

## BÁO CÁO

### Kết quả kiểm tra công tác xây dựng các hạng mục công trình của các dự án du lịch trên địa bàn tỉnh

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh Đăk Nông tại Công văn số 2794/UBND-KGVX, ngày 27/5/2022 V/v xử lý các khó khăn, vướng mắc về lĩnh vực du lịch trên địa bàn tỉnh. Trong đó, giao Sở Xây dựng kiểm tra công tác xây dựng các hạng mục công trình của các dự án du lịch trên địa bàn tỉnh.

Từ ngày 23/6 đến ngày 29/6/2022, Sở Xây dựng phối hợp với UBND các huyện, thành phố Gia Nghĩa tổ chức kiểm tra thực tế hiện trạng xây dựng 05/09 dự án du lịch trên địa bàn tỉnh và 08 Homestay, Farmstay được các tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh (04 dự án du lịch không đưa vào kế hoạch kiểm tra vì đã được các Sở, ngành, UBND huyện Đăk Glong kiểm tra và Thanh tra tỉnh thực hiện công tác thanh tra; Sở Xây dựng đã có Công văn số 1187/SXD-TTr, ngày 28/6/2022 báo cáo UBND tỉnh).

Qua kiểm tra thực tế, Sở Xây dựng báo cáo các nội dung như sau:

#### I. KẾT QUẢ KIỂM TRA 05 DỰ ÁN DU LỊCH

##### 1. Dự án Điểm du lịch sinh thái thác Đăk G'lun, xã Quảng Tâm huyện Tuy Đức

1.1. Thông tin dự án: Dự án Điểm du lịch sinh thái thác Đăk G'lun được UBND tỉnh đồng ý chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1907/UBND-KTTH, ngày 19/9/2006; Dự án được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 16/GPXD ngày 11/10/2013.

- Quy mô dự án: 91,6ha, vốn đăng ký đầu tư: 49.2 tỷ đồng. Trong đó bao gồm các hạng mục:

- + Quản lý bảo vệ rừng tự nhiên kết hợp du lịch sinh thái: 81ha;
- + Xây dựng các công trình phục vụ 10,6 ha, bao gồm: Khu A (phục vụ khách vắng lai); Khu B (quản lý, điều hành); Khu C (vui chơi giải trí); Khu D (thác dã ngoại); Khu E (nuôi thú); Khu F (trại nuôi ong).

##### 1.2. Tình hình triển khai dự án

- Các hạng mục đã xây dựng: Cổng chào; Nhà nghỉ Song lập: 05 nhà (mỗi căn 64m<sup>2</sup>); 04 chòi lục giác; Hồ bơi + công viên nước + cầu bê tông (600m<sup>2</sup>); Hàng rào bảo vệ (dài 1000m, cao 0,8m, sắt thoáng); đường đi nội bộ bê tông (dài 300m, rộng 1,5m); Khu vực thờ cúng tâm linh (đúc tượng phật ngồi kích thước rộng 1m cao 1,5m).

- Các hạng mục đang triển khai: Đang tiếp tục thi công cơ sở hạ tầng: Đường nội bộ bê tông (dài 350m, rộng 8m); mở rộng đường bê tông đầu tư giai đoạn trước; kè chống sạt lở trước 05 nhà nghỉ Song lập; khu bãi giữ xe; Sửa chữa, nâng cấp các cơ sở lưu trú.



1.3. Kết quả kiểm tra: Hiện nay, chủ đầu tư đang tiếp tục thi công các hạng mục không có trong Giấy phép xây dựng được Sở Xây dựng cấp (đập tràn; hồ bơi; công viên nước, cầu bê tông; đường nội bộ).

**2. Dự án Khu nông nghiệp công nghệ cao kết hợp du lịch sinh thái Phước Sơn, thôn 13, xã Đắc Wer, huyện Đắc R'Lấp của Công TNHH một thành viên sản xuất nông nghiệp công nghệ cao Thương mại – dịch vụ - Du lịch Nguyên Thành Phát.**

2.1. Thông tin dự án: Được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại các Công văn số 1867/QĐ-UBND, ngày 22/11/2017 và Công văn số 912/QĐ-UBND, ngày 13/6/2018; Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án mã số: 4118537433, ngày 19/12/2019; Dự án được Sở Xây dựng cấp phép xây dựng số 67 ngày 31/10/2018 và Giấy phép xây dựng số 69 ngày 27/12/2019.

Quy mô dự án: Tổng diện tích 84.119,9 m<sup>2</sup> (8,42 ha); Tổng vốn đăng ký đầu tư: 189.000.000.000đ (Bằng chữ: Một trăm tám mươi chín tỷ đồng).

2.2. Tình hình triển khai dự án

Đến nay, Chủ đầu tư đã đầu tư các hạng mục, công trình đạt tiến độ khoảng 80% bao gồm: Cổng đón tiếp (theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt); Nhà đón khách (367m<sup>2</sup>); Nhà đón hàng ăn uống 1 (137m<sup>2</sup>); Nhà đón hàng ăn uống 2 (359m<sup>2</sup>); nhà ở công nhân 03 căn (mỗi căn 132m<sup>2</sup>); Nhà hàng công chiêng Tây Nguyên (460m<sup>2</sup>); nhà ở của lãnh đạo (460m<sup>2</sup>); Nhà kho (320m<sup>2</sup>); nhà bếp (400m<sup>2</sup>); Trung tâm tổ chức sự kiện và nhà hàng tiệc cưới (02 căn, mỗi căn 1100m<sup>2</sup>); nhà hát karaoke (933,24m<sup>2</sup>); Nhà vệ sinh (06 căn, mỗi căn 130,6m<sup>2</sup>); nhà vệ sinh 2 (81m<sup>2</sup>); nhà bảo vệ và phòng bán vé (02 căn, mỗi căn 163m<sup>2</sup>); nhà câu cá giải trí 1 (35 căn, mỗi căn 14,44m<sup>2</sup>); nhà câu cá giải trí 2 (15 căn, mỗi căn 31m<sup>2</sup>); các hạng mục phụ trợ thi công theo đúng hồ sơ thiết kế được phê duyệt.

2.3. Kết quả kiểm tra: Chủ đầu tư triển khai thi công theo đúng Giấy phép xây dựng đã được cấp.

**3. Dự án Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Thiên Hiếu về trái tim tại Khu Bảo tồn thiên nhiên Nam Nung, huyện Đắc Song và huyện Krông Nô của Công ty cổ phần Du lịch Hiếu về Trái tim**

3.1. Thông tin dự án: Được UBND tỉnh ủng hộ chủ trương và đồng ý cho Công ty khảo sát tại Thông báo số 658/TB-VPUBND, ngày 06/9/2017; ký hợp đồng thuê môi trường rừng số 002/2020/HĐKT ngày 25/05/2020 giữa Khu Bảo tồn thiên nhiên Nam Nung và Công ty cổ phần Du lịch Hiếu về Trái tim; ký Phụ lục Hợp đồng số 01-2022/PLHĐ-TMTR ngày 28/3/2022 về việc bổ sung thêm diện tích thuê môi trường rừng giữa Khu Bảo tồn thiên nhiên Nam Nung và Công ty cổ phần Du lịch Hiếu về Trái tim.

3.2. Tình hình triển khai dự án

Ngày 16/6/2022, UBND tỉnh có Quyết định số 1008/QĐ-UBND về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 diện tích 219,3ha Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Thiên Hiếu về Trái Tim tại Khu bảo tồn thiên nhiên Nam Nung

3.3. Kết quả kiểm tra: Hiện nay dự án chưa triển khai thi công xây dựng.

#### **4. Dự án Thiên viện Trúc Lâm Đạo Nguyên, xã Năm N'Jang, huyện Đăk Song của Thiên viện Trúc Lâm Đạo Nguyên.**

4.1. Thông tin dự án: Sở Xây dựng đã cấp giấy phép xây dựng số 01/GPXD, ngày 01/01/2010 và Giấy phép điều chỉnh số 05 ngày 08/12/2011.

4.2. Tình hình triển khai dự án

Hiện nay, Chủ đầu tư đã thi công hoàn thành các hạng mục: Chánh điện ( $412,16m^2$ , nhà gỗ, cao 11,9m); Nhà tổ ( $412,16m^2$ , nhà gỗ, cao 11,9m); Lầu chuông ( $21,16m^2$ , nhà cấp IV cao 6m); Lầu trống ( $21,16m^2$ , nhà cấp IV cao 6m); nhà khách tầng ( $197,96m^2$ , nhà cấp IV cao 6m); Nhà vệ sinh công cộng cho khách ( $170m^2$ , nhà cấp IV cao 6m); Cổng tam quan ( $40m^2$ , loại nhà cấp IV, cao 10m); Nhà tầng ( $197,96m^2$ , nhà cấp IV cao 6m); Thất hòa thượng ( $46,61m^2$ , nhà cấp IV cao 6m); Thất trụ trì ( $43,45m^2$ , nhà cấp IV cao 6m); Nhà bếp ( $286m^2$ , nhà cấp IV cao 6m); Nhà Ni (02 căn, mỗi căn  $395,92m^2$ , nhà cấp III cao 12m).

4.3. Kết quả kiểm tra: Hiện nay, các hạng mục được Chủ đầu tư triển khai thi công theo đúng Giấy phép xây dựng đã được cấp.

#### **5. Dự án đầu tư, nâng cấp, cải tạo điểm du lịch sinh thái thác Trinh Nữ, thị trấn Ea T'Ling, huyện Cư Jut của Công ty TNHH TM DV SX khoáng sản Phú Gia Phát**

Hiện nay, dự án chưa triển khai thi công xây dựng.

### **II. KẾT QUẢ KIỂM TRA CÁC ĐIỂM THAM QUAN DU LỊCH TỰ PHÁT**

Qua kiểm tra 08 điểm tham quan du lịch đã được các tổ chức, cá nhân đầu tư tự phát (bao gồm các điểm du lịch sinh thái gắn với thác, hồ; các điểm gắn với homestay, farmstay) cho thấy:

- Chỉ có 01/08 điểm có Giấy phép xây dựng có thời hạn (gồm 07 căn nhà ở: 02 căn khung sắt, lợp proximang, sàn gỗ, trần gỗ,  $35m^2$ ; 02 căn khung gỗ, lợp proximang, sàn gỗ, trần gỗ,  $17,5m^2$ ; 01 nhà xây cấp IV,  $80m^2$ , 1 quầy lễ tân khung gỗ  $48m^2$ ; 01 nhà sàn gỗ  $84m^2$ ) và được Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch thẩm định đạt tiêu chuẩn phục vụ khách du lịch (Homestay Lá, thôn Đăk Tâm, xã Đăk Lao, huyện Đăk Mil).

- 02/08 điểm xây dựng khu lưu trú kiên cố không có Giấy phép xây dựng (Cơ sở Phương Nam Gia Trang xây dựng 05 phòng cho thuê, kích thước  $4,2 \times 6,2m$ , nhà cấp IV, kết cấu móng đá, tường xây bao, lợp tôn trên đất nông nghiệp; Farm Minh Tuệ xây dựng 05 phòng cho thuê, kích thước  $3,8 \times 5m$ , nền xi măng, tường lửng ván ép, lợp tôn không có Giấy phép xây dựng đã được UBND thành phố Gia Nghĩa xử lý vi phạm hành chính).

- 05/08 điểm xây dựng trên đất nông nghiệp, không phù hợp kế hoạch sử dụng đất của địa phương, chủ yếu nhà lưu trú cấp IV thung ván gỗ, kết hợp lều trại, số lượng từ 2 đến 5 phòng, kết cấu nền xi măng, tường lửng dựng ván ép, mái lợp tôn, kích thước từ  $15m^2$  đến  $20m^2$ .

### **III. KẾT LUẬN**

Qua kết quả kiểm tra công tác đầu tư xây dựng các hạng mục dự án du lịch trên địa bàn tỉnh và các điểm du lịch tự phát do các tổ chức, cá nhân đầu tư, cho thấy:

1. Đối với 05 dự án du lịch được UBND tỉnh đồng ý chủ trương đầu tư thì có 02 dự án chưa tổ chức thi công, 02 dự án thi công theo đúng Giấy phép xây dựng được cấp, 01 dự án thi công một số hạng mục chưa có trong giấy phép xây dựng được cấp (hiện nay chủ đầu tư là Công ty CP xây dựng Thương mại Dịch vụ Đại Thành Phát đang trong quá trình hoàn thiện thủ tục hồ sơ để xin mở rộng dự án).

2. 05/08 điểm gắn với homestay, farmstay đều xây dựng trên đất nông nghiệp, các khu vực này chưa có quy hoạch xây dựng, quy hoạch chi tiết là sử dụng đất chưa phù hợp Luật Đất đai.

#### IV. KIẾN NGHỊ

Hiện nay, du lịch được xác định là 01 trong 03 trụ cột về kinh tế của tỉnh. Vì vậy, để các dự án du lịch đảm bảo phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt, Sở Xây dựng đề nghị các Sở, ban, ngành và UBND các huyện, thành phố và các chủ đầu tư triển khai thực hiện một số nội dung theo ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Thông báo số 747/TB-VPUKND, ngày 02/7/2022 như sau:

1. Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch căn cứ tiềm năng thế mạnh phát triển các loại hình, mô hình du lịch trên địa bàn tỉnh, đề xuất, thẩm định các phương án, địa điểm đầu tư xây dựng Homestay, Farmstay; phối hợp với Sở Xây dựng trong việc xây dựng các quy định, tiêu chí, quy mô... việc tổ chức đầu tư xây dựng loại hình Homestay, Farmstay.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục hướng dẫn UBND các huyện, thành phố Gia Nghĩa bổ sung cập nhật định hướng quy hoạch sử dụng đất giai đoạn năm 2021-2030, kế hoạch sử dụng đất năm 2022 để có hướng tháo gỡ các khó khăn vướng mắc liên quan đến đất đai, xây dựng các Homestay, Farmstay trên địa bàn tỉnh.

3. UBND các huyện, thành phố rà soát, thống kê cụ thể vị trí, số lượng nhu cầu về đầu tư xây dựng Homestay, Farmstay gửi Sở Xây dựng trước ngày 15/7/2022 để tổng hợp, tham mưu tổ chức thực hiện theo quy định; đồng thời UBND các huyện, thành phố chỉ đạo UBND các xã, phường, thị trấn quản lý nghiêm các dự án và điểm du lịch hiện có trên địa bàn do địa phương quản lý, không được để xảy ra tình trạng hoạt động xây dựng không phép, xây dựng công trình không phù hợp với kế hoạch sử dụng đất tại địa phương.

4. Yêu cầu các chủ đầu tư khẩn trương hoàn thiện thủ tục đầu tư xây dựng các dự án du lịch theo Hướng dẫn số 1009/SXD-QHKT&PTĐT, ngày 06/6/2022 và Hướng dẫn số 904/SXD-QHKT&PTĐT, ngày 25/5/2022 của Sở Xây dựng.

Sở Xây dựng báo cáo kết quả kiểm tra công tác đầu tư xây dựng các hạng mục dự án du lịch như trên để UBND tỉnh được biết và chỉ đạo thực hiện./.

#### Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- UBND các huyện, thành phố GN;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu VT-TTr.SXD (Tg).

KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC



Trần Ngọc Lâm