

Số: **136**/TB-UBND

Cát Tiên, ngày **03** tháng 6 năm 2026

THÔNG BÁO

Về việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư đối với đồ án Quy hoạch chung xã Cát Tiên, tỉnh Lâm Đồng

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024; Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 06 năm 2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP 22 tháng 01 năm 2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số Điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 2311/QĐ-UBND ngày 25 tháng 5 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung xã Cát Tiên, tỉnh Lâm Đồng;

Căn cứ Thông báo số 589/TB-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng về Kết luận của đồng chí Hồ Văn Mười, Ủy viên Ban chấp hành Trung ương Đảng, Phó Bí thư Tỉnh ủy, Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp triển khai các nhiệm vụ trọng tâm từ nay đến cuối năm 2026;

Căn cứ Quyết định số 880/QĐ-UBND ngày 23/5/2026 của Ủy ban nhân dân xã Cát Tiên về việc giao chủ đầu tư lập quy hoạch chung xã Cát Tiên, tỉnh Lâm Đồng.

Ủy ban nhân dân xã Cát Tiên trân trọng thông báo công khai về việc tổ chức lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư đối với dự thảo Quy hoạch chung xã Cát Tiên, tỉnh Lâm Đồng với các nội dung cụ thể như sau:

1. Nội dung lấy ý kiến

Lấy ý kiến đối với các nội dung chính của đồ án Quy hoạch chung xã Cát Tiên, tỉnh Lâm Đồng, gồm: phạm vi, quy mô, tính chất, mục tiêu quy hoạch; định hướng phát triển không gian; tổ chức sử dụng đất; hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật;

2. Hình thức lấy ý kiến

- Việc lấy ý kiến được thực hiện thông qua phiếu góp ý, tài liệu tóm tắt nội dung quy hoạch, bản đồ quy hoạch sử dụng đất và hệ thống giao thông. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có ý kiến góp ý về dự thảo đồ án Quy hoạch chung xã Cát Tiên, tỉnh Lâm Đồng vui lòng gửi về Ủy ban nhân dân xã Cát Tiên thông qua Văn phòng HĐND và UBND xã.

- Tổ chức đăng tải nội dung quy hoạch, bản đồ quy hoạch sử dụng đất và hệ thống giao thông trên trang thông tin điện tử của xã Cát Tiên.

3. Thời gian lấy ý kiến: Thời gian lấy ý kiến ít nhất là 20 ngày và tối đa không quá 30 ngày kể từ ngày ban hành thông báo này về việc công khai lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư về dự thảo Quy hoạch chung xã Cát Tiên, tỉnh Lâm Đồng.

4. Địa điểm tiếp nhận ý kiến góp ý

- Đơn vị tiếp nhận: Ủy ban nhân dân xã Cát Tiên hoặc gửi trực tiếp ý kiến cho Văn phòng HĐND và UBND xã Cát Tiên.

- Địa chỉ: Số 520, đường Phạm Văn Đồng, thôn 13, xã Cát Tiên, tỉnh Lâm Đồng.

- Điện thoại liên hệ: 0985378348 (Bà Trần Thị Ngọc Lại, Quyền Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã).

5. Tổ chức thực hiện:

Văn phòng HĐND và UBND xã Cát Tiên có trách nhiệm phối hợp với đơn vị tư vấn lập quy hoạch chuẩn bị hồ sơ, tài liệu, phiếu lấy ý kiến; tiếp nhận, tổng hợp, giải trình các ý kiến góp ý để nghiên cứu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ Quy hoạch chung xã Cát Tiên, tỉnh Lâm Đồng trước khi trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định.

Ủy ban nhân dân xã Cát Tiên trân trọng thông báo để các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư trên địa bàn được biết để tham gia đóng góp ý kiến./.

Nơi nhận:

- TT. Đảng ủy (B/c);
- TT. HĐND xã (B/c);
- BTT UBMTTQVN xã;
- CT, các PCT UBND xã;
- Các Cơ quan, tổ chức liên quan;
- Trang thông tin điện tử xã (công khai rộng rãi);
- Các thôn, Buôn trên địa bàn xã;
- Niêm yết công khai;
- Lưu: VT, KT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trần Thị Thế Ngọc

**PHIẾU LẤY Ý KIẾN CƠ QUAN, TỔ CHỨC, CÁ NHÂN VÀ CỘNG ĐỒNG
DÂN CƯ VỀ QUY HOẠCH CHUNG XÃ CÁT TIÊN TỈNH LÂM ĐỒNG**

I. MỤC TIÊU - Ý NGHĨA

Phiếu lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư đối với đồ án quy hoạch được thực hiện với mục đích nhằm hoàn thiện “Quy hoạch chung xã Cát Tiên tỉnh Lâm Đồng” theo quy định của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn, các văn bản pháp lý có liên quan. Trên cơ sở các ý kiến góp ý, Chúng tôi sẽ tổng hợp, phân tích, lựa chọn các nội dung để bổ sung, hoặc hiệu chỉnh nhằm hoàn chỉnh đồ án quy hoạch, đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị trong giai đoạn quy hoạch, đồng thời vẫn phải đảm bảo đúng các quy định hiện hành và phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

II. TÀI LIỆU THAM KHẢO

Bản đồ dự thảo Quy hoạch sử dụng đất theo các giai đoạn quy hoạch và hệ thống giao thông “Quy hoạch chung xã Cát Tiên tỉnh Lâm Đồng”; Bản thuyết trình.

III. HƯỚNG DẪN TRẢ LỜI PHIẾU GÓP Ý

Bản câu hỏi gồm các phần chính: A. Thông tin về cá nhân đóng góp ý kiến; B. Ý kiến đóng góp cho đồ án quy hoạch; C. Ý kiến góp ý khác. Các câu hỏi chủ yếu ở dưới dạng lựa chọn câu trả lời đánh giá: “Hợp lý – Chưa hợp lý” hoặc (đánh dấu X vào những ô trống); và ý kiến bổ sung tại dòng kẻ cho sẵn..... Nếu câu trả lời của quý vị dài hơn khoảng trống cho sẵn của phiếu, xin vui lòng sử dụng các khoảng trống bên cạnh hoặc viết thêm ra giấy trắng.

Phiếu xin ý kiến được thu nhận trong vòng 15 ngày đối với tổ chức và 20 ngày đối với các nhân kể từ ngày đồ án quy hoạch được thông báo xin ý kiến công khai. Quý vị có thể gửi phiếu tham gia ý kiến trực tiếp tại Hội nghị hoặc gửi đến: UBND xã nơi mình cư trú hoặc (qua đường bưu điện) đến địa chỉ: Văn phòng HĐND và UBND xã Cát Tiên.

A. THÔNG TIN VỀ CƠ QUAN, TỔ CHỨC, CÁ NHÂN ĐÓNG GÓP Ý KIẾN

Tên cơ quan, tổ chức, cá nhân:.....

.....

Địa chỉ:.....

Điện thoại:.....Email:.....

VĂN PHÒNG HĐND VÀ UBND XÃ CÁT TIÊN
XIN CẢM ƠN SỰ HỢP TÁC CỦA QUÝ VỊ
B. Ý KIẾN ĐÓNG GÓP ĐỐI VỚI ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

1 Theo bạn, phạm vi và quy mô quy hoạch đã hợp lý chưa?

☐ Hợp lý ☐ Chưa hợp lý.....

Ý kiến khác:.....

.....

2. Theo bạn, tính chất và mục tiêu xã đã hợp lý chưa?

☐ Hợp lý ☐ Chưa hợp lý.....

Ý kiến khác:.....

.....

3 Theo bạn, tổ chức sử dụng đất đã hợp lý chưa?

☐ Hợp lý ☐ Chưa hợp lý.....

Ý kiến khác:.....

.....

4.Theo bạn, quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội đã hợp lý chưa?

☐ Hợp lý ☐ Chưa hợp lý.....

Ý kiến khác:.....

.....

5. Theo bạn, quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã hợp lý chưa?

☐ Hợp lý ☐ Chưa hợp lý.....

Ý kiến khác:.....

.....

C. Ý KIẾN GÓP Ý KHÁC

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

....., ngày..... tháng..... năm 2026

Cơ quan, tổ chức, cá nhân được lấy ý kiến

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

THUYẾT MINH TÓM TẮT
QUY HOẠCH CHUNG
XÃ CÁT TIÊN, TỈNH LÂM ĐỒNG

(Tài liệu phục vụ lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư)

Cát Tiên, năm 2026

MỤC LỤC

PHẦN 1. SỰ CẦN THIẾT, CĂN CỨ PHÁP LÝ, PHẠM VI LẬP QUY HOẠCH CHUNG XÃ CÁT TIÊN, TỈNH LÂM ĐỒNG

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH	1
II. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH.....	1
2.1 Căn cứ pháp lý	1
2.1 Các quy chuẩn, tiêu chuẩn.....	3
2.3 Các nguồn tài liệu, số liệu	3
2.4 Các cơ sở bản đồ.....	3
III. VỊ TRÍ, PHẠM VI VÀ QUY MÔ.....	4
3.1. Vị trí.....	4
3.2. Phạm vi:	4
3.3. Quy mô	4
3.4. Thời hạn quy hoạch	4
IV. QUAN ĐIỂM, MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH	4
4.1. Quan điểm lập quy hoạch.....	4
4.2 Mục tiêu	5

PHẦN 2. PHÂN TÍCH ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG

I. ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN	7
1.1. Địa hình, địa mạo:	7
1.2. Địa chất, thổ nhưỡng:	7
1.3 Khí hậu, thời tiết.....	7
1.4 Thủy văn:	7
II. TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG.....	8
2.1 Tài nguyên nước:.....	8
2.2 Tài nguyên rừng:	8
2.3 Môi trường và Cảnh quan:.....	8
2.4 Cảnh quan và Du lịch:	8
III. HIỆN TRẠNG KINH TẾ - XÃ HỘI.....	8

3.1 Về kinh tế.....	8
3.2. Y tế, giáo dục, thể dục thể thao, an sinh xã hội.....	9
IV. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT VÀ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI	9
4.1. Hiện trạng sử dụng đất (tính đến 31/12/2025)	9
4.2. Về quản lý đất đai.....	10
V. HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ HẠ TẦNG PHỤC VỤ SẢN XUẤT	11
5.1 Giao thông	11
5.2 Hệ thống cấp, thoát nước.....	11
5.3 Cấp điện và Thông tin liên lạc.....	12
5.4 Vệ sinh môi trường và nghĩa trang.....	12
5.5 Hạ tầng phục vụ sản xuất.....	12
VI. NHỮNG VẤN ĐỀ TỒN TẠI CHÍNH TRONG QUẢN LÝ, PHÁT TRIỂN	12

PHẦN 3. TIỀM NĂNG, ĐỘNG LỰC VÀ DỰ BÁO PHÁT TRIỂN

I. TIỀM NĂNG, ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN	13
II. DỰ BÁO PHÁT TRIỂN KINH TẾ – XÃ HỘI VÀ MÔI TRƯỜNG	14
2.1 Dự báo phát triển kinh tế-xã hội	14
2.2. Dự báo dân số lao động.....	15
2.3 Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.....	16

PHẦN 4. ĐỊNH HƯỚNG ĐIỀU CHỈNH

QUY HOẠCH CHUNG XÃ

I. ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH HẠ TẦNG XÃ HỘI.....	18
1.1. Công trình trụ sở cơ quan.....	18
1.2. Công trình giáo dục:	19
1.3. Công trình Y tế	19
1.4. Công trình Văn hóa	19
1.5. Công trình cây xanh, thể thao, Du lịch.....	20
1.6. Công trình Chợ, khu thương mại.....	20
1.7. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng:	20
1.8. Công trình Quốc Phòng	20

1.9. Công trình An ninh.....	20
1.10. Sản xuất kinh doanh:	Error! Bookmark not defined.
1.11. Khu vực khai thác thăm dò, quy hoạch mỏ Khoáng sản.....	20
II. ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT	21
2.1. Hạ tầng giao thông.....	21
2.2. Quy hoạch hạ tầng điện	23
2.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước sinh hoạt và nước sản xuất:	23
2.4. Xử lý rác thải, chất thải	23
2.5. Đất nghĩa trang	23
III. TỔNG HỢP ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH MỘT SỐ DIỆN TÍCH ĐẤT CÔNG ĐẢM BẢO PHÙ HỢP VỚI QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN	23
IV. ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH MỘT SỐ DIỆN TÍCH ĐẤT Ở, ĐẤT SẢN XUẤT PHÙ HỢP VỚI QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN	24
4.1. Đất ở	24
4.2. Đất Công.....	24
4.3. Đất Sản xuất Nông nghiệp:.....	24
V. ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CỤ THỂ THEO CÁC KHU VỰC	24
5.1 Điều chỉnh quy hoạch khu vực đô thị Cát Tiên (TT Cát Tiên cũ)	24
5.2. Điều chỉnh quy hoạch đối với khu vực xã Quảng Ngãi cũ	28
5.3. Điều chỉnh quy hoạch đối với khu vực xã Nam Ninh cũ	29

PHẦN 1. SỰ CẦN THIẾT, CĂN CỨ PHÁP LÝ, PHẠM VI LẬP QUY HOẠCH CHUNG XÃ CÁT TIÊN, TỈNH LÂM ĐỒNG

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH

Việc lập quy hoạch chung xã Cát Tiên tỉnh Lâm Đồng là cần thiết bởi các lý do sau:

- **Thay đổi ranh giới hành chính và lỗi thời quy hoạch cũ:** Việc sáp nhập thị trấn Cát Tiên, xã Nam Ninh và xã Quảng Ngãi làm thay đổi hoàn toàn ranh giới hành chính của xã mới. Các đồ án quy hoạch cũ (được lập riêng lẻ từ năm 2016 và 2022) nay không còn phù hợp, gây chồng chéo về chỉ tiêu sử dụng đất, hệ thống hạ tầng và các trung tâm động lực phát triển.

- **Đáp ứng Luật định và Bộ tiêu chí Nông thôn mới mới:** Lập quy hoạch nhằm cụ thể hóa Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, đồng thời thực hiện Quyết định số 51/2025/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về Bộ tiêu chí quốc gia về nông thôn mới giai đoạn 2026 - 2030. Đây là bước đi bắt buộc để hoàn thành tiêu chí Quy hoạch (tiêu chí số 1), làm nền tảng triển khai các tiêu chí về hạ tầng, kinh tế, văn hóa và môi trường.

- **Đồng bộ hóa không gian và cấu trúc hạ tầng sau sáp nhập:** Với quy mô mới rộng 78,14 km² và 15.812 dân, xã cần một đồ án thống nhất để tổ chức lại không gian phát triển. Quy hoạch mới giúp định hình rõ rệt mạng lưới hạ tầng kỹ thuật (giao thông, điện, nước) và hạ tầng xã hội (y tế, giáo dục, văn hóa), bảo đảm tính kết nối cao, tránh đầu tư dàn trải và đón đầu định hướng phát triển vùng phía Nam của tỉnh Lâm Đồng.

- **Tăng cường quản lý nhà nước về đất đai và xây dựng:** Đồ án đến năm 2050 là công cụ pháp lý để chính quyền quản lý trật tự xây dựng, cấp phép và kiểm soát cảnh quan kiến trúc, hạn chế tình trạng xây dựng trái phép. Quy hoạch cũng giúp tối ưu hóa tài nguyên đất, bảo vệ nghiêm ngặt đất nông nghiệp, đất rừng và chủ động đề xuất giải pháp ứng phó với thiên tai, biến đổi khí hậu.

- **Thu hút đầu tư và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội:** Quy hoạch chung là căn cứ cốt lõi để lập kế hoạch đầu tư công trung hạn, hàng năm và tranh thủ ngân sách cấp trên. Một bản quy hoạch rõ ràng, dài hạn sẽ tạo niềm tin để thu hút các nguồn lực xã hội hóa, kêu gọi đầu tư vào nông nghiệp công nghệ cao, du lịch sinh thái và thương mại dịch vụ, giúp nâng cao đời sống nhân dân.

II. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

2.1 Căn cứ pháp lý

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;
- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025.
- Luật Quy hoạch ngày 10/12/2025.
- Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;
- Nghị quyết số 1671/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường

vụ Quốc hội về sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Lâm Đồng năm 2025; Nghị quyết số 257/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội phê duyệt chủ trương đầu tư Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới, giảm nghèo bền vững và phát triển kinh tế - xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi giai đoạn 2026 - 2035;

- Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 15/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025 của Chính phủ Quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công; Nghị định số 307/2025/NĐ-CP ngày 27/11/2025 của Chính phủ về Phân loại đơn vị hành chính.

- Các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: Số 866/QĐ-TTg ngày 18/7/2023 của Phê duyệt Quy hoạch thăm dò, khai thác, chế biến và sử dụng các loại khoáng sản thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Số 1277/QĐ-TTg ngày 01/11/2023 phê duyệt khu vực dự trữ khoáng sản quốc gia; Số 1727/QĐ-TTg ngày 29/12/2023 về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Lâm Đồng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Số 895/QĐ-TTg ngày 24/8/2024 phê duyệt Quy hoạch lâm nghiệp quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Số 51/2025/QĐ-TTg ngày 29/12/2025 ban hành Bộ tiêu chí quốc gia về nông thôn mới giai đoạn 2026-2030'

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành "Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng"; Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; Số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Các Quyết định của UBND tỉnh Lâm Đồng: 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; số 1246/QĐ-UBND ngày 26/06/2023 Phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Cát Tiên, tỉnh Lâm Đồng; số 2043/QĐ-UBND ngày 15/09/2016 phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Thị trấn Cát Tiên đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030; Số 2745/QĐ-UBND ngày 29/12/2025 Về việc Ban hành danh mục dự án quy hoạch và kế hoạch kinh phí từ ngân sách Nhà nước hàng năm đối với các quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh; Quyết định số 2311/QĐ-UBND ngày 22/5/2026 của UBND tỉnh Lâm Đồng Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xã Cát Tiên, tỉnh Lâm Đồng;

- Các văn bản hướng dẫn xây dựng nông thôn mới khác có liên quan.

2.2 Các quy chuẩn, tiêu chuẩn

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD).

- QCVN 06:2022/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình; Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật (QCVN 07:2023/BXD);

- Quy chuẩn quốc gia về an toàn điện (QCVN 25:2025/BCT);

- TCVN 4054:2005 Đường ô tô – Yêu cầu thiết kế;

- TCVN 10380:2014 Đường giao thông nông thôn – Yêu cầu thiết kế;

- TCVN 13606-2023: Cấp nước – Mạng lưới đường ống và công trình, tiêu chuẩn thiết kế;

TCVN 7957:2023 Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài – Yêu cầu thiết kế;

- TCVN 13608:2023 Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và Hạ tầng kỹ thuật – Yêu cầu thiết kế;

- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn về quy hoạch xây dựng hiện hành khác có liên quan...

2.3 Các nguồn tài liệu, số liệu

- Quy hoạch lâm nghiệp Quốc gia thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050;

- Nghị quyết của Đại hội Đảng bộ tỉnh Lâm Đồng lần thứ nhất nhiệm kỳ 2025-2030; Nghị quyết Đại hội Đảng bộ xã Cát Tiên lần thứ nhất nhiệm kỳ 2025 - 2030.

- Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Lâm Đồng đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quy hoạch vùng huyện Cát Tiên (cũ) đến 2035, tầm nhìn đến năm 2050.

- Quy hoạch sử dụng đất huyện Cát Tiên (cũ) tỉnh Lâm Đồng đến năm 2030;

- Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Cát Tiên đến năm 2035;

- Niên giám thống kê tỉnh Lâm Đồng năm 2025;

- Tài liệu và số liệu kiểm kê hiện trạng sử dụng đất năm 2024 (sau sáp nhập); thống kê hiện trạng sử dụng đất năm 2025 xã Cát Tiên;

- Các tài liệu khác có liên quan...

2.4 Các cơ sở bản đồ

- Bản đồ hành chính tỉnh Lâm Đồng tỷ lệ: 1/100.000;

- Bản đồ hành chính xã Cát Tiên tỷ lệ 1/10.000;
- Bản đồ địa hình xã Cát Tiên, tỷ lệ 1/10.000, hệ tọa độ VN 2000 (được Sở Nông nghiệp và Môi trường cung cấp theo Công văn số 485/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 22/01/2026);
- Bản đồ kiểm kê hiện trạng sử dụng đất xã Cát Tiên năm 2024 (sau sáp nhập).

III. VỊ TRÍ, PHẠM VI VÀ QUY MÔ

3.1. Vị trí

Xã Cát Tiên (gồm Thị trấn Cát Tiên và 02 xã Quảng Ngãi, Nam Ninh trước khi sáp nhập), tỉnh Lâm Đồng thuộc khu vực phía Nam của tỉnh Lâm Đồng có tỉnh lộ 721 đi qua. Với vị trí cách đô thị Bảo Lộc 50km về phía Đông, cách trung tâm hành chính tỉnh (Đô thị Đà Lạt) 200km về phía Đông Bắc, cách trung tâm thành phố Hồ Chí Minh 180km về phía Tây Nam. Chính vì vậy, xã có nhiều điều kiện thuận lợi để giao lưu phát triển kinh tế xã hội với nhiều địa phương trong tỉnh, khu vực Duyên hải Nam Trung Bộ và Tây Nguyên, khu vực Đông Nam Bộ và cả nước.

3.2. Phạm vi

- Phạm vi lập quy hoạch chung xã là toàn bộ diện tích tự nhiên thuộc ranh giới hành chính xã.

- Xã Cát Tiên có tứ cận cụ thể như sau:

- + Phía Đông giáp xã Đa Tềh, tỉnh Lâm Đồng;
- + Phía Tây giáp xã Cát Tiên 2 và xã Cát Tiên 3, tỉnh Lâm Đồng;
- + Phía Nam giáp xã Đăk Lua, thành phố Đồng Nai;
- + Phía Bắc giáp xã Cát Tiên 3, tỉnh Lâm Đồng;

3.3. Quy mô

Diện tích lập quy hoạch là 7.813,96 ha (tương đương 78,14 km²); dân số hiện trạng 15.812 người.

3.4. Thời hạn quy hoạch

Quy hoạch đến năm 2050; trong đó:

- Giai đoạn ngắn hạn: đến năm 2030;
- Giai đoạn dài hạn: đến năm 2050.

IV. QUAN ĐIỂM, MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH

4.1. Quan điểm lập quy hoạch

- **Tuân thủ pháp luật và thống nhất quy hoạch cấp trên** Quy hoạch phải tuân thủ nghiêm ngặt hệ thống pháp luật hiện hành. Nội dung định hướng của xã phải bảo đảm sự đồng bộ, thống nhất hoàn toàn với Quy hoạch tỉnh Lâm Đồng, quy hoạch vùng Duyên hải Nam Trung bộ và Tây Nguyên, cũng như hệ thống quy hoạch quốc gia.

- **Khai thác tiềm năng và thúc đẩy liên kết vùng** Quy hoạch tập trung tối ưu hóa các lợi thế, giá trị cốt lõi của địa phương và tăng cường liên kết, hợp tác

với các khu vực trong, ngoài tỉnh. Đây là nền tảng để huy động các nguồn lực xã hội hóa, thu hút đầu tư, thúc đẩy kinh tế - xã hội phát triển nhanh, toàn diện và đưa Cát Tiên đạt chuẩn nông thôn mới hiện đại.

- **Tổ chức không gian tổng thể, đồng bộ và có tầm nhìn** Các không gian hoạt động kinh tế - xã hội và tiểu vùng chức năng được sắp xếp lại một cách tổng thể, khoa học. Phương án quy hoạch phải bảo đảm tính khả thi, cân đối với nguồn lực thực tế, vừa giải quyết tốt các nhu cầu trước mắt, vừa tạo bệ đỡ phát triển bền vững cho các giai đoạn tiếp theo đến năm 2050.

- **Ứng dụng khoa học công nghệ và nâng cao năng lực cạnh tranh** Đẩy mạnh đổi mới sáng tạo và ứng dụng tiến bộ khoa học công nghệ vào các ngành kinh tế mũi nhọn như nông nghiệp, dịch vụ và du lịch sinh thái. Đồng thời, chú trọng phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao, nâng cao năng suất, sức cạnh tranh của nền kinh tế đi đôi với việc tăng cường kỷ cương, hiệu lực quản lý nhà nước.

- **Phát triển bền vững, bảo tồn văn hóa và giữ vững an ninh** Quy hoạch hệ thống điểm dân cư theo hướng xanh, sinh thái, thích ứng với biến đổi khí hậu và bảo vệ nghiêm ngặt môi trường rừng. Quá trình phát triển kinh tế phải hài hòa với tiến bộ xã hội, chú trọng giảm nghèo, ổn định dân cư vùng sâu vùng xa, ưu tiên bảo tồn bản sắc văn hóa các dân tộc thiểu số và gắn chặt với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh.

4.2 Mục tiêu

a) Mục tiêu cụ thể:

- Hoàn thiện hệ thống quy hoạch đồng bộ, xóa bỏ tình trạng chồng chéo giữa các ngành xây dựng và tài nguyên. Tập trung tổ chức lại không gian phát triển sau sáp nhập, xác định rõ các phân khu chức năng và khu vực động lực để tối ưu hóa quỹ đất dồi dào, tạo hành lang pháp lý minh bạch nhằm thu hút đầu tư và quản lý trật tự xây dựng bền vững.

- Định vị xã Cát Tiên thành trung tâm kinh tế - xã hội quan trọng tại vùng cửa ngõ phía Tây Nam của tỉnh, khu vực đô thị Cát Tiên là đô thị cửa ngõ và là trung tâm kinh tế - văn hóa - dịch vụ của cụm 03 xã Cát Tiên, Cát Tiên 2, Cát Tiên 3; từng bước chuyển dịch mạnh mẽ sang mô hình tăng trưởng xanh, tuần hoàn và kinh tế số, đưa thu nhập người dân tiệm cận mức bình quân cao của tỉnh.

- Rà soát quy hoạch đáp ứng các tiêu chí đô thị loại III, từng bước tiệm cận hạ tầng đô thị loại II, tập trung nâng cấp hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng số trung tâm theo hướng chuẩn hóa để phục vụ cho nhu cầu chuyển đổi số, đổi mới sáng tạo. Nâng cấp đồng bộ mạng lưới giao thông đối ngoại gồm Quốc lộ 55B (ĐT 721 cũ), quy hoạch kết nối Tỉnh lộ 726 để kết nối liên vùng. Hiện đại hóa hệ thống thủy lợi và chủ động ứng phó biến đổi khí hậu thông qua việc cải tạo nâng cấp hồ Đắc Lô, hồ Bà Đơn, xây dựng kè chống sạt lở sông Đồng Nai và các tuyến đường tránh ngập xung yếu.

- Phát triển các ngành kinh tế mũi nhọn, trọng tâm là chuyển dịch mạnh sang nông nghiệp công nghệ cao; bảo hộ nhãn hiệu "Lúa gạo Cát Tiên", phát triển vùng chuyên canh sầu riêng, ca cao xuất khẩu.

- Là hạt nhân du lịch sinh thái, văn hóa và tâm linh của vùng kinh tế động lực phía Tây Nam tỉnh Lâm Đồng nhờ lợi thế nằm trên trục du lịch Đà Lạt - Bảo Lộc - Cát Tiên; Di tích khảo cổ Cát Tiên, vùng đệm Vườn quốc gia Cát Tiên; cảnh quan suối Uơ; làng đồng bào dân tộc kiêu mầu (Mạ, Stiêng) và để phát triển du lịch sinh thái, văn hóa và du lịch canh nông (Agritourism).

- Sắp xếp lại không gian các thôn bản và chuyển đổi công năng hiệu quả các công trình công cộng dồi dư sau sáp nhập.

- Nâng cấp hệ thống trường học, y tế đạt chuẩn; ưu tiên ổn định dân cư vùng đồng bào dân tộc thiểu số. Bố trí hợp lý các công trình quốc phòng, an ninh phù hợp với mô hình chính quyền 2 cấp, giữ vững trật tự an toàn xã hội vùng cửa ngõ.

b) Mục tiêu ngắn hạn:

- Phát triển bền vững dựa trên nền tảng nông nghiệp công nghệ cao, du lịch sinh thái - bảo tồn, dịch vụ và kinh tế tư nhân.

- Tập trung hoàn thiện kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội, bảo vệ môi trường, duy trì nâng cao các tiêu chí nông thôn mới gắn liền với chuyển đổi số và đổi mới sáng tạo, từng bước xây dựng đô thị và đô thị hóa nông thôn.

- Tăng cường đầu tư kết cấu hạ tầng đáp ứng tiêu chí đô thị loại III và nông thôn mới giai đoạn 2026 - 2030.

- Chú trọng đổi mới giáo dục, đảm bảo an sinh xã hội, nâng cao đời sống nhân dân; đồng thời giữ vững quốc phòng - an ninh; chủ động ứng phó thiên tai, thích ứng với biến đổi khí hậu.

c) Mục tiêu dài hạn

- Phấn đấu trở thành một trong những trung tâm động lực kinh tế phát triển bền vững của tiểu vùng trung tâm lãnh thổ phía Tây Nam tỉnh Lâm Đồng, đóng vai trò là đầu mối dịch vụ, đô thị và nông nghiệp thông minh kết nối hành lang kinh tế giữa vùng Tây Nguyên và vùng Đông Nam Bộ.

- Tập trung cơ cấu lại các ngành kinh tế theo mô hình tuần hoàn, ưu tiên phát triển các loại hình dịch vụ - du lịch sinh thái rừng quốc gia, du lịch di sản khảo cổ và du lịch canh nông cao cấp.

- Bảo vệ nghiêm ngặt hệ sinh thái rừng đầu nguồn sông Đồng Nai, chủ động tham gia và khai thác hiệu quả nguồn thu từ thị trường tín chỉ carbon nhằm hướng tới mục tiêu phát thải ròng bằng không (Net Zero).

- Kiên trì mục tiêu hoàn thiện không gian đô thị và nông thôn theo hướng xanh, sinh thái và hiện đại, thích ứng cao với biến đổi khí hậu.

- Tập trung nguồn lực nâng cấp khu vực đô thị Cát Tiên cũ đạt các tiêu chí đô thị loại III và tiệm cận tiêu chuẩn hạ tầng của đô thị loại II, hoàn thành lộ trình thông minh hóa và ngầm hóa 100% mạng lưới hạ tầng số cũng như hạ tầng kỹ thuật thiết yếu.

- Đối với khu vực nông thôn, quy hoạch phân bố lại các điểm dân cư tập trung gắn liền với các vùng chuyên canh lớn, đáp ứng toàn diện Bộ tiêu chí quốc gia về nông thôn mới hiện đại và hướng tới mô hình nông thôn mới thông minh,

giúp nâng cao chất lượng sống và thu hẹp căn bản khoảng cách phát triển giữa thành thị và nông thôn.

- Bảo tồn giá trị di sản, bản sắc văn hóa và ổn định an sinh xã hội; Phát huy tối đa vị thế hạt nhân văn hóa - lịch sử thông qua việc bảo tồn, tôn tạo và khai thác bền vững giá trị Khu di tích Quốc gia đặc biệt Cát Tiên thu hút khách du lịch trong và ngoài nước. Song song với phát triển kinh tế, chú trọng xây dựng các làng đồng bào dân tộc kiểu mẫu, phục hồi hình thái kiến trúc truyền thống và giữ gìn bản sắc độc đáo của người Mạ, người Stiêng để hình thành thương hiệu du lịch trải nghiệm đặc trưng.

- Gắn kết chặt chẽ giữa phát triển kinh tế - xã hội với các chính sách an sinh, ưu tiên chuyển đổi nghề nghiệp và giảm nghèo bền vững cho đồng bào vùng sâu, vùng xa, gắn chặt với nhiệm vụ giữ vững an ninh chính trị, quốc phòng và trật tự an toàn xã hội nơi vùng cửa ngõ của tỉnh.

PHẦN 2. PHÂN TÍCH ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG

I. ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN

1.1. Địa hình, địa mạo

Là vùng chuyển tiếp giữa Tây Nguyên và Đông Nam Bộ, có dạng "lòng chảo" thấp dần từ Đông Bắc xuống Tây Nam.

- Đồng bằng (30-40%): Vùng trũng, tập trung dân cư và sản xuất lúa nước chất lượng cao.

- Vùng núi (60-70%): Bao quanh đồng bằng, độ dốc cao, chủ yếu là rừng tự nhiên và đất lâm nghiệp.

1.2. Địa chất, thổ nhưỡng

- Địa chất: Nền đất ổn định, khả năng chịu tải tốt, thuận lợi xây dựng. Nguồn nước ngầm và nước mặt phong phú, đạt tiêu chuẩn sinh hoạt.

- Thổ nhưỡng: Gồm 3 nhóm chính:

- + Đất phù sa: Ven sông Đồng Nai, màu mỡ, trồng lúa và hoa màu.

- + Đất đỏ vàng: Trên đồi dốc, thích hợp lâm nghiệp và cây ăn quả.

- + Đất dốc tụ: Ở vùng thấp, giữ nước tốt, phù hợp canh tác nông nghiệp.

1.3 Khí hậu, thời tiết

Nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa cao nguyên thấp.

- Nhiệt độ: Trung bình 26,2°C; cao nhất 38,3°C.

- Lượng mưa: Lớn (2.800 – 3.000mm), chia 2 mùa rõ rệt. Mùa mưa (tháng 5-11) chiếm 80% lượng mưa dễ gây xói mòn; mùa khô gây thiếu nước.

- Gió, bão: Ít bão (tần suất 1%), thuận lợi cho cây ăn quả và cây lâu năm (điều, cao su).

1.4 Thủy văn

- Sông suối: Sông Đồng Nai là trục chính phía Nam. Hệ thống suối nhánh dày đặc giúp thoát nước và cung cấp nước tưới.

- Công trình thủy lợi: Có 5 hồ chứa (Bà Đơn, Mỹ Trung...), 6 đập dâng và

69 ao hồ nhỏ. Đáp ứng tưới tiêu cho khoảng 35,5% diện tích đất nông nghiệp.

II. TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

2.1 Tài nguyên nước

- Nước mặt: Dồi dào từ sông Đồng Nai và các hồ thủy lợi.
- Nước ngầm: Trữ lượng lớn nhưng chất lượng có vấn đề (độ cứng cao ở tầng mặt, nhiễm sắt/ammonia ở tầng sâu), cần biện pháp kỹ thuật xử lý nếu khai thác quy mô lớn.

2.2 Tài nguyên rừng

Chiếm tỷ trọng lớn, chủ yếu là rừng sản xuất và rừng tự nhiên phục hồi. Hệ thực vật phong phú (gỗ quý, tre nứa) và động vật đa dạng (khỉ, heo rừng, trăn...). Có vai trò bảo vệ nguồn nước, điều hòa khí hậu và có tiềm năng phát triển du lịch.

- Tài nguyên khoáng sản: Không có mỏ khoáng sản lớn; chủ yếu là vật liệu xây dựng thông thường (cát, sỏi, đất san lấp) quy mô nhỏ.

2.3 Môi trường và Cảnh quan

- Môi trường: Nhìn chung khá tốt. Tuy nhiên, bắt đầu có dấu hiệu ô nhiễm cục bộ do bụi (khai thác vật liệu, giao thông) và dư lượng thuốc bảo vệ thực vật trong nông nghiệp.

- Nước thải/Rác thải: Thu gom rác sinh hoạt khá tốt; nước thải chủ yếu xử lý qua bể tự hoại hoặc tự chảy qua kênh rạch.

2.4 Cảnh quan và Du lịch

- Lợi thế: Nằm trên trục Tỉnh lộ 721, gần vùng đệm Vườn quốc gia Cát Tiên.

- Điểm nhấn: Di tích khảo cổ Cát Tiên, các chùa (Vạn Quang, Vạn Phước, Thánh xứ Cát Tiên, Đền Hùng), hệ thống sông suối sinh thái.

- Hạn chế: Hạ tầng du lịch còn yếu, chưa xứng với tiềm năng, thiếu sản phẩm đặc trưng.

III. HIỆN TRẠNG KINH TẾ - XÃ HỘI

Thực hiện Nghị quyết Đại hội Đảng bộ cấp xã trước sáp nhập (của Thị trấn Cát Tiên, xã Quảng Ngãi, xã Nam Ninh) nhiệm kỳ 2020 - 2025, trong bối cảnh có những thuận lợi cơ bản, song cũng gặp không ít khó khăn như biến đổi khí hậu, dịch bệnh Covid-19, biến động kinh tế và đặc biệt là quá trình sáp nhập, sắp xếp lại đơn vị hành chính cấp xã, kết thúc hoạt động cấp huyện. Song với quyết tâm cao của chính quyền và sự đồng thuận nhân dân, giúp tình hình Kinh tế - Xã hội và Quốc phòng - An ninh đạt nhiều kết quả tích cực.

3.1 Về kinh tế

Chỉ tiêu	Kết quả thực hiện (ước đến 31/12/2025)	Đánh giá so với Nghị quyết
Tổng thu NSNN	6.711 triệu đồng	Đạt 120% (Vượt 20% dự toán)
Giá trị sản xuất/ha	72,8 triệu đồng/ha	Vượt 4,8 triệu đồng (NQ: 68 triệu)
Thu nhập bình	66 triệu đồng/người/năm	Đạt 100% chỉ tiêu

quân

3.2. Y tế, giáo dục, thể dục thể thao, an sinh xã hội

- Y tế: Duy trì xã đạt chuẩn quốc gia về Y tế.; tỷ lệ trẻ dưới 1 tuổi tiêm chủng đầy đủ đạt 100%; Tỷ lệ người dân tham gia ước đạt 97,01%. Tỷ lệ trẻ dưới 1 tuổi tiêm chủng đầy đủ đạt 100%.

- Giáo dục: Duy trì 100% trường công lập đạt chuẩn quốc gia (11/11 trường).

- Văn hóa: Gia đình văn hóa: 97,81% (Vượt chỉ tiêu); Thôn, Buôn văn hóa: 100% (Đạt chỉ tiêu); Cơ quan văn hóa: 100% (Đạt chỉ tiêu).

- Giảm nghèo: Tỷ lệ hộ nghèo đa chiều giảm xuống còn 0,46% (22 hộ).

Đánh giá: Vượt chỉ tiêu (NQ gia còn 0,65%).

c) Môi trường: Tỷ lệ hộ dân sử dụng nước sạch 2682/4470hộ, đạt 60%; tỷ lệ hộ dân nông thôn sử dụng nước hợp vệ sinh đạt 100%. Tỷ lệ chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, xử lý đạt 90%

d) Quốc phòng - an ninh: Giữ vững, ổn định; trật tự an toàn xã hội được đảm bảo.

IV. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT VÀ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

4.1. Hiện trạng sử dụng đất (tính đến 31/12/2025)

Tổng diện tích tự nhiên 7.813,96 ha, trong đó đất nông nghiệp chiếm tỷ lệ chủ đạo với khoảng 89,52% diện tích tự nhiên, phản ánh đặc điểm kinh tế của địa phương vẫn chủ yếu dựa vào sản xuất nông nghiệp và lâm nghiệp.

Biểu 1: Thống kê hiện trạng sử dụng đất năm 2025 xã Cát Tiên

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích tự nhiên	7.813,96	100
1	Đất nông nghiệp	6.995,31	89,52
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	5.072,07	64,91
1.2	Đất lâm nghiệp	1.878,40	24,04
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản	44,85	0,57
2	Đất xây dựng	598,43	7,66
2.1	Đất ở	146,63	1,88
2.2	Đất công cộng	39,43	0,5
2.3	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	7,46	0,1
2.4	Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình đền	15,61	0,2
2.5	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề	11,14	0,14
2.6	Đất khoáng sản và sản xuất VLXD	2,35	0,03
2.7	Đất xây dựng các chức năng khác	6,19	0,08
2.8	Đất hạ tầng kỹ thuật	189,91	2,43
2.8.1	Đất giao thông	165,85	2,12
2.8.2	Đất xử lý chất thải rắn	1,23	0,02
2.8.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	17,11	0,22
2.8.3	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	5,72	0,07
2.9	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	174,65	2,24
2.10	Đất quốc phòng, an ninh	5,07	0,06
3	Đất khác	220,22	2,82

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
3.1	Đất sông ngòi, kênh rạch, suối & mặt nước chuyên dùng	220,22	2,82

* Nguồn: Kiểm kê hiện trạng sử dụng đất năm 2025 (sau sáp nhập) – UBND xã Cát Tiên.

a) Nhóm đất nông nghiệp: Có diện tích 6.995,31 ha, trong đó chiếm tỷ trọng chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp, tiếp đến là đất lâm nghiệp và đất nuôi trồng thủy sản lần lượt là 64,91%; 24,04% và 0,57%, trong đó đất sản xuất nông nghiệp phân bố về phía Tây Nam của xã, các khu vực đồng bằng ven sông và vùng đồi thấp.

b) Nhóm đất xây dựng

Nhóm đất xây dựng có diện tích 598,43 ha, chiếm 7,66% diện tích tự nhiên. Trong đó:

- Đất ở: Diện tích 146,63 ha, chiếm 1,88% diện tích tự nhiên, quy mô đất ở bình quân/người đạt 74,30 m²/người, đáp ứng quy định theo QCVN 01:2021/BXD (≥ 25 m²).

- Đất công trình công cộng: Diện tích 39,43 ha, chiếm 0,5% diện tích tự nhiên, quy mô đất công trình công cộng bình quân/người đạt 19,98 m², đáp ứng quy định theo QCVN 01:2021/BXD (≥ 5 m²).

- Đất cây xanh thể thao: Diện tích 7,46 ha, chiếm 0,10% diện tích tự nhiên, quy mô diện tích bình quân/người đạt 3,78 m², đáp ứng quy định theo QCVN 01:2021/BXD (≥ 2 m²).

- Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, đình đền: Diện tích 15,61 ha, chiếm 0,2% diện tích tự nhiên.

- Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề: Diện tích 11,14 ha, chiếm 0,14% diện tích tự nhiên.

- Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng: Diện tích 2,35 ha, chiếm 0,03% diện tích tự nhiên.

- Đất khu chức năng khác: Diện tích 6,19 ha, chiếm 0,08% diện tích tự nhiên.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Diện tích 189,91 ha, chiếm 2,43% diện tích tự nhiên, diện tích bình quân/người đạt 96,23 m²/người, đáp ứng quy định theo QCVN 01:2021/BXD (5 m²).

- Đất hạ tầng phục vụ sản xuất: Diện tích 174,65 ha, chiếm 2,24% diện tích tự nhiên, gồm đất thủy lợi và đất phi nông nghiệp khác.

- Đất quốc phòng, an ninh: Diện tích 5,07 ha, chiếm 0,06% diện tích tự nhiên.

c) Nhóm đất khác: Gồm hệ thống sông ngòi, kênh rạch, suối và mặt nước chuyên dụng với tổng diện tích là 220,22 ha, chiếm 2,82% diện tích tự nhiên.

4.2. Về quản lý đất đai

- Thực hiện có hiệu quả công tác quản lý, sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt; quản lý và phân bổ tài nguyên đất hợp lý, kịp thời chỉnh lý biến động. Công tác cấp Giấy CNQSD đất được UBND xã đặc biệt quan tâm, công tác kiểm kê đất đai 5 năm, thống kê đất đai hằng năm của địa

phương được thực hiện đúng theo quy định Pháp luật về đất đai và văn bản hướng dẫn của Bộ nông nghiệp và Môi trường.

- Trên cơ sở quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt thực hiện giao đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất... thu hút đầu tư các doanh nghiệp vào đầu tư sản xuất nông nghiệp, công nghiệp, dịch vụ,... xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nông thôn mới... góp phần thúc đẩy kinh tế - xã hội phát triển, nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

- Chỉ đạo và thực hiện tốt việc quản lý và bảo vệ tài nguyên, khoáng sản, ngăn chặn, xử lý kịp thời các hoạt động khai thác khoáng sản trái phép; thực hiện tốt các nội dung theo Nghị quyết số 12-NQ/ĐU ngày 26/5/2026 của Đảng ủy xã Cát Tiên về tăng cường công tác lãnh đạo quản lý tài nguyên khoáng sản, bảo vệ và phát triển rừng trên địa bàn xã Cát Tiên đến năm 2030.

V. HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ HẠ TẦNG PHỤC VỤ SẢN XUẤT

5.1 Giao thông

Mạng lưới giao thông tương đối hoàn thiện, kết nối liên hoàn giữa đối nội và đối ngoại:

- Đường tỉnh: ĐT.721 (quy hoạch nâng cấp thành Quốc lộ 55B) là trục chính, đã trải nhựa đạt tiêu chuẩn đường cấp IV miền núi.
- Hệ thống đường nội bộ: Đường xã (12,87 km): Nhựa hóa đạt 100% (các tuyến Phạm Ngọc Thạch, Đình Bộ Lĩnh...).
- Đường trục thôn/liên thôn (37,6 km): Cứng hóa đạt 95%, ô tô đi lại thuận tiện.
- Đường ngõ xóm (15,1 km): Cứng hóa đạt 85%.
- Đường nội đồng (25,8 km): Cứng hóa đạt 80%.
- Công trình phụ trợ: Có 01 bến xe tại phía Nam trung tâm thị trấn cũ (diện tích 0,56 ha).

5.2 Hệ thống cấp, thoát nước

- Cấp nước: Có nhà máy nước (công suất thiết kế 3.700 m³/ngày) khai thác nước mặt sông Đồng Nai. Tuy nhiên, hiệu suất thực tế thấp (640 m³/ngày), công nghệ lạc hậu và đường ống xuống cấp. Khu vực thôn xóm chủ yếu dùng giếng đào và nước mưa. Tỷ lệ dùng nước hợp vệ sinh đạt 100%, nước sạch đạt 60%.

- Thoát nước:

- + Nước mưa: Chưa hoàn thiện hệ thống, chủ yếu thoát tự chảy theo địa hình về sông Đồng Nai. Khu vực trung tâm đã có cống dọc các đường chính nhưng chưa đồng bộ.

- + Nước thải: Đa số hộ dân dùng bể tự hoại. Khu vực trung tâm có mương cống kiên cố dọc trục lộ chính.

- Rác thải: Rác được thu gom và vận chuyển về bãi rác tập trung để xử lý. 100% vỏ bao bì thuốc BVTV được xử lý đúng quy định.

5.3 Cấp điện và Thông tin liên lạc

- Nguồn điện cung cấp cho xã được lấy từ nhánh rẽ thuộc tuyến 472 trạm Đa Tề, lưới trung thế 22kV và hạ thế đi nổi, cột bê tông ly tâm đạt chuẩn kỹ thuật. 100% hộ gia đình sử dụng điện lưới quốc gia, đảm bảo an toàn vận hành.

- Thông tin liên lạc: Toàn xã có 03 điểm dịch vụ bưu chính; mạng Internet và sóng viễn thông đã phủ khắp các thôn. Hệ thống loa truyền thanh hoạt động thường xuyên; 100% hộ dân tiếp cận được các phương thức truyền hình.

5.4 Vệ sinh môi trường và nghĩa trang

+ Rác thải: Có bãi chôn lấp tập trung diện tích 1,4 ha (vận hành từ 2001), tiếp nhận khoảng 12,7 tấn/ngày. Hình thức xử lý chính là chôn lấp lộ thiên.

+ Nghĩa trang: Có khoảng 11 khu nghĩa trang phân bố rải rác.

5.5 Hạ tầng phục vụ sản xuất

Thủy lợi: Trên địa bàn xã có 05 hồ thủy lợi (Hồ Tư Nghĩa, Hồ Bà Đơn, Hồ Bà Dưỡng, Hồ Ninh Trung, Hồ Mỹ Trung), 07 đập dâng (Đập V20, Đập Ninh Hạ, Đập Ông Thi, Đập Ông Cường, Đập Ông Mãi, Đập Ông Thám, Đập Đa Riông), 03 hệ thống suối (Suối Đỏ, Suối V20 và Suối Cạn) và khoảng 69 ao, hồ nhỏ với tổng diện tích mặt nước khoảng 45 ha.

VI. NHỮNG VẤN ĐỀ TỒN TẠI CHÍNH TRONG QUẢN LÝ VÀ PHÁT TRIỂN

- Sự bất cập và chồng chéo trong các quy hoạch:

+ Thiếu đồng bộ: Có sự mâu thuẫn giữa quy hoạch sử dụng đất (ngành Tài nguyên - Môi trường) và quy hoạch chung (ngành Xây dựng) trong việc thể hiện các loại đất trên bản đồ.

+ Chồng lấn ranh giới: Xảy ra tình trạng chồng lấn giữa các quy hoạch chuyên ngành (Quy hoạch chung, sử dụng đất, khoáng sản, lâm nghiệp, hạ tầng giao thông).

Hệ quả: Gây khó khăn lớn cho việc giao đất, chuyển mục đích sử dụng, thu hồi đất, cấp phép xây dựng và kéo dài công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.

- Sự lạc hậu trong cập nhật quy hoạch: Khi có thay đổi về kinh tế - xã hội, dự án đầu tư..., quy hoạch sử dụng đất được điều chỉnh thường xuyên hơn quy hoạch chung, dẫn đến sự lạc hậu và thiếu đồng bộ trong các quy hoạch, đồng thời không phản ánh đúng thực trạng sử dụng đất, gây khó khăn trong việc tổ chức triển khai thực hiện dự án.

- Việc sáp nhập xã (chính quyền 2 cấp) làm cho các quy hoạch cũ không còn phù hợp về ranh giới, định hướng phát triển không gian, gây khó khăn cho việc xác định chức năng sử dụng đất, nhất là sự thay đổi trong việc lựa chọn khu trung tâm xã... dẫn đến thay đổi tổ chức không gian, các khu chức năng cũng như việc sử dụng đất đối với nhóm đất ở, đất công trình công cộng (trụ sở UBND, nhà văn hóa, trụ sở công an xã, sân thể thao...), cây xanh (tiểu công viên), hạ tầng giao thông, cấp thoát nước.

- Hạn chế về nguồn lực và nhân sự

+ Thiếu kinh phí: Nhu cầu đầu tư sau sáp nhập rất lớn nhưng nguồn lực nội tại và vốn đầu tư công còn hạn chế; việc thu hút đầu tư xã hội hóa gặp nhiều khó khăn.

+ Yếu tố con người: Cán bộ quản lý quy hoạch và xây dựng tại cấp cơ sở vừa thiếu về số lượng, vừa hạn chế về năng lực chuyên môn, ảnh hưởng trực tiếp đến công tác quản lý trật tự xây dựng.

- Vấn đề xã hội, môi trường và biến đổi khí hậu

+ Đời sống dân cư: Một bộ phận dân cư còn khó khăn

+ Thiên tai: Biến đổi khí hậu gây ra tình trạng sạt lở và các hiện tượng thời tiết cực đoan diễn biến phức tạp, gây thiệt hại lớn cho địa phương.

- Vấn đề về an ninh, quốc phòng: Các yêu cầu về tiêu chuẩn kỹ thuật, sử dụng đất cho mục đích quốc phòng an ninh sau khi thực hiện chính quyền 02 cấp (Trụ sở ban chỉ huy quân sự xã, trụ sở công an xã, yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, cứu hộ, cứu nạn...).

- Yêu cầu về xử lý công trình dôi, dư sau sáp nhập nhằm khai thác hiện quả nguồn lực đất đai.

PHẦN 3. TIỀM NĂNG, ĐỘNG LỰC VÀ DỰ BÁO PHÁT TRIỂN

I. TIỀM NĂNG, ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN

(1) Hệ sinh thái và Tài nguyên thiên nhiên: Nằm ở vùng tiếp giáp giữa cao nguyên và đồng bằng, khí hậu ở đây ôn hòa hơn so với vùng nóng phía Nam nhưng vẫn đủ độ ẩm. Sự hiện diện của hệ thống sông Đồng Nai và Tài nguyên đất đai khá màu mỡ với những dải đất phù sa ven sông phù hợp với phát triển lúa nước, dâu tằm và đất đỏ phù hợp để phát triển các loại cây ăn trái. So với các trung tâm du lịch náo nhiệt như Đà Lạt hay Bảo Lộc, Cát Tiên giữ được sự yên bình, hoang sơ - một lợi thế lớn cho xu hướng du lịch chữa lành (healing) và nghỉ dưỡng tách biệt.

(2) Tiềm năng du lịch đặc thù: Khu di tích Cát Tiên là một quần thể di tích kiến trúc tôn giáo lớn, có giá trị lịch sử và văn hóa đặc biệt quan trọng. Đây là điểm đến thu hút các chuyên gia và du khách quan tâm đến lịch sử văn hóa Óc Eo hoặc các nền văn minh cổ. Cùng với đó là sự đa dạng của các dân tộc thiểu số bản địa như Mạ, Stiêng, xã có tiềm năng lớn trong việc khai thác mô hình du lịch trải nghiệm văn hóa Công Chiêng, dệt thổ cẩm và ẩm thực truyền thống.

(3) Động lực từ Kinh tế Xanh và Nông nghiệp Công nghệ cao: Cát Tiên vốn nổi tiếng là một trong những "vựa lúa" của tỉnh Lâm Đồng với các thương hiệu gạo sạch, gạo hữu cơ đang dần khẳng định vị thế trên thị trường. Việc xác lập và bảo hộ nhãn hiệu "Lúa gạo Cát Tiên" cùng các vùng chuyên canh cây ăn trái (sầu riêng) Cây công nghiệp lâu năm (điều) theo chuẩn VietGAP/Organic là động lực tăng trưởng thu nhập cho người dân.

(4) Vị trí kết nối và tầm nhìn đô thị hóa trong định hướng của tỉnh: Xã Cát Tiên đóng vai trò là điểm kết nối giữa Lâm Đồng với các tỉnh vùng Đông Nam Bộ. Việc nâng cấp, xây dựng mới các tuyến giao thông liên tỉnh (tỉnh lộ 721 thành quốc lộ 55B, Cao tốc Dầu Giây – Liên Khương...) giúp rút ngắn khoảng cách từ TP.HCM và các đô thị lớn đến khu vực này, biến Cát Tiên thành điểm dừng chân

mới trên bản đồ du lịch.

(5) Quá trình sáp nhập, sắp xếp lại các đơn vị hành chính giúp tinh gọn bộ máy, tập trung nguồn lực đầu tư vào các dự án trọng điểm, tránh phân tán ngân sách..

II. DỰ BÁO PHÁT TRIỂN KINH TẾ – XÃ HỘI VÀ MÔI TRƯỜNG

2.1 Dự báo phát triển kinh tế-xã hội

Căn cứ mục tiêu tỉnh Lâm Đồng đang triển khai lập điều chỉnh Quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050 theo Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15, Nghị quyết Đại hội Đảng bộ xã nhiệm kỳ 2025–2030 dự báo các chỉ tiêu kinh tế-xã hội

(1) Các chỉ tiêu kinh tế

- Phân đầu tốc độ tăng tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) bình quân giai đoạn 2026-2030 khoảng 10-10,5%.

- Thu ngân sách nhà nước trên địa bàn giai đoạn 2026-2030 đạt khoảng 193.964 tỷ đồng; trong đó, thu từ thuế, phí, lệ phí đạt khoảng 145.375 tỷ đồng. Phân đầu thu ngân sách nhà nước hàng năm trên địa bàn tăng 09%; trong đó, thu từ thuế phí, lệ phí tăng hàng năm 10%.

- Giá trị sản xuất trên một đơn vị diện tích đến năm 2030 đạt 100 triệu đồng/ha.

- Thu nhập bình quân đầu người đến năm 2030 đạt 75 triệu đồng/người/năm.

(2) Các chỉ tiêu xã hội

- Tỷ lệ hộ gia đình được công nhận gia đình văn hóa hàng năm đạt 98%; duy trì tỷ lệ thôn, tổ dân phố văn hóa đạt 100%; tỷ lệ cơ quan văn hóa 100%.

- Đến năm 2030, duy trì xã đạt chuẩn quốc gia về y tế; Tỷ lệ trẻ em dưới 1 tuổi được tiêm chủng đầy đủ các loại vacxin đạt trên 95%; Tỷ lệ người dân tham gia bảo hiểm y tế toàn dân đạt 100%, Tỷ lệ lực lượng lao động trong độ tuổi tham gia BHXH đạt 30%.

- Phân đầu đến năm 2030 trên địa bàn xã không còn hộ nghèo (trừ hộ nghèo đang hưởng chế độ bảo trợ xã hội và không có khả năng lao động).

- Duy trì trường đạt chuẩn quốc gia đã đạt được; phân đầu có thêm 02 trường đạt chuẩn quốc gia mức độ 2.

- Duy trì xã đạt chuẩn xã nông thôn mới.

(3) Chỉ tiêu môi trường

- Tỷ lệ hộ dân được cung cấp nước sạch đạt 65%; 100% tỷ lệ hộ dân nông thôn sử dụng nước hợp vệ sinh.

- Tỷ lệ chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, xử lý đạt trên 85%.

- Tỷ lệ độ che phủ rừng đạt 29%

(4) Quốc phòng - an ninh: Giữ vững ổn định chính trị, đảm bảo quốc phòng - an ninh.

2.2. Dự báo dân số lao động

a) Dự báo về dân số

Dân số trong khu vực quy hoạch đến năm định hình được hình thành từ hai nguồn chính sau:

** Dân cư hiện trạng đang sinh sống tại địa phương phát triển lên theo tỉ lệ tăng dân số.*

- Công thức tính dự báo dân số theo tỷ lệ tăng trưởng (Tổng cục Thống kê): $N_t = N_0 (1 + k + d)^t$

Trong đó:

N_t = Quy mô dân số dự báo ở năm t

N_0 = Dân số hiện có ở năm dự báo (người)

k = Tỷ lệ tăng dân số trung bình năm (%)

d = Tỷ lệ tăng dân số cơ học (%)

t = Số năm dự báo

- Theo Công văn số 576/TKT-NNXH ngày 28/11/2025 của Cục Thống kê Lâm Đồng, dân số năm 2025 xã Cát Tiên có 15.812 người, tốc độ tăng dân số bình quân là 1,07%/năm.

- Xem xét biến động dân số trên địa bàn xã trong 10 năm qua cho thấy tốc độ tăng dân số trung bình có chiều hướng giảm bình quân 0,2%/năm do dịch chuyển về đô thị (sinh viên, học sinh đi học xa, dân số xã chuyển đến làm việc ở các khu, cụm công nghiệp ở các tỉnh phía Nam và giảm do thực hiện kế hoạch hóa gia đình). Dự báo tốc độ tăng dân số tự nhiên của xã giai đoạn 2025 - 2050 khoảng 1,13%/năm. Như vậy quy mô dân tăng tự nhiên của xã đến năm 2030 là 16.750 người và đến năm 2050 là 20.930 người.

** Dân số nhập cư từ các địa phương khác*

Căn cứ Quy hoạch tỉnh Lâm Đồng giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1727/QĐ-TTg ngày 29/12/2023 và 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, đối với địa bàn xã Cát Tiên có nhiều tiềm năng du lịch sinh thái, du lịch văn hóa tâm linh... là cơ sở để thu hút du khách tham quan.

Hiện trạng khách du lịch, vắng lại đến địa bàn bình quân hàng năm 5.000 lượt, dự kiến mức tăng trưởng khoảng 12-13%/năm (tăng trưởng toàn tỉnh là 12%/năm- dự thảo điều chỉnh quy hoạch tỉnh Lâm Đồng), với mức tăng trưởng này số khách du lịch dự báo đến Cát Tiên lần lượt là: Đến năm 2030: 8.520 lượt và đến năm 2050 là 91.250 lượt, với thời gian lưu trú từ 1,5-2 ngày, dự báo dân số quy đổi từ du lịch:

Công thức quy đổi $N_0 = (2 N_t \times m)/365$, trong đó

+ N_0 là dân số tạm trú đã quy đổi

+ N_t là số lượt khách đến tạm trú dưới 6 tháng

+ m số ngày tạm trú bình quân của 1 khách.

Quy mô dân số quy đồ lần lượt là: Đến năm 2030 có 70 người và năm 2050 có 1.000 người.

* Tổng hợp dự báo dân số đến năm 2050:

- Tổng quy mô dân số dự báo đến năm 2030 trên địa bàn xã như sau:

Biểu 2: Dự báo quy mô dân số đến năm 2050

TT	Hạng mục	Năm 2025	Dự báo		Tốc độ tăng bình quân (%)
			Năm 2030	Năm 2050	
	Tổng dân số (người)	15.812	16.820	21.930	1,32
	Tỷ lệ tăng (%)		1,24	1,34	
1	Dân số tăng tự nhiên (người)	15.812	16.750	20.930	1,13
	Tỷ lệ tăng (%)	1,18	1,16	1,12	
2	Dân số tăng cơ học (du lịch quy đổi) (người)		70	1.000	

b) Dự báo lao động

Dự kiến số lao động chiếm khoảng 56-57% dân số của xã (dự báo của tỉnh là 56,4%), quy mô lao động đến năm 2030 là 9.410 người và đến năm 2050 là 11.890 người.

2.3 Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

a) Chỉ tiêu đơn vị ở đối với khu vực nông thôn: phải phù hợp với điều kiện cụ thể của từng địa phương nhưng không được nhỏ hơn quy định:

Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu điểm dân cư nông thôn

Loại đất	Chỉ tiêu sử dụng đất (m ² /người)
Đất xây dựng công trình nhà ở	25
Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ	5
Đất cho giao thông và hạ tầng kỹ thuật	5
Cây xanh công cộng	2

CHÚ THÍCH: Không bao gồm đất để bố trí các công trình hạ tầng thuộc cấp quốc gia, tỉnh, huyện.

b) Chỉ tiêu về đất đơn vị ở (đối với khu vực đô thị) :

Chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị theo loại đô thị

Loại đô thị	Đất đơn vị ở (m ² /người)
I - II	15-28
III - IV	28-45
V	45-55

CHÚ THÍCH 1: Chỉ tiêu trong bảng không bao gồm đất nông nghiệp gắn với đất ở, đất cho các công trình dân dụng cấp đô thị trở lên bố trí trong khu vực đơn vị ở;

CHÚ THÍCH 2: Trong trường hợp quy hoạch đô thị có tính đặc thù có thể lựa chọn chỉ tiêu khác với quy định tại Bảng 2.2 nêu trên nhưng phải có các luận chứng đảm bảo tính phù hợp và phải ≥ 15 m²/người.

c) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật khác

Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật được căn cứ vào các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật sau:

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD của Bộ Xây dựng;

- Quy chuẩn quốc gia về an toàn điện QCVN 25:2025/BCT của Bộ Công thương;
 - TCVN 4054:2005 Đường ô tô – Yêu cầu thiết kế;
 - TCVN 10380:2014 Đường giao thông nông thôn – Yêu cầu thiết kế;
 - TCVN 13606-2023: Cấp nước – Mạng lưới đường ống và công trình, tiêu chuẩn thiết kế;
 - TCVN 7957:2023 Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài – Yêu cầu thiết kế;
 - TCVN 13608:2023 Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và Hạ tầng kỹ thuật – Yêu cầu thiết kế;
 - Và một số quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành khác có liên quan.
- Dự kiến một số chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật áp dụng trong đồ án như sau:

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Đến năm 2030	Đến năm 2050	Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng
1	Giao thông:				
a	Khu vực đô thị:				
-	Mật độ đường (tính đến đường cấp khu vực)	km/km ²	6	6	Nghị quyết 111/2025/UBTV QH15.
-	Tỷ lệ đất giao thông/đất đô thị	%	≥ 17	≥ 17	
-	Diện tích đất giao thông/dân số nội thị	m ² /ng	≥ 7	≥ 9	
-	Đường đô thị				QCVN 07-4:2023/BXD
b	Khu vực nông thôn:				
-	Đường từ tỉnh (huyện cũ) đến xã, đường liên xã (AH) Cấp IV- Cấp VI	Cấp	≥ VI (mặt đường ≥ 5.5m nền đường ≥ 7.5m)	≥ VI (mặt đường ≥ 5.5m, nền đường ≥ 7.5m)	TCVN 4054:2005 Đường ô tô - Yêu cầu thiết kế;
-	Đường thôn xóm, đường trục chính nội đồng (AB)	Cấp	AB (mặt đường ≥ 3,5 m; nền đường ≥ 5,0 m)	AB (mặt đường ≥ 3,5 m; nền đường ≥ 5,0 m)	TCVN 10380:2014 Đường giao thông nông thôn - Yêu cầu thiết kế;
-	Đường nối từ thôn đến xóm, liên xóm, xóm đến ruộng đồng, nối các cánh đồng (C,D)	Cấp	CD (mặt đường ≥ 2 m; nền đường ≥ 3 m)	CD (mặt đường ≥ 2 m; nền đường ≥ 3 m)	
-	Chất lượng mặt đường: Theo QĐ 932/QĐBGTVT.				
2	Cấp nước: 100% dân cư được cấp nước sạch hợp vệ sinh trong đó:				
-	Tiêu chuẩn cấp nước đô thị	L/người/ngà y	≥ 100	≥ 100	QCVN 01:2021/BXD
-	Tỷ lệ cấp nước đô thị	%	≥ 90	100	
-	Tiêu chuẩn cấp nước nông thôn (tập trung)	L/người/ngà y	≥ 80	≥ 90	
-	Tỷ lệ cấp nước nông thôn	%	≥ 60	≥ 70	
-	Tiêu chuẩn cấp nước công nghiệp	m ³ /ha	35	> 35	
-	Tiêu chuẩn cấp nước công nghiệp	m ³ /ha	35	> 35	
3	Thoát nước bản, quản lý CTR và nghĩa trang:				
-	Tiêu chuẩn nước thải dân dụng	% cấp nước	80%	> 80%	

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Đến năm 2030	Đến năm 2050	Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng
-	Tiêu chuẩn nước thải công nghiệp	% nước cấp	80%	> 80%	
-	Tiêu chuẩn CTR phát sinh đô thị	kg/ng/ng	≥ 0,9	≥ 0,9	
-	Tiêu chuẩn CTR phát sinh Nông thôn	kg/ng/ng	0,8	> 0,8	
-	Nghĩa trang nhân dân	ha/1.000 dân	0,04	> 0,04	
4	Cấp điện:				
-	Tiêu chuẩn cấp điện dân dụng cho đô thị	KW/ng/năm	≥ 750	≥ 750	
-	Tiêu chuẩn cấp điện dân dụng cho nông thôn	KW/ng/năm	≥ 200	≥ 200	

PHẦN 4. ĐỊNH HƯỚNG ĐIỀU CHỈNH

QUY HOẠCH CHUNG XÃ

I. ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH HẠ TẦNG XÃ HỘI

1.1. Công trình trụ sở cơ quan

- Điều chỉnh:

+ Quy hoạch Trung tâm Nông nghiệp thành Nhà văn hóa thôn 4 (sau sắp xếp thôn).

+ Quy hoạch đất Phòng Giáo dục và Đào tạo thành quỹ đất mở rộng giao cho trường Mầm non Phù Mỹ (để đầu tư mở rộng cơ sở vật chất đảm bảo tiêu chuẩn trường chuẩn mức độ 2).

+ Quy hoạch Trung tâm bồi dưỡng chính trị huyện cũ thành Nhà văn hóa thôn 5 (sau sáp nhập thôn 13, 14, 15).

+ Đất Kho bạc huyện Cát Tiên cũ làm trạm Y tế xã Cát Tiên.

+ Đất Trụ sở UBND xã Quảng Ngãi (cũ): Chuyển sang đất nhà văn hóa thôn.

+ Đất Viện Kiểm sát cũ tại đường Phạm Văn Đồng thuộc thôn 13 (đối diện NHCS cũ) chuyển sang đất ở để bán đấu giá.

+ Đất nhà công vụ cũ tại đường Phạm Văn Đồng thuộc thôn 12 (cạnh nhà VH thôn 12) chuyển sang đất ở để bán đấu giá.

+ Đất Chi cục thuế cũ (giáp nhà ông Nguyễn Văn Tung) tại đường Phạm Văn Đồng thuộc thôn 8 giữ nguyên quy hoạch là đất thương mại dịch vụ.

+ Đất Chi cục thuế, đối diện cây xăng chợ Cát Tiên quy hoạch chuyển sang đất thương mại dịch vụ.

+ Trung tâm phát triển quỹ đất cũ tại thôn 14 giữ nguyên quy hoạch là đất thương mại dịch vụ.

+ Ngân hàng chính sách cũ chuyển sang đất thương mại dịch vụ.

+ Khu đất giáp đường 6-6 cạnh Quảng trường giữ nguyên trạng là đất thương mại, dịch vụ.

+ Trụ sở UBND thị trấn Cát Tiên cũ, đường Phạm Văn Đồng giao lại cho trường THCS Đồng Nai để mở rộng trường.

+ Mở rộng trung tâm hành chính xã về phía sau: Diện tích mở rộng khoảng 5000 m².

1.2. Công trình giáo dục:

- **Giữ nguyên quy hoạch đối với:** các Trường Mầm non, Tiểu học, Trung học cơ sở và các điểm trường đang tổ chức dạy và học trên địa bàn xã.

- **Bổ sung Quy hoạch thêm đối với:** Trường THCS Đồng Nai mở rộng từ phần diện tích UBND thị trấn Cát Tiên (cũ); Trường Mầm non Đồng Nai mở rộng đất công bên cạnh; Quy hoạch đất Phòng Giáo dục và Đào tạo thành quỹ đất mở rộng diện tích trường Mầm non Phù Mỹ.

- **Điều chỉnh lại quy hoạch đối với:**

+ Điều chỉnh quỹ đất trường MN Nam Ninh hiện tại cho Trường Tiểu học Nam Ninh + THCS Nam Ninh, diện tích 6.000 m²;

+ Quy hoạch chuyển trường Mầm non Nam Ninh sang trụ sở UBND Nam Ninh và nhà công vụ khoảng 4.600 m².

1.3. Công trình Y tế

- **Giữ nguyên quy hoạch đối với:** Đất trạm y tế xã Nam Ninh cũ làm điểm tiêm chủng.

- **Bổ sung Quy hoạch thêm đối với:** Đất Kho bạc huyện Cát Tiên cũ làm trạm Y tế xã Cát Tiên.

- **Điều chỉnh đưa ra khỏi quy hoạch đất y tế:**

+ Đất Trạm y tế Quảng Ngãi cũ quy hoạch chợ Quảng Ngãi;

+ Đất trạm y tế Quảng Ngãi vào thu hút đầu tư khu tập lái;

+ Đất trạm Y tế Phù Mỹ Cũ sang đất Thương mại dịch vụ;

+ Đất Trạm y tế Thị trấn Cát Tiên cũ Nhà văn hóa thôn 2 mới;

+ Đất trạm y tế Mỹ Lâm chuyển về BCH Quân sự xã.

- Điều chỉnh Công năng: Không

1.4. Công trình Văn hóa

- **Giữ nguyên quy hoạch đối với 05 Nhà văn hóa:**

+ Nhà Văn hóa xã Tư nghĩa (cũ) làm nhà văn hóa thôn Tư nghĩa (sau Sáp nhập thôn);

+ Nhà Văn hóa xã Mỹ Lâm (cũ) làm nhà văn hóa thôn Mỹ Lâm (sau Sáp nhập thôn);

+ Nhà Văn hóa xã Nam Ninh (cũ) làm nhà văn hóa thôn Nam Ninh (sau Sáp nhập thôn);

+ Nhà văn hóa thôn 2 làm NVH thôn 1 mới (sáp nhập thôn 1 và thôn 2);

+ Nhà văn hóa thôn 5 làm NVH thôn 3 (sáp nhập thôn 4, thôn 5, thôn 10).

- **Bổ sung thêm quy hoạch đối với 03 quỹ đất:**

+ Quỹ đất Trụ sở UBND xã Quảng Ngãi + Chợ QN+ 0,4 ha đất công phía

sau) làm Nhà văn hóa Thôn Quảng Ngãi sau sáp nhập (thôn QN 1 và QN 2);

+ Quy hoạch đất trạm y tế Thị trấn Cát Tiên (cũ) thành Nhà văn hóa thôn 2 mới (sáp nhập Thôn 3, thôn 6 và Bản Buongo);

+ Quy hoạch Trung tâm Nông nghiệp thành Nhà văn hóa thôn 4 (sáp nhập thôn 8, 12);

+ Quy hoạch đất Trung tâm bồi dưỡng chính trị huyện cũ thành Nhà văn hóa thôn 5 (sáp nhập thôn 13, 14, 15).

1.5. Công trình cây xanh, thể thao, Du lịch

- Bố trí quỹ đất Khu vực Sân vận động thị trấn cũ; Nhà thi đấu đa năng; Nhà thiếu nhi làm khu vực thể dục thể thao; ngoài ra bố trí thiết chế thể thao tại các nhà văn hóa mới, 19 điểm nhà văn hóa cũ còn giữ lại bố trí điểm văn hóa thể thao cho nhân dân.

- Đề xuất phát triển du lịch gắn với tìm hiểu, khám phá khảo cổ.

1.6. Công trình Chợ, khu thương mại

- Giữ nguyên Quy hoạch đối với: Chợ Phù Mỹ, Chợ Nam Ninh;

- Bỏ ra khỏi quy hoạch đối với: Chợ Cát Tiên sang đất chuyển thành đất công viên cây xanh; Chợ Quảng Ngãi cũ chuyển về nhà Văn hóa thôn Quảng Ngãi sau sáp nhập thôn.

- Quy hoạch bổ sung đối với: Đất gần UBND thị trấn (đường lô 2 - Nghĩa địa cũ) quy hoạch thành khu Chợ Thương mại diện tích 1,5ha; Quy hoạch đất Trạm y tế xã Quảng Ngãi (cũ) thành đất chợ Khu vực Quảng Ngãi.

1.7. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng

- Giữ nguyên theo hiện trạng (chùa Quảng Ngãi, Chùa Vạn Phước, Đất giáo xứ) không đề xuất quy hoạch thêm đối với đất tôn giáo.

- Đề xuất thu hút đầu tư khu du lịch tâm linh đôi độc lập.

- Mở rộng Đền Hùng 4.000 m².

1.8. Công trình Quốc Phòng

- Giữ nguyên: Trụ sở BCHQS huyện cũ làm BCHQS xã.

- Bổ sung thêm quy hoạch: Đất Trụ sở UBND xã Mỹ Lâm (cũ), Đất trường bắn Khu vực Hồ Tư Nghĩa; Sân vận động Mỹ Lâm và Trạm y tế liền kề; đất trụ sở Đài Truyền thanh truyền hình mở rộng.

- Đưa ra khỏi quy hoạch: Không.

1.9. Công trình An ninh

- Giữ nguyên: Trụ sở Công an huyện cũ; đất Công an đường lô 2, Đất sát Bưu điện cũ, đất Công an thuộc UBND xã Phù Mỹ cũ; đất giáp nhà văn hóa Nam Ninh.

- Bổ sung thêm quy hoạch: Công an xã Quảng Ngãi cũ + đất đồi ma thành Khu vực Đội phòng cháy chữa cháy;

- Đưa ra khỏi quy hoạch: Không

1.10. Khu vực khai thác thăm dò, quy hoạch mỏ Khoáng sản

- Bổ sung quy hoạch khai thác khoáng sản 2 điểm mỏ (Mỏ san lấp Tur Nghĩa để xây dựng kênh Dạ Sy 9,9 ha; Mỏ san lấp thôn Mỹ Nam 1,2 ha);
- Đề xuất giữ nguyên 3 vị trí Mỏ đất: (Xưởng băm Tur Nghĩa 2,08 ha; Mỏ đất Nghĩa trang thôn 1 mở rộng 17,5 ha; đồi dốc đá mài 49,81 ha);
- Đề xuất UBND tỉnh bỏ quy hoạch 49,6 ha khu vực Đồi độc lập thăm dò khai thác khoáng sản.

II. ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT

2.1. Hạ tầng giao thông

a) Đối với phương án phát triển giao thông khu vực xã Quảng Ngãi và xã Nam Ninh cũ

- Cập nhật toàn bộ định hướng quy hoạch giao thông theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xã Quảng Ngãi và Nam Ninh (theo Quyết định số 1238/QĐ-UBND ngày 20/12/2022 của UBND huyện Cát Tiên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Ngãi đến năm 2030; Quyết định số 1290/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND huyện Cát Tiên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xã Nam Ninh đến năm 2030). Ngoài ra, điều chỉnh không quy hoạch 02 tuyến đường ngang nối giữa đường ĐH.92 và đường thôn Ninh Đại thuộc địa bàn xã Nam Ninh cũ do không còn hiệu quả và tạo điều kiện giải quyết kiến nghị tách thửa đất kéo dài của nhân dân.

- Về quy hoạch mặt cắt ngang đường: Theo quy hoạch đã được phê duyệt có 05 loại mặt cắt, cụ thể:

+ Đường ĐT.721: Lộ giới 24m, mặt đường 9 m (trong đô thị); ngoài đô thị tiêu chuẩn đường cấp III miền núi.

+ Đường trục xã (ĐH.92, ĐH.95, ĐH.96, ĐH.97 và ĐH.99): Lộ giới 24m, mặt 7,5m.

+ Đường nội bộ (liên thôn xóm): Lộ giới 16m, mặt 8m.

+ Đường nội bộ, thôn xóm: Lộ giới 8m, mặt 5m.

+ Đường nội đồng: Lộ giới 4m, mặt 4m.

- Về đề xuất điều chỉnh quy hoạch:

+ Đối với Đường nội bộ (liên thôn xóm) và Đường nội bộ, thôn xóm đề xuất đường giao thông nông thôn cấp A điều chỉnh mặt cắt ngang với quy mô nền 6,5m, mặt 5,5m để phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn, yêu cầu phát triển thực tế và khả thi trong triển khai vận động hiến đất xây dựng công trình giao thông trong thời gian tới (quy mô mặt đường đã lớn hơn so với yêu cầu của tiêu chuẩn thiết kế đường giao thông nông thôn 10380:2014).

+ Các trường hợp còn lại giữ nguyên theo quy hoạch được phê duyệt.

b) Đối với phương án phát triển giao thông khu vực đô thị thị trấn Cát Tiên cũ hiện nay đã được công nhận là đô thị loại III theo Quyết định số 1078/QĐ-UBND ngày 30/3/2026 của UBND tỉnh Lâm Đồng.

- Cập nhật toàn bộ định hướng phát triển giao thông trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Cát Tiên đến năm 2035).

- Theo Quyết định số 2043/QĐ-UBND ngày 15/9/2016 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Cát Tiên đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030 có 03 loại mặt cắt, cụ thể:

+ Đường Trần Lê, đường Nguyễn Minh Châu lộ giới 30m, mặt đường 19m.

+ Đường Phạm Văn Đồng, Đinh Bộ Lĩnh, Hai Bà Trưng Lộ giới 24m, mặt đường 14m.

+ Các tuyến đường nhánh còn lại và đường ven sông Đồng Nai, Lộ giới 16m, mặt đường 8m.

- Về đề xuất điều chỉnh quy hoạch:

+ Điều chỉnh chiều rộng các tuyến đường nội bộ có kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến đường Trần Lê và đến các khu dân cư ven sông Đồng Nai tại thôn 13; điều chỉnh mặt đường theo thiết kế rộng từ 10m xuống thành từ 6m-8m, giữ nguyên lộ giới rộng 16m.

+ Điều chỉnh lại số lượng từ 3 tuyến xuống còn 2 và điều chỉnh vị trí các tuyến đường kết nối đường Trần Lê với đường 3Q tại thôn 14 để phù hợp với các vị trí đã quy hoạch đường đầu nối của dự án đường lô 2 cũ.

+ Điều chỉnh lại số lượng từ 5 tuyến xuống còn 3 và điều chỉnh vị trí các tuyến đường kết nối đường 3B với đường 3C (giáp kênh cấp 1 hồ Đắc Lô) tại thôn 2, do khu vực dân cư có diện tích nhỏ, quy hoạch chưa phù hợp điều kiện phát triển kinh tế xã hội.

+ Điều chỉnh lại số lượng từ 2 tuyến xuống còn 1 tại các tuyến đường kết nối đường Võ Thị Sáu và đường Đào Duy Từ tại thôn 8 do khu vực dân cư có diện tích nhỏ, quy hoạch chưa phù hợp điều kiện phát triển kinh tế xã hội.

+ Điều chỉnh bỏ Quy hoạch đường 3D kết nối đường Đinh Bộ Lĩnh và đường Nguyễn Tri Phương (cạnh Công an huyện cũ) tại thôn 6 do khu vực dân cư có diện tích nhỏ, quy hoạch chưa phù hợp điều kiện phát triển kinh tế xã hội.

- Quy hoạch bổ sung mới:

+ Bổ sung thêm 1 tuyến kết nối đường Trần Lê và đường 3Q (cạnh nhà máy nước K&K) chiều dài 350m; mặt đường rộng 6m-8m, lộ giới rộng 16m.

+ Bổ sung thêm 1 tuyến kết nối đường ĐH 97 và đường thôn 8 (nối dài đường 3Q) đồng thời quy hoạch đất ở dọc 2 bên đường; chiều dài 1600m; mặt đường rộng từ 6m-8m, lộ giới rộng 16m.

+ Bổ sung thêm 1 tuyến kết nối đường ĐH 90 (thôn 10) và đường Nguyễn Văn Trỗi (thôn 5); chiều dài 850m; mặt đường rộng 6m, nền đường rộng 10m.

+ Bổ sung thêm 1 tuyến kết nối đường Phạm Ngọc Thạch đi khu đất sản xuất thôn 6 (giáp sân vận động TT (cũ) giải quyết kiến nghị của cử tri thôn 6 chiều dài 200m; mặt đường 3,5m, nền đường 5m.

+ Bổ sung đường tạo cảnh quan giáp suối Chuồng bò sau khi xây dựng xong kè 950m; nền, mặt đường 6,5m.

+ Đường vào khu quy hoạch bãi rác (tại thôn 4, điểm đầu kết nối đường C9) dài 600m; mặt đường 6 m, nền đường 10 m.

+ Bổ sung đường vào công viên Vĩnh Hằng (điểm đầu kết nối ĐH93) dài 300m; mặt đường 6 m, nền đường 10 m.

+ Đối với các tuyến đường đã đầu tư nằm ngoài quy hoạch chung thị trấn Cát Tiên cũ trước đây điều chỉnh cập nhật vào quy hoạch lộ giới 10m, mặt 6m (*cải nội dung điều chỉnh phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật ban hành kèm theo Thông tư số 15/2023/TT-BXD*).

2.2. Quy hoạch hạ tầng điện, lưới điện trung thế, hạ thế, chiếu sáng công cộng:

Cập nhật hiện trạng và quy hoạch đầu tư nâng cấp hạ tầng lưới điện hiện có; cập nhật vị trí, đường dây lưới điện 500Kv Ninh Sơn - Chơn Thành đoạn qua địa bàn xã có chiều dài khoảng 4,1km; cập nhật vị trí, đường dây lưới điện 110KV nằm trên trục đường ĐH.97 và khu vực các thôn, TDP của xã Quảng Ngãi và thị trấn Cát Tiên cũ để tự chủ động trong điều tiết, cung ứng điện trên địa bàn xã không còn phụ thuộc vào nguồn điện của trạm 110KV xã Đa Tềh.

2.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước sinh hoạt và nước sản xuất:

- Nâng cấp Nhà máy nước Cát Tiên.
- Đầu tư hệ thống nước sạch nông thôn khu vực thôn Ninh Trung và khu vực lân cận.

2.4. Xử lý rác thải, chất thải:

- Bỏ ra khỏi quy hoạch Bãi rác đầu dốc Đá mài để mở rộng không gian phát triển đô thị xã;
- Đưa vào quy hoạch bãi rác đường vào C9, thôn 4 diện tích 6 ha.

2.5. Đất nghĩa trang

- Quy hoạch giữ lại 03 Nghĩa trang (thôn Quảng Ngãi 1; thôn Ninh Đại; thôn Mỹ Trung cũ).
- Bỏ ra khỏi Quy hoạch 07 Nghĩa trang (thôn Tư Nghĩa; dốc đá mài; thôn 13; thôn Ninh Hậu; thôn Mỹ Thủy cũ, thôn Nghĩa Hưng; thôn 4).
- Thu hút đầu tư nhà hỏa táng tại vị trí nghĩa trang thôn 1 và mở rộng diện tích khu vực lân cận.

III. TỔNG HỢP ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH MỘT SỐ DIỆN TÍCH ĐẤT CÔNG ĐẢM BẢO PHÙ HỢP VỚI QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN

- Giữ nguyên trạng gồm 45 thửa đất, diện tích 21,23 ha
- Chuyển sang đất TMDV 14 thửa đất, diện tích 1,53 ha
- Chuyển đổi công năng gồm 60 thửa đất, diện tích 31,66 ha
- Bán đấu giá gồm 23 thửa đất, diện tích 2,57 ha
- Đất nhà văn hóa 9 thôn mới gồm 9 vị trí, diện tích 3,16 ha
- Chuyển trung tâm PT quỹ đất: 01 thửa (Trạm y tế Phù Mỹ)

IV. ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH MỘT SỐ DIỆN TÍCH ĐẤT Ở, ĐẤT SẢN XUẤT PHÙ HỢP VỚI QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN

4.1. Đất ở

- Điều chỉnh đưa ra khỏi quy hoạch ở các khu vực thấp trũng, ngập lụt, sạt lở đất, đồi cao, hiện trạng chưa có dân cư; giảm chiều sâu quy hoạch đất ở; trong đó: đối với đường trục chính chiều sâu quy hoạch tính từ lộ giới giao thông là 35 m; đối với đường trục thôn, ngõ xóm, đường nội bộ chiều sâu quy hoạch tính từ lộ giới giao thông là 30 m.

- Điều chỉnh đưa vào quy hoạch diện tích các tuyến đường đưa vào quy hoạch bổ sung.

4.2. Đất Công

Đề xuất đưa ra khỏi quy hoạch đối với 02 vị trí đất công thuộc xã Nam Ninh do không còn phù hợp với quy hoạch (Khu vực Đất quy hoạch UBND xã Nam Ninh; Khu vực Đất quy hoạch khu vui chơi, giải trí công cộng).

4.3. Đất Sản xuất Nông nghiệp:

a) Quy hoạch vùng Lúa Chất lượng cao:

+ Giữ nguyên Quy hoạch đã được phê duyệt: Diện tích Cánh đồng C6 diện tích 25 ha; Thôn Tư Nghĩa diện tích 35 ha; Thôn 12 + 13 diện tích 40,3 ha;

+ Đề xuất bổ sung: Ninh Đại 89 ha (Giáp Ninh Trung 38 ha; Gân Nghĩa Trang Ninh Đại 51 ha; Ninh Hạ 13 ha; Mỹ Bắc 35 ha)

b) Quy hoạch Vùng Chăn nuôi tập trung:

+ Đề xuất giữ Nguyên khu vực Chăn nuôi nuôi tập trung hiện hữu (Ninh Hậu; Tư Nghĩa).

V. ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CỤ THỂ THEO CÁC KHU VỰC

5.1 Điều chỉnh quy hoạch khu vực đô thị Cát Tiên (TT Cát Tiên cũ)

STT	LOẠI ĐẤT VÀ VỊ TRÍ	Diện tích, quy mô (m ²),	Ghi chú
I	ĐẤT Ở		
1	Đất Viện Kiểm sát cũ tại đường Phạm Văn Đồng thuộc thôn 13 (đối diện NHCS cũ) chuyển sang đất ở để bán đấu giá	339,2	QH mới
2	Đất nhà công vụ cũ tại đường Phạm Văn Đồng thuộc thôn 12 (cạnh nhà VH thôn 12) chuyển sang đất ở để bán đấu giá	95,7	QH mới
3	Nhà VH thôn 13 đường hẻm Nguyễn Trung Trực (đối diện quán Cây si)	207	QH mới
4	Quy hoạch đất ở trên cơ sở khép kín các khu dân cư dọc theo các tuyến đường, chiều sâu so với hành lang đường trục chính 35 m, đường nội bộ 30 m.		Điều chỉnh
II	ĐẤT TRỤ SỞ CƠ QUAN		
	Mở rộng trung tâm hành chính xã ra phía sau	5000	
III	ĐẤT Y TẾ		
1	Phân trạm TT Cát Tiên (Phù Mỹ cũ) Thu hồi giao	900	

STT	LOẠI ĐẤT VÀ VỊ TRÍ	Diện tích, quy mô (m ²),	Ghi chú
	Trung tâm Phát triển quỹ đất		
IV	ĐẤT GIÁO DỤC		
1	Trường Tiểu học Đồng Nai cũ, đường Đinh Bộ Lĩnh giao lại cho trường Mầm non Đồng Nai để mở rộng trường	4.999,70	
2	Trụ sở UBND thị trấn Cát Tiên cũ, đường Phạm Văn Đồng giao lại cho trường THCS Đồng Nai để mở rộng trụ sở	3.049,00	QH đất giáo dục
V	ĐẤT TÔN GIÁO, TÍN NGƯỠNG		
	Mở rộng Đền Hùng	4.000	
VI	ĐẤT CÂY XANH - THỂ THAO - VUI CHƠI GIẢI TRÍ		
1	NVH thôn 1 tại đường Hai Bà Trưng (hướng đi xã Cát Tiên 2)	962	
2	NVH thôn 3 tại đường hẻm Lê Thị Riêng	179	
3	NVH tổ DP 9 (cũ) tại đường hẻm Bà Triệu, hiện đã sáp nhập vào thôn 3	443	
4	NVH tổ DP 11 (cũ) cạnh chợ Cát Tiên, hiện đã sáp nhập vào thôn 3	300	
5	NVH thôn 4 tại đường hẻm nối đường Đinh Bộ Lĩnh (hướng đi xã Cát Tiên 3)	301	
6	NVH thôn 6 tại đường hẻm Nguyễn Tri Phương (sau trụ sở Công an huyện cũ)	440	
7	NVH tổ DP 7 (cũ) tại đường thôn 8 hướng đi đồi Độc lập, hiện đã sáp nhập vào thôn 8	226,5	
8	NVH thôn 12 tại đường vành đai (cạnh trạm bơm Phù Mỹ)	320	
9	NVH thôn 15 tại đường Bùi Thị Xuân giáp kho vật chứng của CA huyện cũ	486	
10	Nhà Văn hóa Buôn Go	2290	
11	Giáp Cây xăng Cát Tiên, thu hồi để XD bến xe nội thị chuyển sang quy hoạch đất công viên, cây xanh	4.530,30	QH mới đất cây xanh -TT
12	Đất chợ Cát Tiên chuyển sang quy hoạch đất khu vui chơi, giải trí công cộng	3899,9	QH mới Khu vui chơi giải trí công cộng
13	Sân vận động thị trấn Cát Tiên cũ chuyển sang quy hoạch đất khu vui chơi, giải trí công cộng	15600	QH mới
VII	ĐẤT CÔNG NGHIỆP, TTCN VÀ LÀNG NGHỀ (ĐẤT CƠ SỞ SẢN XUẤT PHI NÔNG NGHIỆP)		
-	Đất do Cty TNHH dệt len Nam Phương thuê (đất dàu tằm tơ cũ trên đường Phạm Văn Đồng, giáp Hạt Kiểm lâm) giữ nguyên trạng là đất sản xuất, kinh doanh	5.061,00	
VIII	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ		
1	Đất chi cục thuế cũ (giáp nhà ông Nguyễn Văn Tung) tại đường Phạm Văn Đồng thuộc thôn 8 giữ nguyên quy hoạch là đất thương mại dịch vụ	591	Giữ nguyên quy hoạch cũ
2	Trung tâm phát triển quỹ đất cũ tại thôn 14 giữ nguyên quy hoạch là đất thương mại dịch vụ	608,6	

STT	LOẠI ĐẤT VÀ VỊ TRÍ	Diện tích, quy mô (m ²),	Ghi chú
3	Đất chi cục thuế, đổi diện cây xăng chợ Cát Tiên quy hoạch chuyển sang đất thương mại dịch vụ	1141,5	QH mới đất TMDV
4	Ngân hàng chính sách cũ chuyển sang đất thương mại dịch vụ	783,2	
5	Khu đất giáp đường 6-6 cạnh Quảng trường giữ nguyên trạng là đất thương mại, dịch vụ	2066,7	
6	Trường Mầm non cũ, đường Phạm Văn Đồng (gần cầu 2 cô) chuyển sang đất thương mại, dịch vụ	778,4	
7	NVH thôn 13 (vị trí mới xây dựng trên đường Phan Đình Phùng, cạnh Đài tưởng niệm	445,6	
8	NVH thôn 14 trên đường Phạm Văn Đồng (đối diện nhà ông Thẻ cát cũ)	479	
IX	KHOÁNG SẢN (đất san lấp)		
-	Mỏ đất san lấp thôn 13, 14 (đôi Đá mài)	498.100	
-	Mỏ đất san lấp thôn 1	175.000	Mở rộng từ 6,14 ha lên 17,5 ha để xây dựng công viên vĩnh hằng
X	ĐẤT NHÀ VĂN HÓA THÔN		
2.1	Nhà VH thôn 5 tại đường Trần Lê (giữ nguyên dự kiến làm Nhà VH thôn 3 mới sau sáp nhập thôn 4, 5, 10)	1200	Gửi nguyên vị trí
2.2	Nhà VH thôn 2 tại đường Nguyễn Minh Châu (đường Bù Khiêu cũ) đổi diện trạm xăng dầu số 20, hướng đi xã Cát Tiên 2 (giữ nguyên dự kiến làm Nhà VH thôn 1 mới sau sáp nhập thôn 1,2)	760	Gửi nguyên vị trí
5.1	Trụ sở Trạm Y tế TT (cũ) tại đường Phạm Văn Đồng gần trường THCS Đồng Nai dự kiến làm Nhà VH thôn 2 mới sau sáp nhập thôn 3, 6 và Buôn Go	689	
5.2	Trụ sở Trung tâm Nông nghiệp cũ tại đường Phạm Văn Đồng cạnh Bảo hiểm xã hội dự kiến làm Nhà Văn hóa thôn 4 mới sau sáp nhập thôn 8, 12	1000	
5.3	Trụ sở Trung tâm bồi dưỡng chính trị huyện cũ dự kiến làm Nhà VH thôn 5 mới sau sáp nhập thôn 13, 14, 15	1300	
XI	GIAO THÔNG		
1	Điều chỉnh quy hoạch cũ		
1.1	Điều chỉnh chiều rộng các tuyến đường nội bộ có kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến đường Trần Lê và đến các khu dân cư ven sông Đồng Nai tại thôn 13		Điều chỉnh mặt đường theo thiết kế rộng từ 10m xuống thành từ 6m-8m, giữ nguyên lộ giới rộng 16m
1.2	Điều chỉnh lại số lượng từ 3 tuyến xuống còn 2 và điều chỉnh vị trí các tuyến đường kết nối đường Trần Lê với đường 3Q tại thôn 14		Điều chỉnh cho phù hợp với các vị trí đã quy hoạch đường đầu nối của dự án đường lô 2 cũ
1.3	Điều chỉnh lại số lượng từ 5 tuyến xuống còn 3 và		Do khu vực dân cư có

STT	LOẠI ĐẤT VÀ VỊ TRÍ	Diện tích, quy mô (m ²),	Ghi chú
	điều chỉnh vị trí các tuyến đường kết nối đường 3B với đường 3C (giáp kênh cấp 1 hồ Đắc lô) tại thôn 2		diện tích nhỏ, quy hoạch chưa phù hợp điều kiện phát triển KT-XH
1.4	Điều chỉnh lại số lượng từ 2 tuyến xuống còn 1 tại các tuyến đường kết nối đường Võ Thị Sáu và đường Đào Duy Từ tại thôn 8		Do khu vực dân cư có diện tích nhỏ, quy hoạch chưa phù hợp điều kiện phát triển KT-XH
1.5	Điều chỉnh bỏ QH đường 3D kết nối đường Đinh Bộ Lĩnh và đường Nguyễn Tri Phương (cạnh Công an huyện cũ) tại thôn 6		Do khu vực dân cư có diện tích nhỏ, quy hoạch chưa phù hợp điều kiện phát triển KT-XH
2	Quy hoạch bổ sung mới		
2.1	Bổ sung thêm 1 tuyến kết nối đường Trần Lê và đường 3Q (cạnh nhà máy nước K&K)	Chiều dài 350m	kết cấu: mặt đường rộng 6m-8m, lộ giới rộng 16m
2.2	Bổ sung thêm 1 tuyến kết nối đường ĐH 97 và đường thôn 8 (nối dài đường 3Q) đồng thời quy hoạch đất ở dọc 2 bên đường	Chiều dài 1600m	kết cấu: mặt đường rộng 6m-8m, lộ giới rộng 16m
2.3	Bổ sung thêm 1 tuyến kết nối đường ĐH 90 (thôn 10) và đường Nguyễn Văn Trỗi (thôn 5)	Chiều dài 850m	kết cấu: mặt đường rộng 6m-8m, nền đường rộng 10m
2.4	Bổ sung thêm 1 tuyến kết nối đường Phạm Ngọc Thạch đi khu đất sản xuất thôn 6 (giáp sân vận động TT (cũ) giải quyết kiến nghị của cử tri thôn 6	Chiều dài 200m	kết cấu: mặt đường 3,5m, nền đường 5m
2.5	Bổ sung đường tạo cảnh quan giáp suối Chuồng bò sau khi xây dựng xong kè	950m	kết cấu: mặt đường 6,5m
2.6	Đường vào khu quy hoạch bãi rác (tại thôn 4, điểm đầu kết nối đường C9)	600m	kết cấu: mặt đường 6 m, nền đường 10 m
2.7	Bổ sung đường vào công viên Vĩnh Hằng (điểm đầu kết nối ĐH93)	300m	kết cấu: mặt đường 6 m, nền đường 10 m
XII	HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC		
1	Quy hoạch mở rộng mương thoát nước cánh đồng thôn 4 kết hợp thoát nước cho khu dân cư	chiều dài 1800m	Mở rộng mương hiện trạng từ 1,5m lên 2,5m
2	Quy hoạch nối dài và mở rộng mương thoát nước cánh đồng thôn 5 kết hợp thoát nước cho khu dân cư	chiều dài 600m	Mở rộng mương hiện trạng từ 1 lm lên 2,5m
3	Quy hoạch nối dài và mở rộng mương thoát nước cánh đồng thôn 10 kết hợp thoát nước cho khu dân cư	chiều dài 1200m	Mở rộng mương hiện trạng từ 1 lm lên 2,5m
4	Quy hoạch nối dài và mở rộng mương thoát nước cánh đồng thôn 12, 13 kết hợp thoát nước cho khu dân cư	chiều dài 2800m	Mở rộng mương hiện trạng từ 1 lm lên 2,5m
XIII	QUY HOẠCH VÙNG SẢN XUẤT		
-	Vùng lúa chất lượng cao Thôn 12 + 13	403.000	

5.2. Điều chỉnh quy hoạch đối với khu vực xã Quảng Ngãi cũ

STT	LOẠI ĐẤT VÀ VỊ TRÍ	Diện tích, quy mô (m ²),	Ghi chú
I	QUY HOẠCH ĐẤT Ở		
1	Nhà văn hóa thôn Nghĩa Thịnh (cũ)	532	
2	Nhà văn hóa thôn Nghĩa Hưng (cũ)	463	
3	Nhà văn hóa thôn Nghĩa Thủy (cũ)	780	
4	Nhà văn hóa thôn Minh Nghĩa (cũ)		
5	Quy hoạch khép kín khu dân cư theo các trục giao thông	32 ha	
II	ĐẤT Y TẾ		
-	Chuyển nhà văn hóa thôn 2 sang đất y tế (điểm y tế)	520	Điểm Y tế (điểm tiêm chủng)
III	ĐẤT GIÁO DỤC		
-	Trường Tiểu học Đồng Nai cũ, đường Đinh Bộ Lĩnh giao lại cho trường Mầm non Đồng Nai để mở rộng trường	4.999,7	
IV	ĐẤT CÁC NHÀ VĂN HÓA THÔN		
1	NVH Thôn Tư nghĩa (Tư Nghĩa + Nghĩa Hưng): Nhà văn hóa xã Tư Nghĩa cũ	1200	
V	CHỢ		
-	Chuyển Đất Trạm y tế xã Quảng Ngãi cũ (đường ĐH 96 ngã ba Lâm Anh) sang quy hoạch chợ	600	
VI	ĐẤT CÂY XANH, THỂ THAO		
1	Đất Đối diện công an xã Quảng Ngãi cũ (dt 4000m ²)	897	
2	Nhà Văn Hóa thôn Liên Nghĩa + dt đất 5% (3280m ²)	3.280	
3	Nhà Văn Hóa thôn Nghĩa Thịnh cũ + dt đất 5% (1911m ²)	2.433	
4	Nghĩa trang thôn Tư Nghĩa	4.000	
5	Nghĩa trang thôn Nghĩa Hưng		
VII	KHOÁNG SẢN (đất san lấp)		
1	Vị trí đã đấu giá		
-	Mỏ đất san lấp tại thôn Nghĩa Hưng	20.800	
3	Vị trí đề xuất QH mới không thông qua đấu giá		
3.1	Mỏ đất san lấp thôn Tư Nghĩa dùng cho XD công trình hệ kênh mương hồ Đạ Sị	99.000	
3.2	Mỏ đất san lấp thôn Mỹ Nam dùng XD các công trình trên địa bàn xã (đường Nguyễn Văn Trỗi, kè suối Chuồng bò, đường thôn Quảng Ngãi 2...)	12.000	
VIII	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ		
1	Đất sân vận động xã Quảng Ngãi cũ + đất trạm y tế xã QN cũ + Đất nhà văn hóa xã QN cũ + 2 sào đất của dân	20.000	Trung tâm đào tạo sát hạch cấp GPLX
IX	GIAO THÔNG		
-	Điều chỉnh bỏ tuyến đường quy hoạch trong khu vực khu trung tâm xã Tư Nghĩa cũ		
-	Các tuyến còn lại giữ nguyên theo quy hoạch cũ		
XI	ĐẤT THỦY LỢI		
-	Nhà văn hóa thôn 1 cũ	3.392	Đất trạm bơm thủy lợi

STT	LOẠI ĐẤT VÀ VỊ TRÍ	Diện tích, quy mô (m ²),	Ghi chú
X	ĐẤT AN NINH		
-	Đất xây dựng PCCC-CHCN: Công an xã Quảng Ngãi cũ + đất đồi ma:	25.000	
XI	QUY HOẠCH VÙNG SẢN XUẤT		
1	Vùng lúa chất lượng cao Tư Nghĩa	250.000	
2	Vùng lúa chất lượng cao (Bầu C6)	350.000	
3	Giữ nguyên khu chăn nuôi trấp trung Tư Nghĩa		

5.3. Điều chỉnh quy hoạch đối với khu vực xã Nam Ninh cũ

STT	LOẠI ĐẤT VÀ VỊ TRÍ	Diện tích, quy mô (m ²)	Ghi chú
I	ĐẤT Ở		
1	Nhà Văn hóa thôn Mỹ Trung	642	Quy hoạch sang đất ở để bán đấu giá
2	Nhà Văn Hóa thôn Mỹ Thủy	314	Quy hoạch sang đất ở để bán đấu giá
3	Nhà Văn Hóa thôn Ninh Thủy	407	Quy hoạch sang đất ở để bán đấu giá
4	Nhà Văn Hóa thôn Ninh Hải	533	Quy hoạch sang đất ở để bán đấu giá
5	Nhà Văn Hóa thôn Ninh Thượng	438	Quy hoạch sang đất ở để bán đấu giá
6	Nhà Văn Hóa thôn Ninh Hạ	510	Quy hoạch sang đất ở để bán đấu giá
7	Quy hoạch khép kín các khu dân cư theo trục đường giao thông, điều chỉnh một số khu vực không phù hợp, chưa có dân cư đưa ra ngoài quy hoạch		
II	ĐẤT Y TẾ		
-	Trạm Y tế Nam Ninh (cũ)		Chuyển thành Điểm y tế
III	ĐẤT GIÁO DỤC		
1	Chuẩn đất trụ sở UBND xã Nam Ninh cũ sang mở rộng trường mầm non Nam Ninh	1.823	Trường Mầm non Nam Ninh
IV	ĐẤT NHÀ VĂN HÓA THÔN		
1	Đất nhà văn hóa xã Nam Ninh	4.096	NVH thôn Nam Ninh sau sáp nhập
2	Đất nhà Văn hóa xã Mỹ Lâm cũ	1.762	NVH thôn Mỹ Lâm sau sáp nhập
V	ĐẤT CHỢ		
-	Đất chợ xã Nam Ninh	1.326	Giữ nguyên trạng
VI	ĐẤT CÂY XANH THỂ THAO		
1	Đất Sân vận động xã Nam Ninh	12.247	Đất Công viên cây xanh
2	Nhà Văn hóa thôn Mỹ Điện	1.106	Đất Công viên cây xanh
3	Nhà Văn Hóa thôn Mỹ Bắc	500	Đất khu vui chơi, thể thao cho nhân dân
4	Nhà Văn Hóa thôn Mỹ Hợp	800	Đất khu vui chơi, thể thao cho nhân dân
5	Nhà Văn Hóa thôn Ninh Hậu	322	Đất khu vui chơi, thể thao

STT	LOẠI ĐẤT VÀ VỊ TRÍ	Diện tích, quy mô (m2)	Ghi chú
			cho nhân dân
6	Nhà Văn Hóa thôn Ninh Đại	756	Đất khu vui chơi, thể thao cho nhân dân
VII	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ		
-	Đất trụ sở UBND xã Mỹ Lâm (cũ)	4.989	TMDV
VIII	ĐẤT CÔNG TRÌNH CẤP NƯỚC		
-	Nhà Văn Hóa thôn Ninh Trung	375	Điểm cấp nước sạch
IX	ĐẤT NGHĨA TRANG		
1	Đất nghĩa trang Ninh Đại	19.284	Giữ nguyên hiện trạng
2	Đất nghĩa trang Ninh Hậu	15.724	
3	Đất nghĩa trang Mỹ Nam (Mỹ Thủy cũ)	11.822	
4	Đất nghĩa trang Mỹ Nam (Mỹ Trung cũ)	16.858	
X	ĐẤT QUỐC PHÒNG		
1	Chuyên trạm Y tế Mỹ Lâm (cũ) giao BCH quân sự xã		Giao BCH Quân sự
2	Chuyên đất sân vận động xã Mỹ Lâm giao BCH quân sự xã	15.723	Giao BCH Quân sự
XI	ĐẤT AN NINH		
-	Đất công an xã Nam Ninh cũ	1.022	Giao Công an xã
XII	QUY HOẠCH VÙNG SẢN XUẤT		
1	Vùng lúa chất lượng cao Ninh Đại	890000	(Giáp Ninh Trung 38 ha; Gân Nghĩa Trang Ninh Đại 51 ha; Ninh Hạ 13 ha; Mỹ Bắc 35 ha)
2	Khu chăn nuôi tập trung Ninh Hậu		Giữ nguyên hiện trạng
XIII	QUỸ ĐẤT CÔNG DO XÁ QUẢN LÝ		
1	Quỹ đất 5% thửa 464, tờ BĐ 43	1.412	Giữ nguyên trạng
2	Quỹ đất 5% thửa 465, tờ BĐ 43	1.394	Giữ nguyên trạng
3	Quỹ đất 5% thửa 466, tờ BĐ 43	1.240	Giữ nguyên trạng
4	Quỹ đất 5% thửa 467, tờ BĐ 43	1.096	Giữ nguyên trạng
5	Quỹ đất 5% thửa 468, tờ BĐ 43	1.405	Giữ nguyên trạng
6	Quỹ đất 5% thửa 469, tờ BĐ 43	1.588	Giữ nguyên trạng
7	Quỹ đất 5% thửa 470, tờ BĐ 43	1.553	Giữ nguyên trạng
8	Quỹ đất 5% thửa 471, tờ BĐ 43	1.914	Giữ nguyên trạng
9	Quỹ đất 5% Tờ BĐ 5	10.000	Giữ nguyên trạng
10	Quỹ đất 5% (ĐH 97 "giáp hộ ông Trần Văn Sơn" thôn Mỹ Điền cũ) tờ BĐ 43	400	Giữ nguyên trạng
11	Quỹ đất 5% Đầu cầu ĐH90 thôn Mỹ Bắc thửa 33 tờ BĐ 44	4.309	Giữ nguyên trạng
12	Quỹ đất 5% thửa 125, tờ BĐ 39	27.000	Khai thác khoáng sản
13	Quỹ đất 5% thửa 461, tờ BĐ 43	2.460	Giữ nguyên trạng
14	Quỹ đất 5% thửa 462, tờ BĐ 43	1.742	Giữ nguyên trạng
15	Quỹ đất 5% thửa 463, tờ BĐ 43	1.432	Giữ nguyên trạng

KẾT LUẬN: Trên đây là một số nội dung cơ bản về quy hoạch chung xã Cát Tiên, tỉnh Lâm Đồng. UBND xã kính đề nghị các tổ chức cá nhân, công đồng dân cư trong và ngoài xã có liên quan đóng góp ý kiến để UBND xã hoàn thiện,

nhằm đảm bảo tính khả thi của quy hoạch, góp phần vào mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho nhân dân trong giai đoạn ngắn hạn đến năm 2030 và dài hạn đến năm 2050.