

Số: 27/2025/QĐ-GĐ/HLC

Quảng Ninh, ngày 15 tháng 10 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công công trình Khu thương mại dịch vụ du lịch 04, 05, 06, 07, 18, 19, 20 - Khu D thuộc dự án Công viên Đại Dương Hạ Long tại phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh

GIÁM ĐỐC

CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI HẠ LONG

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1083/QĐ-UBND ngày 06/4/2016 của UBND tỉnh Quảng Ninh về Điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Công viên Đại Dương Hạ Long tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long (lần 2);

Căn cứ Quyết định số 4196/QĐ-UBND ngày 15/12/2016 của UBND tỉnh Quảng Ninh về Điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Công viên Đại Dương Hạ Long tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long (lần 3);

Căn cứ Quyết định số 1055/QĐ-BTNMT ngày 07/5/2020 của Bộ Tài Nguyên và Môi trường về Phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng 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, tỉnh Quảng Ninh;

Căn cứ Giấy phép Môi trường số 56/GPMT-BTNMT ngày 19/02/2024 của Bộ Tài Nguyên và Môi trường cấp cho Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long được thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường dự án “Điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng 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, tỉnh Quảng Ninh;

Căn cứ Văn bản số 1716/CTN-KD ngày 08/9/2021 của Công ty cổ phần nước sạch Quảng Ninh về việc chấp thuận thỏa thuận vị trí cấp nguồn nước cho dự án Công viên Đại Dương Hạ Long thuộc Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long (tuyến đường ống nước chạy dọc theo đường Kỳ Quan đến dự án Marina cao tầng);

Căn cứ Văn bản số 5107/PCQN-KT ngày 01/11/2021 của Công ty Điện lực

Quảng Ninh về việc cấp điện cho một số dự án mới của Công ty TNHH mặt trời Hạ Long tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Văn bản số 412/TC-QC ngày 19/8/2020 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình;

Căn cứ Quyết định số 4405/QĐ-UBND ngày 15/05/2025 của UBND thành phố Hạ Long về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Công viên Đại Dương Hạ Long tại các phường: Bãi Cháy, Hồng Gai, Bạch Đằng và Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long;

Căn cứ Quyết định số 1969/QĐ-UBND ngày 13/6/2025 của UBND Tỉnh Quảng Ninh về việc Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Công viên Đại Dương Hạ Long, thành phố Hạ Long;

Căn cứ Văn bản số 125/TĐ-SXD ngày 13/10/2025 của Sở Xây dựng Quảng Ninh V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi công trình Khu thương mại dịch vụ du lịch 04, 05, 06, 07, 18, 19, 20 - Khu D thuộc dự án Công viên Đại Dương Hạ Long;

Căn cứ Quyết định số 26/2025/QĐ-HLC ngày 13/10/2025 của Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long V/v Phê duyệt dự án thành phần Khu thương mại dịch vụ du lịch 04, 05, 06, 07, 18, 19, 20 - Khu D thuộc dự án Công viên Đại Dương Hạ Long;

Căn cứ Báo cáo thẩm tra số 220/2025/TTQT/02 ngày 14/10/2025 của Trung tâm các dự án quốc tế và xây dựng - Viện KHCN Xây dựng về việc Báo cáo kết quả thẩm tra Hồ sơ thiết kế xây dựng công trình Khu thương mại dịch vụ du lịch 04, 05, 06, 07, 18, 19, 20 - Khu D thuộc dự án Công viên Đại Dương Hạ Long;

Căn cứ Văn bản số 2940/TĐ-PCCC ngày 15/10/2025 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH- Bộ Công An thẩm định thiết kế về Phòng cháy và chữa cháy công trình Khu thương mại dịch vụ du lịch 04, 05, 06, 07, 18, 19, 20 - Khu D thuộc dự án Công viên Đại Dương Hạ Long, tại Phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công công trình Khu thương mại dịch vụ du lịch 04, 05, 06, 07, 18, 19, 20 - Khu D thuộc dự án Công viên Đại Dương Hạ Long với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Người phê duyệt: Công ty TNHH Mặt Trời Hạ Long.
2. Tên công trình: Khu thương mại dịch vụ du lịch 04, 05, 06, 07, 18, 19, 20 - Khu D thuộc dự án Công viên Đại Dương Hạ Long.
3. Mã số thông tin công trình (theo quy định của Chính phủ về Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng):
4. Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp I.
5. Tên dự án: Công viên Đại Dương Hạ Long.
6. Địa điểm xây dựng: Phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh.

7. Nhà thầu khảo sát xây dựng:

- Nhà thầu tư vấn Khảo sát địa chất: Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Đăng Quang.

8. Nhà thầu lập thiết kế xây dựng:

- Nhà thầu thiết kế kiến trúc, kết cấu, cơ điện: Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Ánh Dương;

- Nhà thầu thiết kế Phòng cháy chữa cháy (PCCC): Công ty Cổ phần dịch vụ và tư vấn Phòng cháy chữa cháy Hà Thành.

9. Nhà thầu thẩm tra thiết kế xây dựng: Trung tâm các dự án quốc tế và xây dựng - Viện KHCN Xây dựng.

10. Quy mô, chỉ tiêu kỹ thuật; các giải pháp thiết kế nhằm sử dụng hiệu quả năng lượng, tiết kiệm tài nguyên (nếu có):

- Tổng mặt bằng xây dựng của dự án được lập trên cơ sở các chỉ tiêu quy hoạch xác định tại các khu đất ký hiệu D.TMDV-04, D.TMDV-05, D-TMDV-06, D-TMDV-07, D-TMDV-18, D-TMDV-19, D-TMDV-20 thuộc khu D đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Công viên Đại dương Hạ Long tại phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh được UBND thành phố Hạ Long phê duyệt tại Quyết định số 4405/QĐ-UBND ngày 15/5/2025. Trong đó:

+ Diện tích khu đất D.TMDV-04: 3.000,3m²; mật độ xây dựng: 80%.

+ Diện tích khu đất D.TMDV-05: 3.000m²; mật độ xây dựng: 80%.

+ Diện tích khu đất D.TMDV-06: 3.000m²; mật độ xây dựng: 80%.

+ Diện tích khu đất D.TMDV-07: 5.999,7m²; mật độ xây dựng: 65%.

+ Diện tích khu đất D.TMDV-18: 4.072,5m²; mật độ xây dựng: 75%.

+ Diện tích khu đất D.TMDV-19: 4.072,5m²; mật độ xây dựng: 75%.

+ Diện tích khu đất D.TMDV-20: 2.620,4m²; mật độ xây dựng: 80%.

- Chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ: xác định theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Công viên Đại dương Hạ Long tại phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh được UBND thành phố Hạ Long phê duyệt tại Quyết định 4405/QĐ-UBND ngày 15/5/2025.

10.1. Giải pháp thiết kế kiến trúc

- Chi tiết các chỉ tiêu kiến trúc của từng công trình theo bảng Phụ lục 01 kèm theo Văn bản này.

- Các công trình được thiết kế với chiều cao tầng tương tự nhau để đảm bảo sự hài hòa về kiến trúc tổng thể tại khu D đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Công viên Đại dương Hạ Long tại phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh được UBND thành phố Hạ Long phê duyệt tại Quyết định 4405/QĐ-UBND ngày 15/5/2025.

- Chiều cao tổng thể của công trình (gồm: 03 tầng hầm + 30 tầng nổi + tum)

tính từ mặt sân hoàn thiện lên đến mái là 117,7m.

10.2. Giải pháp thiết kế

10.2.1. Giải pháp thiết kế công năng kiến trúc:

a) Công trình Khu thương mại dịch vụ du lịch 04, 05, 06 - Khu D tại các ô đất D.TMDV-04, D.TMDV-05, D.TMDV-06:

- Tầng hầm B1, B2, B3: Bố trí khu vực đỗ xe, khu kỹ thuật, bể nước.
- Khối tháp cao tầng (bao gồm cả 03 công trình 04, 05 và 06):
 - + Tầng 1: Bố trí các khu vực thương mại cho thuê, khu vực sảnh căn hộ, hệ thống kỹ thuật.....
 - + Tầng 2-26: Bố trí 75 căn hộ du lịch/tầng.
 - + Tầng 27-29: Bố trí 60 căn hộ du lịch/tầng.
 - + Tầng 30: Bố trí nhà hàng, bar, lounge, khu kỹ thuật.

Giao thông đứng sử dụng các cụm thang máy (tổng cộng 21 thang máy, trong đó có 03 thang kết hợp phục vụ phòng cháy chữa cháy) và thang bộ thoát nạn. Giao thông ngang sử dụng hành lang giữa.

b) Công trình Khu thương mại dịch vụ du lịch 07 - Khu D tại các ô đất D.TMDV-07:

- Tầng hầm B1, B2, B3: Bố trí khu vực đỗ xe, khu kỹ thuật, bể nước.
- Khối tháp cao tầng:
 - + Tầng 1: Bố trí các khu vực thương mại cho thuê.
 - + Tầng 2-10: Bố trí 39 căn hộ du lịch/tầng.
 - + Tầng 11: Bố trí 34 căn hộ du lịch/tầng. (4 căn Duplex)
 - + Tầng 12: Bố trí 30 căn hộ du lịch/tầng và tầng 2 của các căn hộ Duplex.
 - + Tầng 13-26: Bố trí 39 căn hộ du lịch/tầng.
 - + Tầng 27-29: Bố trí 36 căn hộ du lịch/tầng.
 - + Tầng 30: Bố trí nhà hàng, bar, lounge, khu kỹ thuật.

Giao thông đứng sử dụng các cụm thang máy (tổng cộng 12 thang máy, trong đó có 02 thang kết hợp phục vụ phòng cháy chữa cháy) và thang bộ thoát nạn. Giao thông ngang sử dụng hành lang giữa.

c) Công trình Khu thương mại dịch vụ du lịch 18, 19, 20 - Khu D tại các ô đất D.TMDV-18, D.TMDV-19, D.TMDV-20:

- Tầng hầm B1, B2, B3: Bố trí khu vực đỗ xe, khu kỹ thuật, bể nước.
- Khối tháp cao tầng (bao gồm cả 03 công trình 18, 19 và 20):
 - + Tầng 2-10 và tầng 13-16: Bố trí 103 căn hộ du lịch.
 - + Tầng 11: Bố trí 98 căn hộ du lịch.

- + Tầng 12: Bố trí 94 căn hộ du lịch.
- + Tầng 17: Bố trí 95 căn hộ du lịch.
- + Tầng 18: Bố trí 88 căn hộ du lịch.
- + Tầng 19-26: Bố trí 104 căn hộ du lịch/tầng.
- + Tầng 27-29: Bố trí 92 căn hộ du lịch/tầng.
- + Tầng 30: Bố trí nhà hàng, bar, lounge, khu kỹ thuật.

Giao thông đứng sử dụng các cụm thang máy (tổng cộng 31 thang máy, trong đó có 05 thang kết hợp phục vụ phòng cháy chữa cháy) và thang bộ thoát nạn. Giao thông ngang sử dụng hành lang giữa.

10.2.2. Giải pháp kết cấu:

- Phần móng sử dụng phương án móng cọc khoan nhồi.
- Phần thân sử dụng hệ kết cấu khung (cột, dầm, sàn) BTCT toàn khối kết hợp vách BTCT.

10.2.3 Giải pháp hoàn thiện: Công trình được hoàn thiện và sử dụng vật liệu theo thiết kế kiến trúc.

10.2.4 Giải pháp kỹ thuật của công trình: bao gồm hệ thống cấp điện, chiếu sáng, chống sét, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy, điều hòa không khí - thông gió, thông tin liên lạc, chống mối...

10.3. Giải pháp thiết kế Hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà:

Thiết kế sân đường nội bộ, cảnh quan xung quanh, hệ thống cấp - thoát nước, cấp điện, chiếu sáng ngoài nhà, bể nước..., đầu nối hạ tầng đồng bộ theo quy hoạch.

11. Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình: Trên 50 năm.

12. Giá trị dự toán: 10.467.650.933.000 đồng (*Bằng chữ: Mười nghìn, bốn trăm sáu mươi bảy tỷ, sáu trăm năm mươi triệu, chín trăm ba mươi ba nghìn đồng./.*)

13. Danh mục tiêu chuẩn chủ yếu được lựa chọn:

- + QCVN 10:2024/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo tiếp cận sử dụng;
- + QCVN 03:2022/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng;
- + QCVN 06:2022/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia an toàn cháy cho nhà và công trình và thông tư Ban hành Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;
- + QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- + QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư.
- + QCVN 09:2017/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam các công trình xây dựng sử dụng năng lượng có hiệu quả.

+ QCXDVN 13/2018/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam công trình ngầm đô thị phần II, gara ô tô.

+ QCVN 12/2014/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống điện của nhà ở và nhà công cộng;

+ QCVN 02: 2022/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng;

+ TCVN 2737: 2023: Tải trọng và tác động: Tiêu chuẩn thiết kế;

+ TCVN 9386:2012: Thiết kế công trình chịu động đất;

+ TCVN 10304 -2025: Thiết kế móng cọc;

+ TCVN 9393-2012: Cọc – Phương pháp thí nghiệm tại hiện trường bằng tải trọng tĩnh ép dọc trục;

+ TCVN 9395:2012: Cọc khoan nhồi – Thi công và nghiệm thu;

+ TCVN 9396:2012: Cọc khoan nhồi – Xác định tính đồng nhất của bê tông – Phương pháp xung siêu âm;

+ QCVN 12:2014 - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống điện của nhà ở và nhà công cộng;

+ TCVN 9206:2012 : Đặt Thiết Bị Điện Trong Nhà Ở Và Công Trình công cộng;

+ TCVN 9207:2012 : Đặt Đường Dẫn Điện Trong Nhà Ở Và Công Trình Công Cộng;

+ TCVN 9385:2012 - Chống sét cho công trình xây dựng- hướng dẫn thiết kế, kiểm tra và bảo trì hệ thống;

+ TCVN 9888:2013 – Bảo vệ chống sét;

+ TCVN 7447:2015 – Hệ thống lắp đặt điện hạ áp;

+ TCVN 9358: 2012 – Lắp đặt hệ thống nối đất thiết bị cho các công trình công nghiệp – Yêu cầu chung;

+ TCVN 7568-14:2025 - Hệ thống báo cháy tự động – Phần 14: Thiết kế, lắp đặt các hệ thống báo cháy cho nhà và công trình;

+ TCXD 333:2005 - Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và hạ tầng đô thị;

+ TCVN 13456:2022 - Phòng cháy chữa cháy – Phương tiện chiếu sáng sự cố và chỉ dẫn thoát nạn – Yêu cầu thiết kế, lắp đặt;

+ TCVN 5687:2024 - Thông Gió – Điều Hòa Không Khí – Tiêu Chuẩn Thiết Kế;

+ QCVN 33-2019/BTTTT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông;

+ TCVN 9250:2021 - Về Trung tâm dữ liệu - yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật viễn thông;

+ TCVN 8696: 2011 - Mạng viễn thông. Cáp sợi quang vào nhà thuê bao. Yêu cầu kỹ thuật;

+ TCVN 8697: 2011 - Mạng viễn thông. Cáp sợi đồng vào nhà thuê bao. Yêu cầu kỹ thuật;

+ TCVN 8698:2011 - Mạng viễn thông - Cáp đồng sợi CAT.5, CAT.5E - Yêu cầu kỹ thuật;

+ TCVN 10251:2013 - Thiết kế, lắp đặt hệ thống cáp thông tin trong tòa nhà. Yêu cầu kỹ thuật;

+ TCVN 8071: 2009 - Quy định về chống sét và nối đất cho công trình viễn thông;

+ QCVN 14: 2008/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt;

+ TCVN 7957-2023: Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế.

+ TCXDVN 13606:2023: Cấp nước – Mạng lưới đường ống và công trình – Tiêu chuẩn thiết kế.

+ TCXDVN 13606:2023: Cấp nước – Mạng lưới đường ống và công trình – Tiêu chuẩn thiết kế.

+ QCVN 07-2:2016/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia - Các công trình hạ tầng kỹ thuật- Công trình thoát nước;

+ TCVN 7568-14:2025: Hệ thống báo cháy tự động – Phần 14: Thiết kế, lắp đặt các hệ thống báo cháy cho nhà và công trình.

+ TCVN 13456:2022: Phòng cháy chữa cháy - Phương tiện chiếu sáng sự cố và chỉ dẫn thoát nạn - Yêu cầu thiết kế, lắp đặt

+ Các quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan khác.

Điều 2. Giao Ban QLDA tổ chức triển khai các bước tiếp theo để thực hiện Dự án, các đơn vị liên quan trong Công ty theo chức năng, nhiệm vụ phối hợp thực hiện.

Điều 3. Ban Giám đốc, trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2, Điều 3;
- Lưu: VT-TH.

Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long



GIÁM ĐỐC
Phạm Văn Hiệp

PHỤ LỤC 01 - CÁC CHỈ TIÊU KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH

(Kèm theo Quyết định số 27/2025/QĐ-GĐ/HLC ngày 15/10/2025 của Công ty TNHH Mặt Trời Hạ Long)

STT	Chỉ tiêu kỹ thuật	Công trình 04 - ô D.TMDV- 04	Công trình 05 - ô D.TMDV- 05	Công trình 06 - ô D.TMDV- 06	Công trình 07 - ô D.TMDV- 07	Công trình 18 - ô D.TMDV- 18	Công trình 19 - ô D.TMDV- 19	Công trình 20 - ô D.TMDV- 20
1	Diện tích xây dựng (m ²)	1.445	1.445	1.445	2.069	1.889	1.889	1.245
2	Tổng diện tích sàn (m ²)	51.368	51.367	51.367	79.970	68.852	68.788	44.181
2.1	Sàn tầng hầm (m ²)	9.001	9.000	9.000	17.999	12.218	12.218	7.814
2.2	Sàn khối tháp (không bao gồm tum, diện tích kỹ thuật phục vụ pccc) (m ²)	38.966	38.966	38.966	57.861	52.524	52.461	33.452
2.3	Sàn bao gồm tum, kỹ thuật phục vụ pccc (m ²)	3.401	3.401	3.401	4.110	4.110	4.110	2.915
3	Số tầng	03 tầng hầm + 30 tầng nổi + tum						
4	Chiều cao tầng hầm B1, B2, B3 (m)	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2
5	Chiều cao công trình (m)	117,7	117,7	117,7	117,7	117,7	117,7	117,7
5.1	Cao độ nền (cos ± 0,00)	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
5.2	Khối đế - Tầng 1 (m)	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0
5.3	Khối tháp (m)	110,5	110,5	110,5	110,5	110,5	110,5	110,5
-	Tầng 2-28 (m)	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
-	Tầng 29 (m)	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
-	Tầng 30 (m)	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0
-	Tầng tum (m)	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0