

Số: 4840/ SXD-QLXD

Quảng Ninh, ngày 08 tháng 12 năm 2021

V/v điều chỉnh giấy phép xây dựng  
công trình Khu tham quan, du lịch tâm  
linh đồi Ba Đèo và cầu cạn nối với khu  
dịch vụ + Sunwell thuộc dự án Công  
viên đại dương

Kính gửi: Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long

Sở Xây dựng Quảng Ninh nhận được văn bản số 231-1.2021/CV-DA/VDS ngày 12/11/2021 của Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long “V/v hướng dẫn thủ tục cấp phép xây dựng và nghiệm thu hạng mục Khu tham quan, du lịch tâm linh đồi Ba Đèo và cầu cạn nối với khu dịch vụ + Sunwell thuộc dự án Công viên đại dương” kèm theo Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng, Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 377/QĐ-XPVPHC ngày 10/8/2021 của UBND thành phố Hạ Long, Biên bản vi phạm hành chính số 90/BB-VPHC ngày 10/8/2021 của Đội Kiểm tra trật tự và Môi trường thành phố Hạ Long, Quyết định số 6826/QĐ-UBND ngày 16/8/2021 của UBND thành phố Hạ Long “V/v phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Khu vực công viên Đại Dương Hạ Long tại các phường Bãi Cháy, Hồng Gai, Yết Kiêu, Bạch Đằng và Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long”. Sau khi xem xét, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Thông tin chung:

- Các hạng mục công trình thuộc Khu tham quan, du lịch tâm linh đồi Ba Đèo đã được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 340./GPXD-SXD ngày 06/8/2018, cấp điều chỉnh giấy phép xây dựng số 340./GPXD-SXD theo văn bản số 606/GPXD-SXD ngày 30/10/2018 (trong đó không bao gồm hạng mục Hành lang 2 bên từ nhà Tam bảo đến Nhà tổ và Cầu cạn đi bộ nối Khu tham quan, du lịch tâm linh đồi Ba Đèo với khu dịch vụ + Sunwell).

- Ngày 10/8/2021, Đội Kiểm tra trật tự và Môi trường thành phố Hạ Long lập Biên bản vi phạm hành chính số 90/BB-VPHC, trong đó ghi nhận các công trình đã thi công xây dựng và đánh giá hiện trạng như sau:

+ Công trình Ngũ phương bảo tháp cơ bản phù hợp với giấy phép xây dựng đã cấp.

+ Công trình Nhà mẫu (Nhà thánh), Nhà tổ không phù hợp với giấy phép xây dựng đã cấp.



+ Hành lang 2 bên từ nhà Tam bảo đến Nhà tổ, Cầu cạn đi bộ nối Khu tham quan, du lịch tâm linh đồi Ba Đèo với khu dịch vụ + Sunwell đã được Sở Xây dựng thẩm định thiết kế nhưng chưa được cấp giấy phép xây dựng.

+ Các công trình Tam quan, Lầu chuông – Lầu khánh, Tam bảo phù hợp với giấy phép xây dựng đã cấp.

- Ngày 10/8/2021, UBND thành phố Hạ Long ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 377/QĐ-XPVPHC, trong đó có nội dung yêu cầu Công ty Mặt trời Hạ Long kiểm tra chất lượng công trình và khả năng chịu lực đối với phần khối lượng đã thi công xây dựng, đảm bảo an toàn và chịu trách nhiệm trước pháp luật theo quy định, làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh Giấy phép xây dựng đối với công trình tại Khu tham quan, du lịch tâm linh trên đồi Ba Đèo trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày lập Biên bản vi phạm hành chính.

- Ngày 16/8/2021, UBND thành phố Hạ Long có Quyết định số 6826/QĐ-UBND “V/v phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Khu vực công viên Đại Dương Hạ Long tại các phường Bãi Cháy, Hồng Gai, Yết Kiêu, Bạch Đằng và Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long”. Theo nội dung tại Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được phê duyệt kèm Quyết định số 6826/QĐ-UBND ngày 16/8/2021 của UBND thành phố Hạ Long:

+ Diện tích xây dựng Nhà mẫu điều chỉnh từ 352,6m<sup>2</sup> thành 374,4m<sup>2</sup> (trong đó bao gồm cả Nhà thánh; diện tích xây dựng thực tế theo Biên bản xử phạt VPHC là 187,21m<sup>2</sup>/01 công trình).

+ Diện tích xây dựng Nhà tổ điều chỉnh từ 237,6m<sup>2</sup> thành 520,7m<sup>2</sup> (diện tích xây dựng thực tế theo Biên bản xử phạt VPHC là 520,7m<sup>2</sup>).

+ Quy hoạch số tầng cao của các hạng mục công trình thuộc Khu tham quan, du lịch tâm linh đồi Ba Đèo là từ 01 tầng – 03 tầng phù hợp với số tầng cao của các công trình đã xây dựng.

## 2. Ý kiến của Sở Xây dựng:

- Các hạng mục công trình thuộc Khu tham quan, du lịch tâm linh đồi Ba Đèo đã được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng (trừ hạng mục Hành lang 2 bên từ nhà Tam bảo đến Nhà tổ và Cầu cạn đi bộ nối Khu tham quan, du lịch tâm linh đồi Ba Đèo với khu dịch vụ + Sunwell); trong quá trình xây dựng, Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long đã cho xây dựng một số công trình không phù hợp với giấy phép xây dựng đã được cấp hoặc chưa có giấy phép xây dựng (chi tiết theo Biên bản vi phạm hành chính số 90/BB-VPHC ngày 10/8/2021 của Đội Kiểm tra trật tự và Môi trường thành phố Hạ Long) mà chưa thực hiện các thủ tục về điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh thiết kế, đề nghị cấp giấy phép xây dựng điều chỉnh (hoặc cấp mới) trước khi thi công xây dựng điều chỉnh/xây mới

là không phù hợp với trình tự đầu tư xây dựng, vi phạm quy định về trật tự xây dựng.

- Theo khoản 17, Điều 3 Luật Xây dựng năm 2014: “Giấy phép xây dựng” là văn bản pháp lý do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư để xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo, di dời công trình; hiện tại, các công trình thuộc Khu tham quan, du lịch tâm linh đồi Ba Đèo cơ bản đã hoàn thành thi công xây dựng nên Sở Xây dựng không có cơ sở để cấp giấy phép xây dựng điều chỉnh/xây mới cho các hạng mục công trình này.

- Đề nghị Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long báo cáo UBND thành phố Hạ Long để xem xét, xử lý sau Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 377/QĐ-XPVPHC ngày 10/8/2021 làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo của dự án.

Sở Xây dựng gửi ý kiến, đề nghị Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long nghiên cứu, thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- UBND TP Hạ Long (ph/h);
- Các Đ/c P.GĐ Sở (biết);
- Lưu: VT, QLXD3.

**GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Mạnh Tuấn**