

TỜ TRÌNH

**Đề nghị phê duyệt Kế hoạch triển khai thực hiện đồ án
Quy hoạch phân khu Khu du lịch quốc gia Đankia – Suối Vàng,
tỉnh Lâm Đồng, tỷ lệ 1/2.000**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh

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

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37 và Nghị định 44;

Căn cứ Quyết định số 1839/QĐ-UBND ngày 11/10/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu Khu du lịch quốc gia Đankia – Suối Vàng, tỉnh Lâm Đồng, tỷ lệ 1/2.000;

Thực hiện văn bản số 6716/UBND-QH ngày 04/8/2023 của UBND tỉnh về việc triển khai thực hiện đồ án Quy hoạch phân khu Khu du lịch quốc gia Đankia – Suối Vàng, tỷ lệ 1/2.000; văn bản số 8617/UBND-QH ngày 04/10/2023 của UBND tỉnh về việc triển khai quy hoạch phân khu Khu du lịch quốc gia Đankia – Suối Vàng. Sở Xây dựng đã dự thảo kế hoạch triển khai thực hiện đồ án Quy hoạch phân khu Khu du lịch quốc gia Đankia – Suối Vàng, tỉnh Lâm Đồng, tỷ lệ 1/2.000 và tổ chức lấy ý kiến các Sở, ngành có liên quan. Trên cơ sở ý kiến của các Sở, ngành, địa phương Sở Xây dựng đã tiếp thu, điều chỉnh và hoàn thiện dự thảo Kế hoạch. Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt ban hành Kế hoạch triển khai thực hiện đồ án Quy hoạch phân khu Khu du lịch quốc gia Đankia – Suối Vàng, tỉnh Lâm Đồng, tỷ lệ 1/2.000, với các nội dung chính như sau:

1. Mục đích:

- Triển khai cụ thể hóa các mục tiêu, tầm nhìn, định hướng và giải pháp về mặt xây dựng, phát triển Khu du lịch quốc gia Đankia – Suối Vàng đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1839/QĐ-UBND ngày 11/10/2022 (là căn cứ pháp lý của nội dung lập kế hoạch triển khai quy hoạch theo quy định). Từ đó, xác định nhiệm vụ và trách nhiệm của các cấp, các ngành theo từng lĩnh vực quản lý để triển khai chỉ đạo, điều hành thực hiện.

- Xác định danh mục dự án ưu tiên đầu tư xây dựng và xác định nguồn lực thực hiện đảm bảo tính khả thi, kịp thời theo đúng tiến độ và trình tự ưu tiên.

- Tăng cường công tác quản lý nhà nước về địa bàn, lĩnh vực đối với các hoạt động trong phạm vi quy hoạch. Xây dựng, phát triển các sản phẩm du lịch, dịch vụ hỗ trợ, đào tạo và phát triển nguồn nhân lực du lịch. Thu hút và tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức, doanh nghiệp nghiên cứu, đăng ký đầu tư phát triển du lịch trong phạm vi quy hoạch được duyệt.

2. Yêu cầu:

- Các quy hoạch cần được tiến hành khẩn trương, đảm bảo chất lượng, đồng bộ, có sự phối hợp giữa các Sở ngành, địa phương và các đơn vị có liên quan, đáp ứng tiến độ kế hoạch;

- Kế hoạch thực hiện đảm bảo tính khả thi, hiệu quả, phù hợp thực tiễn đầu tư xây dựng, quản lý và phát triển; làm cơ sở lựa chọn đầu tư có trọng tâm, không dàn trải, tập trung cho các dự án trọng điểm, hạ tầng khung, tạo động lực phát triển cho địa bàn thành phố Đà Lạt và huyện Lạc Dương thuộc tỉnh Lâm Đồng; góp phần tạo sự đột phá, chuyển biến trong lĩnh vực quy hoạch, xây dựng, du lịch, quản lý và kêu gọi đầu tư trên địa bàn tỉnh.

- Việc triển khai lập các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy hoạch phân khu phải đảm bảo tuân thủ các yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật,... phù hợp với quy hoạch phân khu được duyệt và phù hợp tiêu chí chung của Khu du lịch quốc gia.

- Kiểm tra, giám sát có hiệu quả đối với các đồ án quy hoạch trong triển khai xây dựng và quản lý quy hoạch xây dựng.

3. Cơ sở pháp lý để ban hành Kế hoạch:

a) Về tổ chức quản lý thực hiện quy hoạch xây dựng:

Căn cứ quy định tại Điều 48 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014 (Sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020): “1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo xây dựng chương trình, kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng phát triển đô thị, nông thôn, khu chức năng” thuộc địa bàn mình quản lý theo quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt. 2. Kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng phải xác định thời gian thực hiện quy hoạch đối với từng khu vực cụ thể trên cơ sở phù hợp với mục tiêu quy hoạch xây dựng và nguồn lực thực hiện quy hoạch xây dựng”.

b) Về nội dung Kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng:

Căn cứ quy định tại Điều 29 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng (Sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm

2019 và Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ):

“Căn cứ quy hoạch xây dựng, quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đã được phê duyệt, nội dung kế hoạch thực hiện quy hoạch bao gồm:

1. Danh mục, trình tự triển khai lập các quy hoạch xây dựng từng cấp độ theo kế hoạch 10 năm, 5 năm và hàng năm; danh mục và thứ tự đầu tư các dự án hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trên cơ sở các giai đoạn quy hoạch dài hạn, trung hạn và hàng năm.

2. Dự kiến nhu cầu vốn cho công tác thực hiện quy hoạch xây dựng hàng năm.

3. Đề xuất các cơ chế chính sách xác định nguồn lực theo kế hoạch và khả năng huy động nguồn lực để thực hiện theo kế hoạch hàng năm thuộc giai đoạn ngắn hạn.

4. Đề xuất mô hình quản lý và giám sát thực hiện quy hoạch.

5. Các nội dung khác có liên quan.”

c) Về thẩm quyền, hình thức văn bản ban hành:

Căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 28 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng (Sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 và Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ): *“Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm lập và phê duyệt kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng đối với các đồ án thuộc thẩm quyền của mình phê duyệt”*. Như vậy, UBND tỉnh phê duyệt Kế hoạch thực hiện quy hoạch bằng Quyết định.

4. Phạm vi và thời gian thực hiện:

- Phạm vi: Kế hoạch triển khai thực hiện trong phạm vi Khu du lịch quốc gia Đankia – Suối Vàng (thuộc địa bàn thị trấn Lạc Dương, huyện Lạc Dương và phường 7, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng).

- Thời gian: từ nay đến năm 2026 và dài hạn đến năm 2030.

5. Nội dung kế hoạch thực hiện nhiệm vụ:

Căn cứ nội dung Quy hoạch phân khu Khu du lịch quốc gia Đankia – Suối Vàng đã được phê duyệt, các Sở ban ngành, chính quyền địa phương và các đơn vị tổ chức có liên quan, triển khai xây dựng kế hoạch của từng đơn vị phù hợp chức năng nhiệm vụ quản lý, đảm bảo theo tính chất, mục tiêu và định hướng phát triển theo quy hoạch phân khu đã xác định.

Trong đó, đặc biệt chú trọng đến các định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, hoàn chỉnh, đáp ứng nhu cầu phát triển của Khu du lịch được xác định trong đồ án; gắn kết hiệu quả mạng lưới hạ tầng kỹ thuật của Khu du lịch với mạng lưới hiện có và mạng lưới chung của toàn khu vực tạo

thành hệ thống đồng bộ. Đồng thời triển khai phối hợp chặt chẽ công tác xúc tiến thu hút đầu tư và tạo điều kiện để các nhà đầu tư tiếp cận, nhằm nâng cao chất lượng, hiệu quả quy hoạch và đẩy nhanh tiến độ các dự án, đề án trọng điểm mang tính chất tạo động lực thúc đẩy sự phát triển chung của khu vực, phù hợp với định hướng Quy hoạch chung thành phố Đà Lạt và vùng phụ cận, cụ thể như sau:

a) Về quản lý quy hoạch và triển khai sau phê duyệt:

- Công tác cấm mốc giới: đã được UBND tỉnh phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán chi phí cấm mốc giới đề án Quy hoạch phân khu Khu du lịch quốc gia Đankia – Suối Vàng tại Quyết định số 682/QĐ-UBND ngày 03/4/2023, phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu cấm mốc giới tại Quyết định số 842/QĐ-UBND ngày 21/4/2023; Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh đã hoàn thành công tác cấm mốc giới ngoài thực địa đối với đề án Quy hoạch phân khu Khu du lịch quốc gia Đankia – Suối Vàng và đã thực hiện bàn giao cho UBND huyện Lạc Dương.

- Đối với công tác quy hoạch và quản lý quy hoạch xây dựng:

+ Cụ thể hóa các nội dung Quy hoạch phân khu được duyệt thông qua việc tổ chức lập các quy hoạch chi tiết các phân khu chức năng;

+ Quản lý quy hoạch xây dựng: tuân thủ các quy định của đề án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt (về chức năng, quy mô, mật độ xây dựng, tầng cao, chiều cao, khoảng lùi,...) và các quy định khác theo pháp luật hiện hành.

b) Danh mục, trình tự triển khai và dự kiến nhu cầu vốn cho công tác lập các quy hoạch chi tiết:

Gồm 12 đề án QHCT được tổ chức lập trong 03 giai đoạn, cụ thể như sau:

Stt	Khu vực	Quy mô (ha)	Tiến độ triển khai	Khái toán kinh phí lập quy hoạch (theo Thông tư 20/2019/TT-BXD)
A	Giai đoạn 1	578.81	6/2025 – 6/2026	8.784.855.627
1	Phân khu Trung tâm du lịch tổng hợp (A-I)	75,63		1.571.649.947
2	Khu nghỉ dưỡng (AII-1 và AII-2)	109,39		1.758.781.015
3	Chăm sóc sức khỏe (A-III)	57,71		1.393.690.943
4	Du lịch văn hóa Langbian (AVII-2)	20,34		979.613.318
5	Sinh thái nông nghiệp kết hợp du lịch (B-I, tổng diện tích 290,66 ha)	81,21		1.626.373.798
6	Hạ tầng kỹ thuật (nhà máy cấp nước, nhà máy xử lý nước)	21,59		991.357.223

	thải, trạm bơm nước hồ thượng nguồn; nhà ga đường sắt monorail).			
7	Hành chính dịch vụ	9,49		463.389.383
B	Giai đoạn 2	389,31		6.030.952.927
1	Khu nghỉ dưỡng (AII-3, AII-4 và AII-5)	127,55	01/2026 – 01/2027	1.995.901.845
2	Du lịch thể thao – Trung tâm thể thao cấp quốc gia (A-IV)	107,84		1.863.933.096
3	Sân golf (A-V)	153,92		2.171.117.986
C	Giai đoạn 3	410,79		2.618.854.314
1	Du lịch văn hóa Langbian (AVII-1)	29,24	02/2027 – 02/2028	1.106.840.459
2	Dược liệu kết hợp du lịch (B-II, tổng diện tích 381,55 ha)	69,59		1.512.013.855
Tổng cộng		1.384,91		17.434.662.868

Ghi chú: Phân khu Sinh thái nông nghiệp kết hợp du lịch (B-I) có diện tích 290,66 ha nhưng dự kiến tổ chức lập QHCT khu vực 81,21 ha gồm các công trình công cộng, nghỉ dưỡng, giao thông, đầu mối hạ tầng kỹ thuật; Phân khu dược liệu kết hợp du lịch (B-II) có diện tích 381,55 ha nhưng dự kiến tổ chức lập QHCT khu vực 65,59 ha gồm các công trình công cộng, nghỉ dưỡng; các khu vực còn lại là đất nông nghiệp, cây xanh, rừng không lập quy hoạch chi tiết.

c) Danh mục, thứ tự đầu tư các dự án hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật:

STT	Tên dự án và thứ tự đầu tư	Tiến độ thực hiện	
		Đến 2027	Đến 2028
1	Dự án đầu tư xây dựng hồ Phước Thành (hồ chứa ngăn nước bản, bảo vệ nguồn nước hồ Đankia)	X	
2	Dự án đầu tư xây dựng hệ thống giao thông đối ngoại và giao thông chính của Khu du lịch quốc gia Đankia – Suối Vàng.	X	X
3	Dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc... của Khu du lịch	X	X
4	Dự án đầu tư xây dựng các Trạm xử lý nước thải	X	X
5	Dự án đầu tư xây dựng bến tàu du lịch trung tâm	X	
6	Dự án đầu tư xây dựng Bãi đỗ xe trung tâm	X	X

- Khái toán tổng mức đầu tư xây dựng (theo Phụ lục Thuyết minh đồ án QHPK được duyệt) khoảng 660.750.000.000 (*Bằng chữ: Sáu trăm sáu mươi tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng*).

- Đối với 12 phân khu chức năng (tại mục b) sẽ tổ chức lập dự án đầu tư sau khi các đồ án QHCT được tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt theo quy định.

d) Mô hình quản lý và giám sát thực hiện quy hoạch:

Theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 30/2022/NĐ-CP ngày 19/5/2022 của Chính phủ Quy định mô hình quản lý khu du lịch quốc gia, trong đó các loại hình tổ chức quản lý khu du lịch quốc gia bao gồm: *"1. Đơn vị quản lý khu du lịch quốc gia thuộc phạm vi quản lý của bộ, cơ quan ngang bộ. 2. Ban quản lý khu du lịch quốc gia thuộc phạm vi quản lý của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh). 3. Doanh nghiệp đầu tư hình thành khu du lịch quốc gia."*

Đối chiếu với quy định nêu trên thì sau khi lựa chọn được chủ đầu tư dự án Khu du lịch, thì chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức hoạt động theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp và các pháp luật khác có liên quan (Điều 7 Nghị định số 30/2022/NĐ-CP ngày 19/5/2022).

e) Cơ chế, chính sách xác định nguồn lực theo kế hoạch và khả năng huy động nguồn lực thực hiện (cụ thể theo hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư được lập, thẩm định và phê duyệt theo quy định), trong đó có thể áp dụng các cơ chế, chính sách như:

- Tập trung ưu tiên đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu vực;
- Tích cực thực hiện các chính sách xã hội hóa y tế, giáo dục; xây dựng quỹ tín dụng nhân dân để huy động vốn nhàn rỗi trong dân;
- Huy động nguồn vốn theo các phương thức đầu tư theo quy định đối với các công trình giao thông, du lịch, công trình văn hóa, thể dục thể thao;
- Huy động đầu tư dịch vụ, du lịch như: resort, khách sạn, trung tâm thương mại, nhà hàng, khu vui chơi giải trí, khu du lịch văn hóa, du lịch thể thao.
- Nguồn lực thực hiện:
 - + Các dự án phát triển kết cấu hạ tầng khung của khu du lịch: thực hiện bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước hoặc theo hình thức xã hội hóa.
 - + Các dự án đầu tư xây dựng các phân khu chức năng: thực hiện bằng nguồn vốn từ nhà đầu tư tham gia thực hiện dự án.

6. Tổ chức thực hiện:

a) Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp các Sở, ngành, UBND thành phố Đà Lạt, UBND huyện Lạc Dương và cơ quan, đơn vị có liên quan theo dõi, kiểm tra, đôn đốc việc triển khai thực hiện Kế hoạch này; kịp thời tổng hợp, tham mưu đề xuất UBND tỉnh chỉ đạo tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc (nếu có) liên quan đến công tác quy hoạch, xây dựng trong quá trình triển khai dự án và thực hiện Kế hoạch này.

b) Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp các Sở, ngành, UBND thành phố Đà Lạt, UBND huyện Lạc Dương và cơ quan, đơn vị có liên quan tham mưu đề xuất UBND tỉnh ban hành Kế hoạch, tiến độ kêu gọi đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư để tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt; kiểm tra tiến độ, giám sát đầu tư theo quy định.

c) Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp các Sở, ngành, UBND thành phố Đà Lạt, UBND huyện Lạc Dương, cơ quan, đơn vị có liên quan và Chủ đầu tư tham mưu thực hiện hoàn thành công tác đền bù giải phóng mặt bằng khu vực dự án; rà soát, công tác thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy định; Đồng thời phối hợp với Nhà đầu tư, UBND thành phố Đà Lạt, UBND huyện Lạc Dương và các đơn vị liên quan rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để thực hiện dự án phù hợp với quy định.

d) Sở Giao thông vận tải chủ trì, phối hợp các Sở, ngành, UBND thành phố Đà Lạt, UBND huyện Lạc Dương, cơ quan, đơn vị có liên quan và Chủ đầu tư trong việc lập hồ sơ thủ tục dự án đầu tư đường giao thông theo quy hoạch được duyệt; đồng thời chủ trì, phối hợp theo dõi, quản lý các chủ đầu tư dự án hạ tầng giao thông khu vực xung quanh, nhằm đáp ứng triển khai đảm bảo tiến độ, kế hoạch đề ra, đảm bảo tính đồng hiệu quả kết giao thông trong vùng.

đ) Sở Tài chính tham mưu, Kho bạc Nhà nước hướng dẫn thực hiện hồ sơ, thủ tục thanh quyết toán các dự án trong khu vực Khu du lịch quốc gia (nếu có) theo quy định.

e) Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch chủ trì, phối hợp các Sở, ngành, UBND thành phố Đà Lạt, UBND huyện Lạc Dương tham mưu đề xuất UBND tỉnh trình tự, thủ tục, hồ sơ để trình cấp có thẩm quyền công nhận Khu du lịch quốc gia Đankia – Suối Vàng theo quy định; thực hiện chức năng quản lý nhà nước về Khu du lịch quốc gia theo quy định.

g) UBND huyện Lạc Dương: tổ chức quản lý chặt chẽ các mốc giới đã được bàn giao theo quy định; tổ chức quản lý quy hoạch, quản lý sử dụng đất, sử dụng rừng, trật tự xây dựng, hiện trạng đến khi giao đất cho chủ đầu tư dự án; tổ chức thẩm định, phê duyệt các đồ án quy hoạch chi tiết dự án và quản lý việc đầu tư xây dựng dự án theo quy hoạch được duyệt.

h) UBND thành phố Đà Lạt phối hợp với UBND huyện Lạc Dương trong công tác tổ chức quản lý quy hoạch, quản lý sử dụng đất, sử dụng rừng, trật tự xây dựng, hiện trạng đến khi giao đất cho chủ đầu tư dự án; tổ chức thẩm định, phê duyệt các đồ án quy hoạch chi tiết dự án và quản lý việc đầu tư xây dựng dự án theo quy hoạch được duyệt.

i) Chủ đầu tư (sau khi tổ chức lựa chọn theo quy định) phối kết hợp các Sở, ban ngành, địa phương, đơn vị liên quan thực hiện theo dõi, quản lý, triển khai quy hoạch theo quy định pháp luật hiện hành; chuẩn bị đầu tư, tập trung vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu du lịch theo đúng tiến độ kế hoạch đề ra; phối hợp với các Sở, ngành liên quan và UBND huyện Lạc Dương, UBND thành phố Đà Lạt giải quyết hoặc tham mưu UBND tỉnh giải quyết kịp thời các vướng mắc, khó khăn trong triển khai đầu tư xây dựng và thu hút đầu tư vào Khu du lịch.

7. Kiến nghị, đề xuất:

Dự thảo Kế hoạch triển khai thực hiện đồ án Quy hoạch phân khu Khu du lịch quốc gia Đankia – Suối Vàng, tỉnh Lâm Đồng, tỷ lệ 1/2.000 đã được xây dựng đảm bảo các nội dung theo quy định tại Điều 29 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng (Sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 và Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ).

Kính trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt Kế hoạch triển khai thực hiện đồ án Quy hoạch phân khu Khu du lịch quốc gia Đankia – Suối Vàng, tỉnh Lâm Đồng, tỷ lệ 1/2.000, làm cơ sở để triển khai thực hiện các bước tiếp theo.

(Đính kèm dự thảo kế hoạch triển khai thực hiện đồ án Quy hoạch phân khu Khu du lịch quốc gia Đankia – Suối Vàng, tỉnh Lâm Đồng, tỷ lệ 1/2.000)./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BGĐ SXD (b/c);
- BQLDA ĐTXDCTDD&CN tỉnh;
- Lưu: VT, QHKT (ML).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Nguyễn Anh Tuấn