

1. Liên quan đến Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp Bảo Đại (phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang)

a. Câu hỏi chất vấn của đại biểu HĐND tỉnh đối với ông Nguyễn Khắc Hà – Giám đốc Sở Văn hóa và Thể thao:

“Được biết ngày 15/10/1995, UBND tỉnh Khánh Hòa có Quyết định số 2577/UB-QĐ, công nhận 72 di tích lịch sử - văn hóa và danh lam thắng cảnh, trong đó có di tích thắng cảnh Biệt thự Cầu Đá (phường Vĩnh Nguyên). Ngày 12/11/2001, Sở Văn hóa Thông tin có tờ trình số 123/VHTT đề UBND tỉnh ký hồ sơ đề nghị Bộ Văn hóa Thông tin xét công nhận di tích lịch sử văn hóa cấp quốc gia đối với di tích danh lam thắng cảnh Lầu Bảo Đại. Trong hồ sơ bao gồm: lý lịch di tích, số ảnh di tích, bản vẽ hiện trạng các công trình, biên bản khoanh vùng bảo vệ di tích...”

Trong khi đó tại công văn số 10501/UBND-XDND ngày 08/11/2017 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc triển khai dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp Bảo Đại, theo đó, tại mục 2 công văn này nêu: Giao Sở Văn hóa và Thể thao căn cứ hồ sơ điều chỉnh quy hoạch được duyệt, phối hợp với Công ty cổ phần đầu tư Khánh Hà và các cơ quan, đơn vị có liên quan hoàn chỉnh hồ sơ xếp hạng di tích biệt thự Cầu Đá (Theo nội dung chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 537/TB-UBND ngày 22/8/2017); lưu ý việc giữ gìn và trưng bày các tư liệu, hiện vật có liên quan đến di tích và yêu cầu Sở Văn hóa và Thể thao trình UBND tỉnh phê duyệt trước ngày 31/12/2017.

Đề nghị đồng chí cho biết hiện nay hồ sơ di tích Lầu Bảo Đại được tiến hành bảo vệ đến đâu? Công trình thực hiện các dự án liệu có ảnh hưởng đến cảnh quan khu di tích lịch sử Bảo Đại hay không?”

Nội dung trả lời của ông Nguyễn Khắc Hà – Giám đốc Sở Văn hóa và Thể thao:

1. Về nội dung thứ nhất:

- Theo Quyết định số 2577/UB.QĐ ngày 05/10/1995 của UBND tỉnh về việc công nhận di tích lịch sử - văn hóa và danh lam thắng cảnh trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa thì Biệt thự Cầu Đá được phân loại là “Danh lam thắng cảnh” không phải “Di tích lịch sử - văn hóa”.

Trước đó, UBND tỉnh giao Biệt thự Cầu Đá cho Công ty cung ứng Tàu biển Nha Trang quản lý và sử dụng. Từ năm 1994 đến năm 2010, chuyển giao Biệt thự Cầu Đá từ Công ty cung ứng Tàu biển Nha Trang sang các đơn vị khác nhau để quản lý, sử dụng và khai thác: Ban Tài chính – Quản trị Tỉnh ủy Khánh Hòa, Công ty đầu tư phát triển du lịch Nha Trang, Tổng Công ty Khánh Việt.

Năm 2010: Trên cơ sở ý kiến chấp thuận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại văn bản số 16-CV/TU ngày 12/10/2010 về chủ trương cho phép hợp tác đầu tư giữa Tổng Công ty Khánh Việt và Công ty cổ phần tập đoàn Hà Đô để liên doanh xây dựng Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp Bảo Đại, ngày 18/10/2010, UBND tỉnh ban hành công văn số 5479/UBND gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư, Tổng Công ty Khánh Việt, Công ty cổ phần tập đoàn Hà Đô để hướng dẫn các thủ tục thực hiện liên doanh đầu tư Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp Bảo Đại.

Từ năm 2011: Giao Công ty cổ phần đầu tư Khánh Hà quản lý để thực hiện Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp Bảo Đại theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần thứ nhất ngày 08/4/2011.

Năm 2012: UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1295/QĐ-UBND ngày 29/5/2012 về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nghỉ dưỡng cao cấp Bảo Đại, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang.

Năm 2013: UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2080/QĐ-UBND ngày 23/8/2013 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nghỉ dưỡng cao cấp Bảo Đại, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang.

Năm 2014: Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng cho Công ty cổ phần đầu tư Khánh Hà thực hiện các hạng mục của dự án, bao gồm: san nền; cấp thoát nước; cấp điện; giao thông; trạm xử lý nước thải (ngầm); nhà kỹ thuật.

- Sau khi Luật Di sản văn hóa năm 2001 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hóa năm 2009 có hiệu lực thi hành, việc lập hồ sơ khoa học xếp hạng di tích phải đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định của Luật, đặc biệt là Thông tư số 09/2011/TT-BVHTTDL ngày 14/7/2011 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch quy định về nội dung hồ sơ khoa học để xếp hạng di tích lịch sử - văn hóa và danh lam thắng cảnh.

Thực hiện Thông báo kết luận số 246/TB-UBND ngày 05/5/2017 của UBND tỉnh tại cuộc họp nghe báo cáo việc xếp hạng di tích danh lam thắng cảnh Biệt thự Cầu Đá, Nha Trang, Sở Văn hóa và Thể thao đã và đang tiến hành xây dựng hồ sơ khoa học cho di tích này theo đúng quy định của pháp luật về di sản văn hóa như: viết lý lịch di tích, chụp ảnh khảo tả, kiểm kê hiện vật và lập bảng thống kê hiện vật, thực hiện các bản vẽ kỹ thuật di tích...

2. Về nội dung thứ hai:

Theo Đồ án quy hoạch tổng thể bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị vịnh Nha Trang được UBND tỉnh phê duyệt theo Quyết định số 2466/QĐ-UBND ngày 08/9/2011 (đã được Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch thống nhất thỏa thuận) thì khu vực Biệt thự Cầu Đá được xác định: *“là một khu vực có giá trị về cảnh quan và lịch sử, với địa thế trên đồi cao nhô ra biển đã tạo cho phong cảnh nơi đây*

đặc biệt hấp dẫn. Khu vực này được quy hoạch thành một khu resort hiện đại nhưng thân thiện với môi trường, một số phòng nghỉ nằm chìm trong vách đá, không ảnh hưởng đến cảnh quan lịch sử của khu biệt thự. Dành một phần khu vực biệt thự cổ để du khách có thể đến tham quan”. Chủ trương này cũng đã được Ban Thường vụ Tỉnh ủy và UBND tỉnh thống nhất chỉ đạo: “Đối với 05 ngôi biệt thự: Bảo tồn và tôn tạo theo hướng không được phá vỡ kiến trúc cũ bên trong, bên ngoài công trình và tôn tạo cảnh quan thiên nhiên xung quanh; giữ gìn và trưng bày các tư liệu, hiện vật có liên quan” và “không thực hiện công trình Trung tâm Hội nghị theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt”. Trong quá trình triển khai dự án, Sở Văn hóa và Thể thao sẽ phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan, ban ngành chức năng của tỉnh giám sát chặt chẽ dự án cũng như đề nghị chủ đầu tư có giải pháp thi công phù hợp để đảm bảo thực hiện theo đúng chỉ đạo của UBND tỉnh, đồng thời hạn chế tối đa việc ảnh hưởng tới cảnh quan xung quanh khi nhìn vào.

Trích văn bản số 1951/SVHTT-QLDSVH ngày 21/9/2018 của Sở Văn hóa và Thể thao.

b. Câu hỏi chất vấn của đại biểu HĐND tỉnh Đoàn Minh Long đối với ông Trần Hòa Nam – Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư:

“Căn cứ vào Quyết định số 2466/QĐ-UBND ngày 08/9/2011 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch tổng thể bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị Trang, trong đó có quy định: Khu biệt thự Bảo Đại là một khu vực có giá trị về cảnh quan và lịch sử... Khu vực này được quy hoạch thành một khu resort hiện đại nhưng thân thiện với môi trường, với một số phòng nghỉ nằm chìm trong vách đá, không ảnh hưởng đến cảnh quan, lịch sử của Khu biệt thự, dành một phần khu vực của biệt thự cổ để du khách tham quan... Về mặt quy định sử dụng đất, với chiến lược tập trung xây dựng tại các khu được quy hoạch xây dựng khu dịch vụ, dân cư và các công trình chức năng đô thị nhằm tạo hiệu quả phát triển đô thị cao nhưng sử dụng quỹ đất không lớn, dành ra nhiều không gian để khôi phục và tôn tạo các giá trị cảnh quan thiên nhiên, mật độ xây dựng cần tuân thủ quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng... Riêng đối với Khu biệt thự Bảo Đại là 15%.

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại công văn số 828/SKHĐT-HTĐT ngày 14/5/2014 và công văn số 1794/SKHĐT-HTĐT ngày 10/9/2014, hồ sơ đề nghị điều chỉnh (lần 1) Giấy chứng nhận đầu tư dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp Bảo Đại và tài liệu kèm theo của Công ty cổ phần đầu tư Khánh Hà, trong đó: Về quy mô đầu tư: cải tạo 5 biệt thự hiện hữu, đồng bộ về hình thức kiến trúc (việc trùng tu phải đảm bảo giữ nguyên kiến trúc mặt ngoài của 5 biệt thự), xây mới khách sạn 5 tầng với 108 phòng, nằm dọc theo sườn núi, tầng cao nhất không cao hơn lầu Bảo Đại; xây mới 36 căn biệt thự cao cấp (cho thuê ngắn hạn, dài hạn hoặc

để bán), các hạng mục phụ trợ (bao gồm: phòng hội nghị, gym, khu spa, bể bơi nước ngọt và nước mặn, bến du thuyền, sân tập golf, khu nhân viên, khu kỹ thuật, phòng trưng bày các hiện vật cũ và hạ tầng kỹ thuật của dự án). Thời hạn thực hiện dự án: 50 năm kể từ ngày 29/01/2013.

Đề nghị đồng chí cho biết Sở Kế hoạch và Đầu tư đã tham mưu cho UBND tỉnh để cấp Giấy chứng nhận đầu tư ngày 29/01/2013 và Giấy chứng nhận thay đổi lần thứ nhất vào ngày 15/9/2014 về quy mô đầu tư có bất cập so với Quyết định số 2466/QĐ-UBND ngày 08/9/2011 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch tổng thể bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị Vịnh Nha Trang?”

Nội dung trả lời của ông Trần Hòa Nam – Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư:

Ngày 12/4/2012, UBND tỉnh ban hành Thông báo số 127/TB-UBND về việc thỏa thuận địa điểm lập các thủ tục đầu tư dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp Bảo Đại, Nha Trang với mục tiêu đầu tư: xây dựng một khu nghỉ dưỡng cao cấp 5 sao bao gồm cải tạo 05 biệt thự hiện hữu, xây mới một khách sạn tiêu chuẩn 5 sao và xây mới các biệt thự theo đường đồng mức.

Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp Bảo Đại do Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà làm chủ đầu tư đã được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 37121000415 ngày 29/01/2013, chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 15/9/2014 với các nội dung chính như sau:

- Địa điểm đầu tư: Cầu Đá, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang.

- Mục tiêu đầu tư (theo GCNĐT điều chỉnh lần thứ nhất ngày 15/9/2014): Xây dựng khu biệt thự và khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, trong đó có các biệt thự nghỉ dưỡng để cho thuê dài hạn hoặc để bán (biệt thự du lịch không hình thành đơn vị ở, phù hợp với tính chất, mục tiêu chung dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng).

- Qui mô đầu tư (theo GCNĐT điều chỉnh lần thứ nhất ngày 15/9/2014): Cải tạo 05 biệt thự hiện hữu đồng bộ về hình thức kiến trúc (việc trùng tu phải đảm bảo giữ nguyên kiến trúc mặt ngoài của 05 biệt thự); Xây mới khách sạn 05 tầng với 108 phòng (năm dọc theo sườn núi, tầng cao nhất không cao hơn lầu Bảo Đại); Xây mới 36 căn biệt thự cao cấp (cho thuê ngắn hạn, dài hạn hoặc để bán); Các hạng mục phụ trợ (bao gồm: phòng hội nghị, gym, khu spa, bể bơi nước ngọt và nước mặn, bến du thuyền, sân tập golf, khu nhân viên, khu kỹ thuật, phòng trưng bày các hiện vật cũ...) và hạ tầng kỹ thuật của dự án.

- Vốn đầu tư dự án: khoảng 478 tỷ đồng.

- Thời hạn thực hiện dự án: 50 năm kể từ ngày 29/01/2013.

- Tiến độ dự án:

+ Hoàn thành các thủ tục đầu tư để dự án được cấp phép xây dựng: chậm nhất 18 tháng kể từ ngày dự án được UBND tỉnh Khánh Hòa thông báo thỏa thuận địa điểm.

+ Xây dựng hoàn thành công trình và đưa vào khai thác sử dụng: chậm nhất 36 tháng kể từ ngày dự án được cấp phép xây dựng.

Nội dung chất vấn của Đại biểu Đoàn Minh Long: Đề nghị đồng chí cho biết Sở Kế hoạch và Đầu tư đã tham mưu cho UBND tỉnh để cấp Giấy chứng nhận đầu tư ngày 29/01/2013 và giấy chứng nhận đầu tư ngày 15/9/2014 về quy mô đầu tư có bất cập so với Quyết định số 2446/QĐ-UBND tỉnh Khánh Hòa ngày 08/9/2011 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch tổng thể bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị Vịnh Nha Trang.

Theo đồ án Quy hoạch tổng thể Bảo tồn Tôn tạo và Phát huy giá trị Vịnh Nha Trang đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2466/QĐ-UBND ngày 08/9/2011, Khu Biệt thự Bảo Đại được xác định “là khu vực có giá trị về cảnh quan và lịch sử, với địa thế trên đồi cao nhô ra biển đã tạo cho phong cảnh nơi đây đặc biệt hấp dẫn. Khu vực này được quy hoạch thành một khu resort hiện đại nhưng thân thiện với môi trường, với một số phòng nghỉ nằm chìm trong vách đá, không ảnh hưởng đến cảnh quan lịch sử của khu biệt thự. Dành một phần khu vực biệt thự cổ để du khách có thể đến tham quan, ngắm cảnh”.

Tham mưu UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu ngày 29/01/2013:

Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp Bảo Đại đã được UBND tỉnh phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1295/QĐ-UBND ngày 29/5/2012, theo đó mục tiêu tính chất của khu quy hoạch được xác định: xây dựng khu nghỉ dưỡng cao cấp bao gồm cải tạo 5 biệt thự hiện hữu, xây mới, khách sạn 5 sao, các biệt thự và công trình phụ trợ, quy mô diện tích lập quy hoạch 89.227,4 m².

Lưu ý khi lập nhiệm vụ đồ án quy hoạch: trong quá trình nghiên cứu lập đồ án quy hoạch cần tận dụng địa hình, hạn chế san lấp nhằm đảm bảo cảnh quan chung toàn khu vực; các công trình xây dựng mới không được ảnh hưởng đến không gian tổng thể khu di tích và các biệt thự Bảo Đại; bảo đảm yêu cầu bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị tài nguyên cảnh quan thiên nhiên cũng như các di tích lịch sử văn hóa theo quy định của Luật Di sản và các ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 357/TB-UBND ngày 15/9/2010. Nội dung cụ thể sẽ được xem xét trong bước thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết.

Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng cao cấp Bảo Đại đã được Sở Xây dựng tổ chức thẩm định và đã có kết luận tại Thông báo số 1637/SXD-KTQH ngày 7/8/2012. Mục tiêu đầu tư, diện tích, tính chất dự án phù

hợp với nhiệm vụ quy hoạch được duyệt và phù hợp nội dung thẩm định quy hoạch của Sở Xây dựng.

Như vậy, nội dung quy mô dự án Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu ngày 29/01/2013 là phù hợp với Quyết định số 2446/QĐ-UBND tỉnh Khánh Hòa ngày 08/9/2011 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch tổng thể bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị Vịnh Nha Trang và Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1295/QĐ-UBND ngày 29/5/2012 của UBND tỉnh.

Tham mưu UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần thứ nhất ngày 15/9/2014: điều chỉnh giảm quy mô dự án (từ xây dựng 45 căn biệt thự xuống còn 36 căn biệt thự)

Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp Bảo Đại tại phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang đã được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) tại Quyết định số 2080/QĐ-UBND ngày 23/08/2013; theo đó, đồ án quy hoạch xác lập tính chất là khu nghỉ dưỡng cao cấp với quy mô 89.227,4 m², gồm: xây mới 36 căn biệt thự nghỉ dưỡng, 01 bến thuyền du lịch, 01 khách sạn 05 tầng; cải tạo 05 căn biệt thự hiện hữu và xây dựng một số hạng mục phụ trợ du lịch khác.

Việc điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư phù hợp với quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2080/QĐ-UBND ngày 23/08/2013 (giảm quy mô xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng từ 45 căn xuống còn 36 căn).

Hiện nay, UBND tỉnh giao Sở Xây dựng xem xét nội dung đề nghị của Công ty Khánh Hà, hướng dẫn chủ đầu tư hoàn chỉnh hồ sơ điều chỉnh quy hoạch, thực hiện thẩm định và trình UBND tỉnh phê duyệt theo đúng chỉ đạo của Tỉnh ủy tại công văn số 1460-CV/TU ngày 19/10/2017:

- Đối với 05 ngôi biệt thự: Bảo tồn và tôn tạo theo hướng không được phá vỡ kiến trúc cũ bên trong, bên ngoài công trình và tôn tạo cảnh quan thiên nhiên xung quanh, giữ gìn và trưng bày các tư liệu, hiện vật có liên quan.

- Không thực hiện công trình Trung tâm Hội nghị theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

Đến nay, việc triển khai điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) vẫn chưa hoàn thành.

Trích văn bản số 3085/SKHĐT-DN ngày 26/9/2018 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.