 0,64ha. Với quy mô 2,37 ha > 0,64 ha, đảm bảo diện tích và bán kính phục vụ.

- + Tổng diện tích đất giáo dục mầm non hiện trạng: 0,97 ha. Đến năm 2035, quy mô dân số khoảng 16.000 người; dự kiến diện tích đất dành cho giáo dục mầm non theo tiêu chuẩn là 0,96ha. Với quy mô 1,37 ha > 0,96 ha, đảm bảo diện tích và bán kính phục vụ.

- Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- + Mật độ xây dựng tối đa: 40% - 45%.

- + Tầng cao xây dựng tối đa: 3 - 4 tầng.

g. Công trình an ninh – quốc phòng:

- Công trình an ninh: tổng diện tích đất an ninh: 3,53 ha gồm Công an huyện Cát Tiên, Công an thị trấn Cát Tiên, Nhà tạm giữ hành chính, kho vật chứng công an; giữ nguyên vị trí và quy mô công trình. Đất công an huyện đang xây mới tại đường Trần Lê và đường 3/4 nối dài (diện tích khoảng 2,05 ha).

- Công trình quốc phòng: tổng diện tích đất quốc phòng: 0,97 ha, gồm Ban chỉ huy quân sự huyện mở rộng.

- + Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- + Tầng cao xây dựng tối đa: 4 tầng.

6.2. Cây xanh công viên, cảnh quan đô thị, mặt nước:

- Công trình Tượng đài liệt sỹ đã được xây dựng tại đường Phạm Văn Đồng, bên cạnh là Quảng trường Phạm Văn Đồng là nơi tổ chức các hoạt động công cộng như mít tinh, diễu binh, diễu hành trong các ngày lễ lớn, các hoạt động về văn hóa xã hội với các quy mô khác nhau, là bộ mặt, biểu tượng và là nơi thể hiện các giá trị

thiên liên, gợi mang những dấu ấn lịch sử trọng đại, có vị trí quan trọng trong đời sống chính trị, văn hóa và tinh thần của toàn huyện, tạo điểm nhấn cho khu vực trung tâm huyện Cát Tiên.

- Các khu công viên cây xanh của đô thị bố trí theo bán kính phục vụ và phân tán nhằm phù hợp với đặc thù về địa hình và sự phân bố dân cư và công trình công cộng của đô thị.

- Công viên cảnh quan ven sông Đồng Nai: sông Đồng Nai thuộc danh mục sông suối phải lập hành lang bảo vệ, cấm mốc bảo vệ nguồn nước trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng. Đoạn qua thị trấn Cát Tiên có phạm vi hành lang bảo vệ nguồn nước là $\geq 10\text{m}$, kết hợp với khu cây xanh dọc suối hình thành không gian xanh cho đô thị Cát Tiên, góp phần điều hòa môi trường, tạo cảnh quan khu vực ven sông.

- + Mật độ xây dựng: Công viên khu ở: $\leq 5\%$; Công viên cây xanh chuyên đề: $\leq 25\%$

- + Tầng cao xây dựng: Công viên khu ở ≤ 1 tầng; Công viên cây xanh chuyên đề: ≤ 2 tầng.

6.3. Các khu nhà ở:

- Tổng diện tích đất nhóm nhà ở đô thị khoảng 235,9 ha, chiếm tỷ lệ khoảng 66,5 % đất dân dụng và khoảng 11,6 % diện tích tự nhiên toàn thị trấn.

- Các khu nhà ở được bố trí với tính chất phù hợp theo từng khu vực, các khu ở mật độ cao tập trung chủ yếu dọc theo các trục giao thông chính đô thị (Quốc lộ 55B, đường huyện ĐH.91, Trần Lê...) trong đô thị hiện hữu và khu đô thị mới, chủ yếu là nhà liên kế phố và liên kế sân vườn.

- Các khu ở mật độ trung bình và thấp bố trí lùi vào trong dọc theo các trục đường khu vực, các loại hình nhà ở chủ yếu là nhà biệt thự, biệt thự tiêu chuẩn, nhà vườn,... có diện tích lô đất tương đối rộng và mật độ xây dựng vừa phải.

- Ngoài ra, thị trấn Cát Tiên còn nổi bật với các mô hình nhà ở: khu làng dân tộc kiểu mẫu Buôn Go tại bản Buôn Go, khu ở làng nghề truyền thống tại khu vực phía Nam thị trấn... tạo nét đặc trưng riêng của vùng đất Cát Tiên, tạo điều kiện để phát triển ngành dịch vụ du lịch thành ngành kinh tế mũi nhọn.

Các khu nhà ở gồm hai khu vực chủ yếu:

a) Khu ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang:

- Đối với khu ở hiện hữu, giải pháp chủ yếu là cải tạo chỉnh trang kết hợp xây dựng mới xen cài, các tiêu chuẩn xây dựng cho phép cao hơn quy định, cụ thể:

- Mật độ xây dựng:

- + Nhà phố, nhà liên kế tự cải tạo: Mật độ xây dựng tối đa 90%.

- + Nhà liên kế có sân vườn: Mật độ xây dựng tối đa 70%.

- + Biệt thự tiêu chuẩn, biệt lập, nhà vườn: Mật độ xây dựng tối đa 50%.

- Tầng cao:

+ Nhà phố, nhà liên kế tự cải tạo: Dọc hai bên tuyến quốc lộ; tầng cao xây dựng tối đa 4 tầng.

+ Nhà liên kế có sân vườn: Tầng cao xây dựng tối đa 4 tầng.

+ Biệt thự, biệt thự tiêu chuẩn, nhà vườn: Tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng.

b) Khu ở xây dựng mới:

- Đối với khu đô thị mới, khu dân cư đã hình thành theo các dự án đầu tư xây dựng đô thị: Thống nhất quản lý theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết từng khu vực, hoặc quy định của dự án đầu tư các khu dân cư. Trường hợp chưa quy định cụ thể thì áp dụng theo quy định như sau:

- Mật độ xây dựng:

+ Nhà phố: Mật độ xây dựng tối đa 90%.

+ Nhà liên kế có sân vườn: Mật độ xây dựng tối đa 70%.

+ Biệt thự tiêu chuẩn, biệt lập: Mật độ xây dựng tối đa 50%.

+ Nhà vườn: Mật độ xây dựng tối đa 30%.

- Tầng cao:

+ Nhà phố: dọc hai bên các tuyến đường theo quy hoạch có lộ giới $\geq 16\text{m}$ thì tầng cao tối đa 4 tầng; các khu vực còn lại tầng cao tối đa 3 tầng.

+ Nhà liên kế sân vườn: dọc hai bên các tuyến đường theo quy hoạch có lộ giới $\geq 16\text{m}$ thì tầng cao tối đa 4 tầng; các khu vực còn lại tầng cao tối đa 3 tầng.

+ Nhà biệt thự tiêu chuẩn (nhà biệt lập): dọc hai bên các tuyến đường theo quy hoạch có lộ giới $\geq 16\text{m}$ thì tầng cao tối đa 3 tầng; các khu vực còn lại tầng cao tối đa 2 tầng.

6.4. Các khu đất sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản:

- Phát triển theo hướng sản xuất hàng hóa tập trung. Phát triển các ngành hàng, nông sản chủ lực đặc trưng của huyện gắn với xây dựng thương hiệu, nhãn hiệu sản phẩm, tăng cường các hoạt động, xúc tiến thương mại, quảng bá và phát triển sản phẩm mang nhãn hiệu “Lúa - Gạo Cát Tiên”. Trong đó định hướng hình thành các vùng nông nghiệp như:

+ Vùng trồng lúa: Nâng cao diện tích lúa chất lượng cao theo quy trình VietGAP, phát triển sản xuất lúa giống, lúa hữu cơ gắn với nhãn hiệu Lúa - Gạo Cát Tiên thành thương hiệu.

+ Vùng chuyên canh dâu tằm: chuyển địa bàn trồng dâu xuống các vùng đất thấp ven sông suối không bị ngập lũ, chuyển đổi giống mới đạt 80%.

+ Vùng phát triển sản xuất rau chuyên canh, rau an toàn tại các khu vực ven sông Đồng Nai.

+ Vùng nuôi trồng thủy sản dọc suối Đa Sĩ, phát triển mô hình nuôi cá lồng bè gắn với du lịch khu vực bầu Thái Bình Dương.

6.5. Định hướng phát triển làng nghề truyền thống:

- Quy hoạch phát triển khu làng nghề truyền thống (làng nghề dệt thổ cẩm Buôn Go, làng nghề dệt thổ cẩm Tổ dân phố 15) để phát triển du lịch trên cơ sở khai thác lợi thế tiềm năng cảnh quan, môi trường, khí hậu,... Có cơ chế thích hợp và điều kiện để đầu tư khôi phục và phát triển các làng nghề, các hoạt động, sinh hoạt văn hóa truyền thống để phát triển loại hình du lịch văn hóa, đồng thời gắn với bảo tồn các vốn văn hóa của đồng bào các dân tộc bản địa.

6.6. Định hướng phát triển du lịch:

- Phát triển du lịch thị trấn Cát Tiên gắn với chiến lược phát triển kinh tế – xã hội vùng Cát Tiên và quy hoạch tổng thể phát triển ngành du lịch của tỉnh Lâm Đồng; gắn với việc giữ gìn và phát huy bản sắc văn hoá dân tộc, giữ vững an ninh quốc phòng; đa dạng hoá sản phẩm du lịch, tăng hiệu quả kinh doanh và sức hấp dẫn cho du lịch Cát Tiên.

- Trên địa bàn huyện có khoảng 10 địa điểm du lịch. Trong đó có những địa danh nổi tiếng như: Khu di chỉ khảo cổ học Cát Tiên, hang Thoát Y phát triển du lịch tâm linh; di tích lịch sử căn cứ kháng chiến Khu VI phát triển du lịch nghiên cứu lịch sử với giáo dục truyền thống cách mạng; Vườn Quốc gia Cát Tiên phát triển du lịch sinh quyển và bảo tồn; Sông Đồng Nai sẽ là “con đường du lịch” của huyện đồng thời phát triển du lịch cảm giác mạnh trên sông Đồng Nai; Ngoài ra có thể khai thác du lịch nghiên cứu, tìm hiểu văn hoá dân tộc bản địa: khôi phục phát triển các làng nghề truyền thống (trồng dâu nuôi tằm, ương tơ, dệt thổ cẩm, đan lát mỹ nghệ...), làng dân tộc kiểu mẫu Buôn Go....tạo nét đặc trưng riêng của vùng đất Cát Tiên và có đủ điều kiện để phát triển ngành dịch vụ du lịch thành ngành kinh tế mũi nhọn.

Các sản phẩm du lịch chính:

- Du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng: phát triển du lịch sinh ven sông Đồng Nai với các sản phẩm như nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí; tham quan, nghiên cứu đa dạng sinh học, trang trại đồng quê, du lịch cộng đồng (homestay),...

- Du lịch văn hóa: phát triển du lịch văn hóa với các sản phẩm như tham quan nghiên cứu văn hóa các dân tộc gốc Tây Nguyên như văn hóa cồng chiêng, sử thi đồng bào dân tộc (làng dân tộc Buôn Go), tổ chức các buổi sinh hoạt văn nghệ phục vụ nhu cầu du khách tại bản; tham quan, tìm hiểu ngành nghề truyền thống (dâu tằm tơ, mây tre đan, ...); thưởng thức những món ăn đặc sản, truyền thống của địa phương (cơm lam, rượu cần, đọt mây, rau nhíp,...); tham quan những gia đình trồng dâu nuôi tằm và tìm hiểu quá trình hình thành của vải lụa tơ tằm; tham quan những kỹ năng dệt thổ cẩm; tham quan vườn cây ăn trái;...

7. Chỉ tiêu quản lý kiến trúc, quy hoạch:

a) Khu vực trung tâm đô thị:

- Khu cơ quan hành chính sử dụng mái ngói, vừa mang tính hiện đại vừa mang đậm bản sắc dân tộc, và đặc thù. Công trình cơ quan các ban ngành, phòng ban tổ chức liên cơ quan tầng cao tối đa 5 tầng.

- Các công trình thương mại dịch vụ, du lịch, y tế, giáo dục, văn hóa - thể dục thể thao: hình thức kiến trúc đa dạng, phong phú phù hợp với tính chất công trình.

- Các công trình nên hợp khối tạo không gian kiến trúc kang trang và tăng khối tích cho từng tổng thể công trình.

Các chỉ tiêu xây dựng cho các trung tâm chuyên ngành:

Stt	Loại công trình	Mật độ xây dựng (%)	Khoảng lùi (m)	Tầng cao tối đa cho phép (tầng)
1	Công trình hành chính	40	6	5
	Công trình hiện trạng cải tạo	70		5
2	Công trình giáo dục	40 – 45	6	4
3	Công trình văn hóa - TDTT	25 – 40	6	5
4	Công trình thương mại – dịch vụ công cộng	40	6	5
5	Công trình an ninh – quốc phòng	40	6	4
6	Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	40	6	2

b. Khu ở:

- Nhà ở liên kế bố trí trên các trục chính và đường khu vực, kiến trúc hiện đại; nhà ở biệt thự, nhà vườn và các công viên trung tâm, tầng cao 2 - 3 tầng, mật độ xây dựng thấp 30 - 50%, khai thác đường nét kiến trúc khu vực kết hợp kiến trúc hiện đại.

- Cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu để tạo bộ mặt cho đô thị.

- Xây dựng nhà ở cần tuân thủ khoảng lùi chỉ giới xây dựng (tùy thuộc vào lộ giới đường giao thông), cần xác định khoảng lùi cho khu vực nhà liên kế phố kết hợp thương mại, dành không gian vỉa hè cho khách bộ hành, để xe ... và đối với khu nhà liên kế ở đơn thuần có thể tạo thêm diện tích trồng cây xanh tạo được vách phố đồng bộ cho đô thị.

- Nhà ở biệt thự, biệt lập mật độ xây dựng thấp, trồng thêm cây xanh.

Các chỉ tiêu về dạng kiến trúc, lộ giới, mật độ xây dựng, khoảng lùi, tầng cao:

STT	Loại nhà ở	Lộ giới (đường, đường hẻm)	Mật độ xây dựng (%)	Khoảng lùi (m)	Tầng cao tối đa (tầng)
1		Lộ giới $\geq 24\text{m}$	50	4,5	3
		$24\text{m} > \text{lộ giới} \geq 6\text{m}$	50	3,0	3

	Nhà biệt thự tiêu chuẩn (nhà biệt lập)	Lộ giới < 16m	50	3,0	2
2	Nhà liên kế có sân vườn	Lộ giới $\geq 24m$	70	4,5	4
		$24m > \text{lộ giới} \geq 6m$	70	3,0	4
		Lộ giới < 16m	70	3,0	2
3	Nhà phố	Lộ giới $\geq 24m$	90	4,5	4
		$24m > \text{lộ giới} \geq 6m$	90	3,0	4
		Lộ giới < 16m	90	3,0	2

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị:

8.1. Cao độ nền, thoát nước mặt:

a. Cao độ nền:

- Quan điểm điều chỉnh là không thay đổi phương pháp và giải pháp nền so với đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện Cát Tiên đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050.

- Thiết kế nền: cơ bản giữ nguyên địa hình tự nhiên, giải pháp nền là san lấp cục bộ theo tuyến đường giao thông đảm bảo độ dốc an toàn, đối với các khu vực xây dựng công trình chỉ tiến hành san lấp cho từng công trình, tránh đào đắp lớn dễ gây sạt lở.

- Hầu hết địa hình các khu dân cư hiện hữu cao, không bị ảnh hưởng ngập lụt. Giải pháp san nền đối với khu vực này là san nền cục bộ bám theo địa hình tự nhiên nhằm hạn chế khối lượng đào đắp, phá vỡ mặt phủ tự nhiên.

- Khu vực đất thấp trũng ở ven sông Đồng Nai, các suối hay bị ngập lụt do mưa lũ, giải pháp san nền đối với khu vực này là san nền cục bộ đối với các khu xây dựng hiện hữu, san lấp tập trung tại khu vực xây dựng mới đảm bảo cốt xây dựng lớn hơn cốt khống chế để chống ngập.

- Cao độ hiện trạng thấp nhất 130,8m, cao nhất 131,7m so với mực nước biển và hướng dốc từ Bắc vào Nam và từ Tây sang Đông.

- Cao độ quy hoạch thấp nhất 131,20m, cao nhất 133m so với mực nước biển và hướng dốc từ Bắc vào Nam và từ Tây sang Đông.

- Cao độ chuẩn thiết kế: cao độ +135m.

b) Mạng lưới thoát nước mưa:

- Định hướng thiết kế hệ thống thoát nước mưa là bám theo cao độ và độ dốc nền hiện trạng và độ dốc dọc của các tuyến đường là chủ yếu. Hệ thống công trình bê tông cốt thép và mương xây dựng mới bằng bê tông, bố trí cửa thu nước và lưới chắn rác, khoảng cách giữa các cửa thu là từ 25-30m/ cửa thu.

- Xây dựng mới hệ thống thoát nước theo các tuyến đường kết nối với các tuyến thoát nước hiện hữu.

- Quan điểm thiết kế vẫn giữ hệ thống thoát nước là hệ thống thoát riêng giữa nước mưa với nước thải sinh hoạt.

- Hướng thoát nước mưa xây dựng hoàn toàn phù hợp với địa hình tự nhiên.

8.2. Hệ thống giao thông:

a. Giao thông đối ngoại:

- Đầu tư nâng cấp và mở rộng đường tỉnh, đường vành đai:

+ ĐH90 lộ giới 30m (trong đó đoạn đường Phạm Ngọc Thạch từ Đình Bộ Lĩnh đến Trần Lê lộ giới 16m);

+ ĐH93 lộ giới 30m (đường Nguyễn Minh Châu);

+ ĐH97 lộ giới 30m (trong đó đoạn đường Nguyễn Thái Học từ Phạm Văn Đồng đến Trần Lê lộ giới 16m);

+ Đường vành đai Trần Lê, lộ giới 30m (theo QHV huyện Cát Tiên).

- Đầu tư nâng cấp và mở rộng Quốc lộ 55B (đường Phạm Văn Đồng, đường Hai Bà Trưng) đi quốc lộ 20, lộ giới 24m.

- Đầu tư nâng cấp và mở rộng đường ĐH91 (đường Đình Bộ Lĩnh) kết nối từ thị trấn Cát Tiên đi xã Gia Viễn, lộ giới 24m.

b. Giao thông đối nội:

- Kiến nghị QL.55B (đường Phạm Văn Đồng, đường Hai Bà Trưng), đường vành đai Trần Lê, đường liên xã ĐH.91 (đường Đình Bộ Lĩnh) đi ngang qua trung tâm thị trấn thành đường trục chính đô thị của trung tâm thị trấn Cát Tiên, huyện Cát Tiên.

- Từ các trục chính đô thị như: đường Phạm Văn Đồng, Hai Bà Trưng, Đình Bộ Lĩnh lộ giới 24m; đường Trần Lê, Phạm Ngọc Thạch, Nguyễn Minh Châu, Nguyễn Thái Học, hệ thống đường giao thông nội bộ có lộ giới 10,0m → 16m để liên kết từ đường trục chính tới từng khu công trình, nhà ở tạo thành một hệ thống giao thông liên hoàn, hoàn chỉnh.

- Ngoài ra: đối với các trục đường có lộ giới < 16m hiện hữu, không thuộc các tuyến đường quy hoạch nêu trên thì sẽ được đầu tư, nâng cấp mặt đường hoặc lề đường (nếu có).

c) Bến bãi: Bến xe thị trấn Cát Tiên tiêu chuẩn bến xe loại III với diện tích 0,57 ha. Dự kiến bố trí thêm một số bãi đậu xe, giải quyết giao thông tĩnh cho đô thị trung tâm thị trấn.

8.3. Hệ thống cấp nước:

- Lựa chọn nguồn nước:

+ Nước mặt: sông Đồng Nai chảy quanh và bao bọc phía Tây và Tây Nam thị trấn, có lưu vực rộng lớn, lưu lượng dòng chảy cao đều trong cả năm, dồi dào về chất lượng, có thể đảm bảo mọi nhu cầu dùng nước cho toàn huyện, nguồn nước chưa bị ảnh hưởng bởi tác động nước thải của các khu tiểu thủ công nghiệp, chăn

nuôi tập trung tới chất lượng nước sông tại khu vực này. Đây sẽ là nguồn nước quan trọng để cấp nước cho các đô thị nhỏ và cụm dân cư của huyện, do đó cần phải bảo vệ nguồn nước sông Đồng Nai không bị ô nhiễm.

+ Nước ngầm: Cát Tiên là vùng ít thuận lợi trong khai thác nước ngầm, với tầng sâu < 30m không bảo đảm chất lượng. Hiện nay phần lớn cư dân ở thị trấn không còn sử dụng nước ngầm khai thác từ các giếng đào, giếng khoan cho sinh hoạt hàng ngày.

- Giải pháp cấp nước:

+ Nâng cấp và thay đổi công nghệ xử lý đã lạc hậu của nhà máy nước thị trấn Cát Tiên để khai thác nguồn nước mặt từ sông Đồng Nai, nâng công suất của nhà máy lên 4.000 m³/ngày đêm, đồng thời sử dụng một phần từ nhà máy nước Ghềnh Đá công suất 2.000m³/ngàyđêm để đảm bảo cho nhu cầu cấp nước của khu quy hoạch đến năm 2035.

+ Do khu quy hoạch thuộc quy hoạch chỉnh trang đô thị, các trục đường giao thông được cải tạo mở rộng và làm mới. Hệ thống ống cấp nước hiện có nằm trên các tuyến đường này đã cũ và xuống cấp sẽ được tháo bỏ và thay mới sang vị trí mới cho phù hợp. Trong khu quy hoạch có một số tuyến đường giao thông xây dựng mới, do đó sẽ bổ sung hệ thống đường ống cấp nước cho các tuyến đường này. Hệ thống ống cấp nước chôn ngầm dưới đất với độ sâu tối thiểu đối với ống cấp nước chính là 0,8m, ống cấp nước phân phối là 0,3 m.

+ Nhằm đảm bảo chất lượng nước sinh hoạt và độ bền của vật liệu ống theo thời gian, lựa chọn vật liệu ống cấp nước chính là ống nhựa uPVC hoặc HDPE, ống cấp nước phân phối là ống HDPE, với những ưu điểm của ống uPVC và HDPE là nhẹ, độ bền cao, dẻo dễ dàng uốn nắn, không bị ăn mòn, rỉ sét theo thời gian và đảm bảo chất lượng nước sử dụng lâu dài.

+ Để đảm bảo an toàn về phòng cháy chữa cháy trong khu vực, trên các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch bố trí thêm các trụ chữa cháy với khoảng cách giữa các trụ chữa cháy là khoảng 150m.

8.4. Hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang:

a) Thoát nước thải:

- Dựa vào vấn đề kinh tế, môi trường... chọn hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải là hai hệ thống riêng biệt. Nước mưa được thu gom bằng hệ thống thoát nước dọc đường giao thông dẫn thoát ra sông suối, nước thải thu gom hệ thống riêng và dẫn về nhà máy xử lý nước thải tập trung của thị trấn dự kiến đặt tại vị trí hạ nguồn sông Đồng Nai tại Dốc Đá Mài (sau lưng bến xe huyện).

- Hệ thống thu gom nước thải bao gồm các hố ga và các đường ống dẫn nước. Toàn bộ đường ống dẫn và hố ga được xây dựng ngầm. Với đặc điểm thành phần nước thải gồm các thành phần có độ ăn mòn cao, hệ thống ống dẫn xây dựng bằng các ống nhựa uPVC và các hố ga được xây dựng bằng loại bê tông chống ăn mòn đúc sẵn. Trạm bơm nâng xây dựng bằng loại bê tông chống ăn mòn đúc sẵn, bơm

chuyên dụng thoát nước thải được đặt chìm dưới nước và bơm hoạt động tự động hoàn toàn.

- Tổng công suất thiết kế của nhà máy xử lý lấy nước thải sinh hoạt tập trung của thị trấn là: 2.215 m³/ng.đêm.

b) Xử lý chất thải rắn:

- Tiêu chuẩn 0,9 kg/người ngày.

- Chất thải rắn sinh hoạt (được phân loại tại nguồn) và đồ rác theo quy định, chất thải rắn khác (xây dựng, công nghiệp thông thường) được thu gom tập trung về các điểm tập kết của khu vực, sau đó sử dụng xe chuyên dùng đưa về các khu xử lý chất thải rắn của huyện để xử lý theo quy định.

- Đối với chất thải nguy hại (phát sinh trong sinh hoạt, sản xuất công nghiệp, sản xuất nông nghiệp,...) sử dụng các biện pháp như: Tự đầu tư hệ thống xử lý, thuê hoặc hợp đồng đơn vị thu gom xử lý,... cần được phân loại từ nguồn (được thu gom và phân theo từng loại theo quy định hiện hành) sau đó tập trung và đưa về nhà máy xử lý chất thải rắn cấp vùng tại thôn 4, xã MadaGuôi, huyện Đạ Huoai (theo định hướng quy hoạch vùng tỉnh Lâm Đồng để xử lý cho 06 huyện phía Nam của tỉnh).

- CTR y tế thông thường: đối với CTR thông thường sẽ thu gom xử lý chung với CTR sinh hoạt. CTR nguy hại sẽ xử lý mà các bệnh viện tuyến huyện phải đầu tư (Đầu tư xây dựng mới lò hấp khử khuẩn bằng công nghệ vi sóng được thay thế các lò đốt), hoặc dùng xe chuyên dụng hợp đồng chở đến các nơi có lò đốt CTR nguy hại của tỉnh để xử lý tại khu xử lý của tỉnh ở xã Đại Lào thành phố Bảo Lộc.

- Cần đầu tư dây chuyền xử lý và tái chế rác thải tại bãi rác tập trung, hạn chế xử lý rác thải bằng cách chôn lấp và đốt cháy gây ô nhiễm môi trường.

- Căn cứ vào đồ án QHV huyện Cát Tiên đã được phê duyệt, sẽ bố trí khu xử lý chất thải rắn tập trung của huyện tại xã Quảng Ngãi và thị trấn Phước Cát để xử lý theo quy định.

c) Nghĩa trang:

- Quan điểm quy hoạch là hạn chế nghĩa trang cấp thôn, xóm, tập trung xây dựng nghĩa trang có quy mô cấp huyện, xã hoặc liên xã để có điều kiện quản lý, đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình kỹ thuật như nhà tang lễ, nhà làm việc của ban quản lý, bảo vệ, nhà tưởng niệm, đài hóa thân, các hạng mục công trình kỹ thuật khác. Thực hiện quy hoạch chi tiết xây dựng nghĩa trang nhân dân trên toàn bộ địa bàn huyện để quản lý và đầu tư đảm bảo tiêu chuẩn về kỹ thuật.

- Hiện trên địa bàn thị trấn có 4 nghĩa trang lớn nhỏ phân bố ở một số khu vực các tổ dân phố (nghĩa trang cầu 1 tại TDP 4, nghĩa trang nhân dân TDP 1 thị trấn Cát Tiên, nghĩa trang Phù Mỹ tại TDP 13, nghĩa trang TDP 14 hiện đã ngưng chôn cất).

- Theo quy hoạch sử dụng đến năm 2030 huyện Cát Tiên, nghĩa trang thị trấn Cát Tiên tại TDP 1 được mở rộng quy mô diện tích đất và xây dựng nhà tang lễ tại khu vực này để phục vụ nhu cầu của nhân dân tại thị trấn và các xã lân cận.

- Đồ án quy hoạch định hướng tạm dừng chôn cất và đến năm 2035 sẽ di dời 2 nghĩa trang hiện hữu tại TDP13 và TDP14, các khu vực đất này sau di dời được định hướng xây dựng các công trình công cộng.

- Khuyến khích phát triển theo là mô hình quy hoạch nghĩa trang tập trung được lồng ghép với công viên văn hóa nhằm đảm bảo yếu tố mỹ quan đô thị, yếu tố an toàn môi trường. Với mô hình này, khi đi vào hoạt động nghĩa trang không đơn thuần là nơi an nghỉ của người đã khuất mà còn là nơi có khung cảnh văn minh, hiện đại và sạch đẹp, phù hợp với phong tục tập quán, tín ngưỡng của nhân dân, đồng thời còn là một địa điểm du lịch tâm linh cho du khách thập phương đến chiêm bái các công trình kiến trúc và cảnh quan của công viên.

8.5. Hệ thống cấp điện:

a) Giải pháp cấp điện:

- Nguồn điện trung thế 22KV cung cấp cho khu quy hoạch này được đầu nối từ tuyến trung thế 474, cụ thể lưới điện trung thế 22KV này sẽ được cung cấp từ trạm biến áp 110/22KV – 40 MVA Đa Tễh.

- Trong thời gian trước mắt sẽ sử dụng lưới điện trung thế 22KV hiện hữu để cung cấp cho khu quy hoạch này. Cụ thể các tuyến trung thế 22KV xây dựng mới sẽ được mắc rẽ nhánh từ tuyến trung thế hiện hữu đi nối dọc theo Quốc lộ 55B, đường huyện ĐH91, đường huyện ĐH97, đường huyện ĐH93, đường huyện ĐH90... về đến các trạm biến áp xây dựng mới; cải tạo, nâng cấp các tuyến trung thế 22KV đã có sẵn ở trên.

b) Lưới điện:

- Quy hoạch mạng lưới điện cho khu quy hoạch: trong thời gian trước mắt sẽ sử dụng lưới điện nổi nhằm chiết giảm kinh phí đầu tư ban đầu, đồng bộ với lưới điện hiện có và thuận lợi cho công tác quản lý, vận hành. Nhưng trong tương lai cần phải chuyển sang lưới điện ngầm để đảm bảo về mỹ quan cho khu đô thị.

- Hầu hết các tuyến trung thế - hạ thế hiện hữu sẽ được giữ lại, cải tạo nâng cấp và dịch chuyển theo việc mở rộng lòng lề đường.

- Xây dựng mới các tuyến nhánh trung thế 22KV trong khu đô thị mới. Lưới điện trung thế 22KV xây dựng mới được đi nổi trên các trụ BTLT-14,0m, móng trụ sử dụng móng neo bê tông và móng bê tông toàn khối; các trụ cách nhau khoảng 50 – 70m. Dây dẫn sử dụng loại dây ACXH có tiết diện 50 – 150mm², điện áp 24KV.

- Giai đoạn đến năm 2035 cần xây lắp thêm các trạm biến áp mới và nâng công suất cho các trạm biến áp hiện hữu.

c) Chiếu sáng đường phố:

- Đèn chiếu sáng đường giao thông dùng loại đèn Led, công suất 100W đến 185W, ánh sáng trắng, cấp bảo vệ IP66, đi trên trụ kết hợp BTLT trung – hạ thế và trụ sắt tráng kẽm. Ngoài ra còn có thể sử dụng các bóng đèn Sodium, compact để đồng bộ với một số tuyến đường đã có chiếu sáng hiện hữu, nhằm giảm chi phí đầu tư.

- Lưới điện chiếu sáng cần đảm bảo mỹ quan cho đô thị, độ chiếu sáng phải đạt theo TCXDVN 259-2001 của Bộ Xây dựng, chọn độ rọi tiêu chuẩn là 10lux.

8.6. Hệ thống thông tin liên lạc:

a) Hệ thống truyền dẫn:

- Tiếp tục nâng cấp tuyến truyền dẫn dự phòng và có biện pháp bảo vệ để đảm bảo an toàn khi thiên tai, sự cố xảy ra.

- Nâng cấp dung lượng các tuyến truyền dẫn, đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng các dịch vụ băng thông rộng trong tương lai.

b) Mạng ngoại vi:

- Quy hoạch sử dụng đất xây dựng các công trình: nhà trạm, cột ăng ten, điểm cung cấp dịch vụ viễn thông và công nghệ thông tin công cộng, hạ tầng kỹ thuật, cột treo cáp.

- Ngầm hóa 100% hạ tầng đường dây thông tin liên lạc tính theo các tuyến đường phố nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ, đảm bảo mỹ quan đô thị. Đảm bảo sử dụng chung hệ thống hạ tầng cho các doanh nghiệp trên các địa bàn thị trấn Cát Tiên kinh doanh các dịch vụ viễn thông, internet, và truyền hình bắt buộc phải sử dụng chung hạ tầng viễn thông (bao gồm các cột thu, phát sóng thông tin di động, nhà trạm, hạ tầng cáp ngoại vi viễn thông, phát thanh, truyền hình ...) đạt 80%.

- Nâng cấp mạng thông tin di động đáp ứng yêu cầu công nghệ mới (công nghệ 4G,5G, không dây...) với độ phủ sóng thông tin liên lạc đảm bảo chất lượng 95% tại các khu vực dân cư trên địa bàn thị trấn.

c) Các dịch vụ bưu chính:

- Hoàn thành việc phát triển mạng lưới, phát triển rộng khắp các dịch vụ bưu chính. Mở rộng lĩnh vực cung cấp dịch vụ theo hướng cung cấp ứng dụng rộng rãi trong mọi lĩnh vực. Ứng dụng công nghệ hiện đại để triển khai tự động hóa trong khai thác, tin học hóa các công đoạn bưu chính.

- Phát triển hệ thống các điểm Bưu điện văn hoá thị trấn và các điểm truy cập Internet công cộng. Phát hành báo điện tử qua bưu điện, phát triển dịch vụ mua hàng qua Bưu điện. Cung cấp các dịch vụ bưu chính viễn thông đa dạng, phục vụ kinh tế xã hội, an ninh quốc phòng.

d) Các dịch vụ viễn thông:

- Quy hoạch phát triển nhà trạm, hạ tầng mạng ngoại vi: Triển khai xây dựng hạ tầng cống bể cáp ngầm hóa mạng ngoại vi trên địa bàn thị trấn.

9. Các chương trình phát triển, dự án ưu tiên đầu tư:

Quy hoạch đến năm 2035 nhằm thực hiện định hướng điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Cát Tiên, trong đó xác định các chương trình ưu tiên phát triển của thị trấn Cát Tiên, tạo động lực cho phát triển đô thị.

a. Các chương trình phát triển, dự án ưu tiên:

Chiến lược phát triển	Chương trình dự án
Phát triển các khu đô thị thị trấn Cát Tiên	Tiếp tục phát triển đô thị Cát Tiên là đô thị loại IV: Trong đó tập trung phát triển các chỉ tiêu còn thiếu bao gồm: Phát triển hạ tầng kỹ thuật gồm đường giao thông, cấp điện chiếu sáng, cấp thoát nước, chất thải rắn, nghĩa trang,... Phát triển hạ tầng xã hội gồm giáo dục, văn hóa, thể dục thể thao, y tế cấp đô thị.
	Phát triển các dự án khu dân cư.
	Phát triển các khu sản xuất nông nghiệp sạch, công nghệ cao.
Phát triển các tuyến đường chính	Đầu tư cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 55B, đường huyện ĐH90, ĐH91, ĐH93, ĐH97.
	Nâng cấp tuyến trục chính thị trấn Cát Tiên.
	Xây dựng đường ven sông Đồng Nai, đường tránh đô thị (từ Dốc đá mài – cầu Phước Cát).
Phát triển các công trình công cộng, dịch vụ	Đầu tư xây dựng đường giao thông nội thị (đường C7 đi C13, đường 3B, 3H, 3K, 3L, 3Q, 3R, 3S, 3V...).
	Xây dựng các công trình trường mầm non và tiểu học phục vụ cho các khu ở mới.
	Xây dựng các trung tâm thương mại, dịch vụ phục vụ các khu dân cư.
Cải thiện môi trường đô thị	Xây dựng các khu công viên, các sân tập luyện thể dục thể thao.
	Xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung.
	Mở rộng nghĩa trang tập trung tại thị trấn Cát Tiên, hạn chế việc chôn cất rải rác tại các khu vực trung tâm đô thị.
Cải thiện môi trường đô thị	Cải tạo, xây dựng hệ thống hành lang các sông, suối; đầu tư xây dựng khu công viên cảnh quan ven sông Đồng Nai, ven các suối hồ.
Bảo vệ nguồn nước	Chương trình bảo vệ, xây dựng công trình chống xói lở bờ sông cảnh quan và suối.

b) Các dự án ưu tiên đầu tư, nguồn lực thực hiện:

- Giai đoạn 2020 – 2025: Tập trung huy động các nguồn vốn đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, đầu tư các dự án khu dân cư, khu xử lý nước thải tập trung, ...

- Giai đoạn sau năm 2025 đến năm 2035: Tập trung đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống đô thị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, gắn kết đồng bộ hạ tầng kỹ thuật cấp huyện và cấp khu vực trên địa bàn thị trấn.

UBND huyện Cát Tiên kính đề nghị Sở Xây dựng thẩm định trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Cát Tiên, huyện Cát Tiên đến năm 2035 để UBND huyện có cơ sở tổ chức thực hiện./.

(Tờ trình này thay thế Tờ trình số 158/TTr-UBND ngày 22 tháng 9 năm 2023 của UBND huyện Cát Tiên)

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Thường trực Huyện ủy;
- Thường trực HĐND huyện;
- CT, PCT UBND huyện;
- Phòng Kinh tế và Hạ tầng;
- Trang Thông tin điện tử;
- Lưu: VT, BQLDA.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Hoàng Phúc