

Số: 16A/2025/QĐ-GĐ/HLC

Quảng Ninh, ngày 10 tháng 9 năm 2025

## QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt dự án thành phần công trình Thương mại dịch vụ, du lịch thấp tầng khu B, khu D và khu E thuộc Dự án Công viên Đại Dương Hạ Long**

## 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 Báo cáo thẩm tra số 909-11/BCTT ngày 08/9/2025 của Công ty Cổ phần Dự án và Đầu tư Xây dựng Quảng Ninh.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt dự án thành phần công trình Thương mại dịch vụ, du lịch thấp tầng khu B, khu D và khu E thuộc Dự án Công viên Đại Dương Hạ Long với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên dự án thành phần: Công trình Thương mại dịch vụ, du lịch thấp tầng khu B, khu D và khu E thuộc Dự án Công viên Đại Dương Hạ Long.

2. Mã số thông tin công trình (theo quy định của Chính phủ về Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng):

3. Địa điểm xây dựng: Phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh.

4. Người quyết định đầu tư: Công ty TNHH Mặt Trời Hạ Long.

5. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Mặt Trời Hạ Long.

6. Tổ chức tư vấn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, tổ chức lập khảo sát xây dựng (nếu có); tổ chức tư vấn lập thiết kế cơ sở:

- Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Ánh Dương.

- Nhà thầu tư vấn Khảo sát địa chất: Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Đăng Quang; Công ty cổ phần Thế giới kỹ thuật Miền Bắc.

- Nhà thầu thiết kế cơ sở: Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Ánh Dương.

- Nhà thầu thẩm tra: Công ty Cổ phần Dự án và Đầu tư Xây dựng Quảng Ninh.

7. Loại, nhóm dự án; loại, cấp công trình chính:

- Dự án nhóm A;

- Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp III.

- Thời hạn sử dụng công trình:  $\geq 25$  năm.

8. Mục tiêu dự án:

Đầu tư xây dựng công trình Thương mại dịch vụ, du lịch thấp tầng khu B, khu D và khu E thuộc Dự án Công viên Đại Dương Hạ Long đảm bảo các yêu cầu Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Công viên Đại Dương Hạ Long được UBND thành phố Hạ Long phê duyệt theo Quyết định số 4405/QĐ-UBND ngày 15/5/2025.

### 9. Quy mô đầu tư xây dựng:

- Tổng số công trình: 60 ô đất xây dựng các công trình nhà phố thương mại tại khu B, khu D và khu E theo “Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 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 (nay là phường Bãi Cháy và phường Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh)” được UBND thành phố Hạ Long (trước sắp xếp) phê duyệt tại Quyết định số 4405/QĐ-UBND ngày 15/5/2025..

- 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.

#### *a. Giải pháp thiết kế kiến trúc:*

Các công trình “Khu thương mại dịch vụ, du lịch thấp tầng – khu B, D, E”. Mặt bằng công trình là sự liên kết các khối hài hòa và đồng nhất trong khu vực, đảm bảo về công năng sử dụng, phù hợp với tính chất công trình có chức năng loại hình thương mại dịch vụ, du lịch kiểu liên kề thấp tầng. Đảm bảo sự thuận tiện và hoạt động dễ dàng tiếp cận.

Mô tả chung công năng các tầng:

- + Tầng 1: Bố trí khu để xe, thang bộ, thang máy;
- + Tầng 2: Bố trí phòng tập đa năng, vệ sinh, thang bộ, thang máy;
- + Tầng 3, Bố trí Phòng khách, khu bếp+ ăn, Phòng vệ sinh, khu sinh hoạt chung, Phòng giúp việc, thang bộ, thang máy, ban công.
- + Tầng 4: Bố trí Phòng ngủ, Phòng thay đồ, Phòng vệ sinh, ban công, thang bộ, thang máy.
- + Tầng 5: Bố trí Phòng ngủ, Phòng vệ sinh, Phòng đa năng, ban công, thang bộ, thang máy.
- + Tum và mái: Bố trí không gian kỹ thuật, bồn nước mái

Công trình “Khu thương mại dịch vụ, du lịch thấp tầng – khu B, D, E” bao gồm 03 phân khu B, phân khu D, phân khu E. Cụ thể tên và các chỉ tiêu xây dựng như sau:

\* Khu B: Bao gồm các công trình nhà phố thương mại tại các ô đất có kí hiệu: B-TT-01; B-TT-02; B-TT-03; B-TT-04; B-TT-05; B-TT-06; B-TT-07; B-TT-08; B-TT-09; B-TT-10; B-TT-11; B-TT-12; B-TT-13; B-TT-14 và TMDV-19; TMDV-20; TMDV-21; TMDV-22; TMDV-23; TMDV-24; TMDV-25; TMDV-26; TMDV-27; TMDV-28; TMDV-29; TMDV-30; TMDV-31; TMDV-32. Thông số kỹ thuật cụ thể như sau:

(1) Ô B-TT-01: Gồm 28 căn. Diện tích ô đất là 4.569,5 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 3.372,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 16.895 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 73,8%, hệ số sử dụng đất: 3,7 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công

trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(2) Ô B-TT-02: Gồm 28 căn. Diện tích ô đất là 4.565,0 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 3.370,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 16.885,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 73,82%, hệ số sử dụng đất: 3,7 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(3) Ô B-TT-03: Gồm 28 căn. Diện tích ô đất là 3.838,4 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 2.910,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 14.580,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 75,8%, hệ số sử dụng đất: 3,8 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(4) Ô B-TT-04: Gồm 28 căn. Diện tích ô đất là 3.842,9 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 2.915,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 14.590,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 75,85%, hệ số sử dụng đất: 3,8 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(5) Ô B-TT-05: Gồm 36 căn. Diện tích ô đất là 5.979,9 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 4.160,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 20.860,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 69,6%, hệ số sử dụng đất: 3,49 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(6) Ô B-TT-06: Gồm 34 căn. Diện tích ô đất là 5.572,2 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 3.945,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 20.040,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 70,8%, hệ số sử dụng đất: 3,6 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(7) Ô B-TT-07: Gồm 34 căn. Diện tích ô đất là 4.635,4 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 3.375,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 17.140,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 72,8%, hệ số sử dụng đất: 3,7 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(8) Ô B-TT-08: Gồm 34 căn. Diện tích ô đất là 4.737,6 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 3.450,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 17.520,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 72,8%, hệ số sử dụng đất: 3,7 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công

trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(9) Ô B-TT-09: Gồm 24 căn. Diện tích ô đất là 3.398,5 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 2.675,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 13.245,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 78,7%, hệ số sử dụng đất: 3,9 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(10) Ô B-TT-10: Gồm 24 căn. Diện tích ô đất là 3.398,5 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 2.675,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 13.245,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 78,7%, hệ số sử dụng đất: 3,9 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(11) Ô B-TT-11: Gồm 32 căn. Diện tích ô đất là 4.525,9 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 3.430,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 17.190,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 75,8%, hệ số sử dụng đất: 3,8 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(12) Ô B-TT-12: Gồm 30 căn. Diện tích ô đất là 4.276,3 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 3.195,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 16.240,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 74,7%, hệ số sử dụng đất: 3,8 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(13) Ô B-TT-13: Gồm 26 căn. Diện tích ô đất là 7.311,4 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 3.645,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 21.920,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 49,85%, hệ số sử dụng đất: 3,0 lần. Tầng cao gồm 6 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5, 6: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 25,0m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(14) Ô B-TT-14: Gồm 30 căn. Diện tích ô đất là 8.426,4 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 3.952,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 23.580,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 46,9%, hệ số sử dụng đất: 2,8 lần. Tầng cao gồm 6 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5, 6: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 25,0m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(15) Ô TMDV-19: Gồm 22 căn. Diện tích ô đất là 3.014,5 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 2.255,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 11.450,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 74,8%, hệ số sử dụng đất: 3,8 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công

trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(16) Ô TMDV-20: Gồm 22 căn. Diện tích ô đất là 3.014,5 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 2.255,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 11.450,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 74,8%, hệ số sử dụng đất: 3,8 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(17) Ô TMDV-21: Gồm 22 căn. Diện tích ô đất là 3.014,1 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 2.255,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 11.445,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 74,8%, hệ số sử dụng đất: 3,8 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(18) Ô TMDV-22: Gồm 20 căn. Diện tích ô đất là 2.772,9 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 2.072,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 10.530,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 74,7%, hệ số sử dụng đất: 3,8 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(19) Ô TMDV-23: Gồm 20 căn. Diện tích ô đất là 2.827,5 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 2.115,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 10.455,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 74,8%, hệ số sử dụng đất: 3,7 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(20) Ô TMDV-24: Gồm 20 căn. Diện tích ô đất là 2.827,5 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 2.115,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 10.455,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 74,8%, hệ số sử dụng đất: 3,7 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(21) Ô TMDV-25: Gồm 20 căn. Diện tích ô đất là 2.762,7 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 2.039,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 10.215,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 73,8%, hệ số sử dụng đất: 3,7 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(22) Ô TMDV-26: Gồm 20 căn. Diện tích ô đất là 2.762,5 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 2.038,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 10.215,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 73,8%, hệ số sử dụng đất: 3,7 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công

trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(23) Ô TMDV-27: Gồm 27 căn. Diện tích ô đất là 3.563,9 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 2.702,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 13.535,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 75,8%, hệ số sử dụng đất: 3,8 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(24) Ô TMDV-28: Gồm 24 căn. Diện tích ô đất là 3.347,8 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 2.540,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 12.715,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 75,8%, hệ số sử dụng đất: 3,8 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(25) Ô TMDV-29: Gồm 22 căn. Diện tích ô đất là 2.880,0 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 2.155,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 10.650,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 74,8%, hệ số sử dụng đất: 3,7 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(26) Ô TMDV-30: Gồm 22 căn. Diện tích ô đất là 2.880,0 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 2.155,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 10.650,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 74,8%, hệ số sử dụng đất: 3,7 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(27) Ô TMDV-31: Gồm 20 căn. Diện tích ô đất là 2.731,5 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 2.013,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 10.098,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 73,69%, hệ số sử dụng đất: 3,7 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(28) Ô TMDV-32: Gồm 20 căn. Có diện tích ô đất là 2.736,0 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 2.018,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 10.115,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 73,76%, hệ số sử dụng đất: 3,7 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

\* Khu D: Bao gồm các công trình nhà phố thương mại tại các ô đất có ký hiệu: D-TT-01; D-TT-02; D-TT-03; D-TT-04; D-TT-05; D-TT-06; D-TT-07; D-TT-08; D-TT-09; D-TT-10; D-TT-11. Thông số kỹ thuật cụ thể như sau:

(1) Ô D-TT-01: Gồm 62 căn. Diện tích ô đất là 7.620,0 m<sup>2</sup>. Diện tích xây

dựng: 4.870,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 24.375,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 63,9%, hệ số sử dụng đất: 3,2 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(2) Ô D-TT-02: Gồm 30 căn. Diện tích ô đất là 5.061,2 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 3.485,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 17.200,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 68,8%, hệ số sử dụng đất: 3,4 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(3) Ô D-TT-03: Gồm 38 căn. Diện tích ô đất là 5.935,7 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 4.205,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 21.355,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 70,8%, hệ số sử dụng đất: 3,6 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(4) Ô D-TT-04: Gồm 23 căn. Diện tích ô đất là 2.906,6 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 2.228,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 11.612,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 76,6%, hệ số sử dụng đất: 4,0 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(5) Ô D-TT-05: Gồm 160 căn. Diện tích ô đất là 49.161,3 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 18.162,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 98.243,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 36,9%, hệ số sử dụng đất: 2,0 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(6) Ô D-TT-06: Gồm 22 căn. Diện tích ô đất là 3.797,5 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 2.875,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 17.455,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 75,7%, hệ số sử dụng đất: 4,6 lần. Tầng cao gồm 6 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 25m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(7) Ô D-TT-07: Gồm 22 căn. Diện tích ô đất là 3.085,1 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 2.396,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 12.023,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 77,7%, hệ số sử dụng đất: 3,9 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(8) Ô D-TT-08: Gồm 22 căn. Diện tích ô đất là 3.047,0 m<sup>2</sup>. Diện tích xây

dựng: 2.368,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 11.872,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 77,7%, hệ số sử dụng đất: 3,9 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(9) Ô D-TT-09: Gồm 22 căn. Có diện tích ô đất là 3.012,2 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 2.342,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 11.732,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 77,7%, hệ số sử dụng đất: 3,9 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(10) Ô D-TT-10: Gồm 22 căn. Diện tích ô đất là 2.976,6 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 2.255,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 11.596,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 75,8%, hệ số sử dụng đất: 3,9 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(11) Ô D-TT-11: Gồm 28 căn. Diện tích ô đất là 4.334,5 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 3.158,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 16.022,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 72,9%, hệ số sử dụng đất: 3,7 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

\* Khu E: Bao gồm các công trình nhà phố thương mại tại các ô đất có kí hiệu: 1F-TM01; 1F-TM02; 1F-TM03; 1F-TM04; 1F-TM05; 1F-TM06; 1F-TM07; 1F-TM08; 1F-TM09; 1F-TM10; 1F-TM11; 1G-TM01; 1G-TM02; 1G-TM03; 1G-TM04; 1G-TM05; 1G-TM06; 1G-TM07; 1G-TM08; E.TT-01; E.TMDV. Thông số kỹ thuật cụ thể như sau:

(1) Ô 1F-TM01: Gồm 12 căn. Diện tích ô đất là 1.633,0 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 1.298,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 6.525,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 79,5%, hệ số sử dụng đất: 4,0 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + hầm + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Chiều cao tầng hầm: 3,95m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(2) Ô 1F-TM02: Gồm 12 căn. Diện tích ô đất là 1.633,0 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 1.298,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 6.525,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 79,5%, hệ số sử dụng đất: 4,0 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum + hầm. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Chiều cao tầng hầm: 3,95m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(3) Ô 1F-TM03: Gồm 12 căn. Diện tích ô đất là 1.824,0 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 1.452,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 7.285,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 79,6%,

hệ số sử dụng đất: 4,0 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum + hầm. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Chiều cao tầng hầm: 3,95m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(4) Ô 1F-TM04: Gồm 10 căn. Diện tích ô đất là 1.430,6 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 1.138,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 5.715,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 79,5%, hệ số sử dụng đất: 4,0 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum + hầm. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Chiều cao tầng hầm: 3,95m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(5) Ô 1F-TM05: Gồm 10 căn. Diện tích ô đất là 1.451,2 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 1.152,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 5.795,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 79,4%, hệ số sử dụng đất: 4,0 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum + hầm. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Chiều cao tầng hầm: 3,95m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(6) Ô 1F-TM06: Gồm 14 căn. Diện tích ô đất là 2.021,7 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 1.602,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 8.075,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 79,2%, hệ số sử dụng đất: 4,0 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum + hầm. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Chiều cao tầng hầm: 3,95m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(7) Ô 1F-TM07: Gồm 14 căn. Diện tích ô đất là 2.003,1 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 1.595,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 7.995,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 79,6%, hệ số sử dụng đất: 4,0 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum + hầm. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Chiều cao tầng hầm: 3,95m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(8) Ô 1F-TM08: Gồm 10 căn. Diện tích ô đất là 1.361,0 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 1.081,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 5.435,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 79,4%, hệ số sử dụng đất: 4,0 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum + hầm. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Chiều cao tầng hầm: 3,95m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(9) Ô 1F-TM09: Gồm 12 căn. Diện tích ô đất là 1.616,0 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 1.283,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 6.455,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 79,4%, hệ số sử dụng đất: 4,0 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum + hầm. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Chiều cao tầng hầm: 3,95m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(10) Ô 1F-TM10: Gồm 09 căn. Diện tích ô đất là 1.372,6 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 1.075,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 5.420,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 78,3%,

hệ số sử dụng đất: 3,95 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum + hầm. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Chiều cao tầng hầm: 3,95m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(11) Ô 1F-TM11: Gồm 14 căn. Diện tích ô đất là 2.095,9 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 1.652,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 8.335,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 78,8%, hệ số sử dụng đất: 4,0 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum + hầm. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Chiều cao tầng hầm: 3,95m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(12) Ô 1G-TM01: Gồm 07 căn. Diện tích ô đất là 1.337,7 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 1.055,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 5.334,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 78,8%, hệ số sử dụng đất: 4,0 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(13) Ô 1G-TM02: Gồm 14 căn. Diện tích ô đất là 1.965,7 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 1.565,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 7.848,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 79,6%, hệ số sử dụng đất: 4,0 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(14) Ô 1G-TM03: Gồm 06 căn. Diện tích ô đất là 980,7 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 776,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 3.907,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 79,1%, hệ số sử dụng đất: 4,0 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(15) Ô 1G-TM04: Gồm 08 căn. Diện tích ô đất là 1.267,1 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 1.004,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 5.053,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 79,2%, hệ số sử dụng đất: 4,0 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(16) Ô 1G-TM05: Gồm 07 căn. Diện tích ô đất là 1.525,3 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 1.213,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 6.085,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 79,5%, hệ số sử dụng đất: 4,0 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(17) Ô 1G-TM06: Gồm 07 căn. Diện tích ô đất là 980,0 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 766,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 3.875,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 78,1%,

hệ số sử dụng đất: 4,0 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(18) Ô 1G-TM07: Gồm 09 căn. Diện tích ô đất là 1.315,0 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 1.038,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 5.185,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 78,9%, hệ số sử dụng đất: 4,0 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(19) Ô 1G-TM08: Gồm 12 căn. Diện tích ô đất là 1.817,3 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 1.448,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 7.258,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 79,6%, hệ số sử dụng đất: 4,0 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(20) Ô E.TT-01: Gồm 12 căn. Diện tích ô đất là 1.468,2 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 1.138,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 5.863,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 77,5%, hệ số sử dụng đất: 4,0 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2, 3, 4, 5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,0m. Tổng chiều cao công trình: 21,5m. Cốt nền xây dựng ( $\pm 0.00$ ) cao +0,2m so với cốt vỉa hè thiết kế quanh công trình.

(21) Ô E.TMDV: Diện tích ô đất là 691,4 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng: 535,0 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng: 2.755,0 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng: 77,4%, hệ số sử dụng đất: 4,0 lần. Tầng cao gồm 5 tầng + tum + hầm. Chiều cao tầng 1: 4,5m; Chiều cao tầng 2,3,4,5: 3,5m; Chiều cao tầng tum: 3,5m. Chiều cao tầng hầm: 3,5m. Tổng chiều cao công trình tính từ cốt +0.00: 23,2m. Chiều cao từ vỉa hè lên sàn tầng 1 (cốt +0.00) là 1,2m.

#### *b. Giải pháp thiết kế kết cấu:*

- Kết cấu móng của mỗi công trình: Thay đổi phương án sử dụng móng cọc ly tâm ứng suất trước kích thước cọc ứng suất trước D350... sức chịu tải tính toán cọc đơn là 85T/cọc; đài cọc BTCT mác 350 đá 1x2, kích thước đài là 850x1900, 1900x1900..., cao từ 600-800; giằng móng BTCT mác 350 đá 1x2, kích thước 300x500,...; bê tông lót mác 100 đá 4x6 dày 100;

- Kết cấu phần thân của mỗi công trình: Sử dụng hệ khung (cột, dầm), sàn BTCT đổ toàn khối đá 1x2, mác 350; kích thước cấu kiện cơ bản: cột tiết diện 250x550, 250x750,...; dầm tiết diện 300x450, 250x500,...; sàn dày 120; tường xây gạch vữa XM mác 75, dày 110, 220,...

#### *c. Giải pháp thiết kế hoàn thiện:*

Xây thô, hoàn thiện mặt ngoài công trình để đồng bộ với các hạng mục tương tự đã triển khai thuộc dự án Công viên Đại dương Hạ Long, cụ thể phương án thiết kế hoàn thiện gồm:

- Nền, sàn: Sàn ban công lát gạch Granite 600x600, nền, sàn nhà lát đá tự nhiên, hoàn thiện theo thiết kế.

- Tường xây bằng gạch đặc đất sét nung, trát vữa xi măng mác 75, sơn màu theo chỉ định hoàn thiện mặt ngoài nhà, kết hợp các mảng màu đảm bảo yêu cầu kiến trúc.

- Trần: Trần mái ban công là trần giả, sử dụng tấm cemboard ốp trên hệ khung xương thép hình, sơn hoàn thiện theo chỉ định của thiết kế.

- Cửa đi: Cửa đi tầng 1 sử dụng cửa kính thủy lực, cửa ra ban công các tầng là cửa nhôm kính mở lùa.

- Sơn tường: Tường mặt tiền sơn giả đá tạo ra hiệu ứng, tường sau nhà sử dụng sơn nước.

#### *d. Giải pháp thiết kế hạ tầng kỹ thuật:*

Vị trí công trình nằm trong khu vực đã được san lấp nên thuận lợi cho quá trình xây dựng và sử dụng.

Cao độ nền thiết kế đảm bảo cho nền của công trình và khu vực xung quanh thoát nước thuận lợi, không gây ngập lụt trong quá trình sử dụng.

#### *e. Giải pháp thiết kế cấp, thoát nước:*

Công trình nằm trong khuôn viên đã có quy hoạch nên sử dụng hệ thống cấp thoát nước trong khu vực.

Cấp thoát nước cho công trình đảm bảo yêu cầu vận hành công trình.

#### *f. Giải pháp thiết kế cấp điện:*

Cấp điện cho công trình từ nguồn điện trong khuôn viên công ty.

- Hệ thống chống sét sử dụng hệ thống chống sét trong khuôn viên.

10. Bản vẽ thiết kế cơ sở được đóng dấu xác nhận kèm theo Quyết định này.

11. Số bước thiết kế, danh mục tiêu chuẩn chủ yếu được lựa chọn:

- Số bước thiết kế: 02 bước.

- Danh mục tiêu chuẩn chủ yếu được lựa chọn:

#### *a. Quy chuẩn xây dựng*

- QCVN 01:2021/BXD : Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021)
- QCVN 02:2022/BXD : Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng (ban hành kèm theo Thông tư số 02/2022/TT-BXD ngày 26/09/2022)
- QCVN 03:2022/BXD : Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng (ban hành kèm theo Thông tư số 05/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022)

- QCVN 04:2021/BXD : Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Nhà chung cư (ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021)
- QCXDVN 05:2008/BXD : Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Nhà ở và công trình công cộng - An toàn sinh mạng và sức khỏe (ban hành theo Quyết định số 09/2008/QĐ-BXD ngày 06/6/2008)
- QCVN 06:2022/BXD : Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình (ban hành kèm theo Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022; Thông tư 09/2023/TT-BXD ban hành Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD)
- QCXDVN 07/2010/BXD : Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng đô thị
- QCVN 09:2017/BXD : Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả (ban hành kèm theo Thông tư số 15/2017/TT-BXD ngày 28/12/2017)
- QCVN 10:2024/BXD : Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng
- QCVN 12:2014/BXD : Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống điện của nhà ở và nhà công cộng (ban hành kèm theo Thông tư số 20/2014/TT-BXD ngày 29/12/2014)
- QCVN 13:2018/BXD : Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Gara ô tô (ban hành kèm theo Thông tư số 12/2018/TT-BXD ngày 26/12/2018)
- QCVN 14:2008/BTNMT : Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nước thải sinh hoạt (ban hành theo Quyết định số 16/2008/QĐ-BTNMT ngày 31/12/2008)
- QCVN 26/2010/BTNMT : Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn

#### b. Tiêu chuẩn thiết kế xây dựng

- TCVN 4319: 2012 : Nhà và công trình công cộng - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế
- TCVN 9411:2012 : Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế
- TCVN 4451 2012 : Nhà ở - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế
- TCVN 2737:1995 : Tải trọng và tác động - Tiêu chuẩn thiết kế
- TCVN 5574:2018 : Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế

- TCXD 9362:2012 : Tiêu chuẩn thiết kế nền nhà và công trình
- TCVN 9207:2012 : Đặt đường dẫn điện trong nhà ở và công trình công cộng - Tiêu chuẩn thiết kế
- TCXDVN 33:2006 : Cấp nước, mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế
- TCXDVN 7957:2008 : Thoát nước, mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế
- TCVN 5673:2012 : Hệ thống tài liệu thiết kế xây dựng - Cấp thoát nước bên trong - Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công
- TCVN 175:2005 : Mức ồn tối đa cho phép trong công trình công cộng – Tiêu chuẩn thiết kế
- TCVN 7958:2017 : Bảo vệ công trình xây dựng - Phòng chống mối cho công trình xây dựng mới
- TCVN 5573:2018 : Kết cấu gạch đá và gạch đá cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế
- TCVN 10304:2014 : Móng cọc - Tiêu chuẩn thiết kế
- TCVN 9206:2012 : Đặt thiết bị điện trong nhà và công trình công cộng - Tiêu chuẩn thiết kế

12. Tổng mức đầu tư xây dựng; giá trị các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư xây dựng: 6.875.579.668.000 đồng (*Bằng chữ: Sáu nghìn, tám trăm bảy mươi lăm tỷ, năm trăm bảy mươi chín triệu, sáu trăm tám mươi nghìn đồng*).

13. Tiến độ thực hiện dự án:

- Thời điểm bắt đầu: Tháng 9/2025;
- Thời điểm kết thúc: Tháng 12/2030.

14. Nguồn vốn đầu tư và dự kiến bố trí kế hoạch vốn theo tiến độ thực hiện dự án:

Vốn khác (Nguồn vốn chủ sở hữu của chủ đầu tư, nguồn vốn vay của ngân hàng và các tổ chức tín dụng, nguồn vốn huy động hợp pháp theo quy định của pháp luật)...đảm bảo tài chính để triển khai xây dựng dự án theo tiến độ được duyệt.

15. Hình thức tổ chức quản lý dự án được áp dụng: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án.

16. Yêu cầu về nguồn lực, khai thác sử dụng tài nguyên (nếu có); phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có): Đã hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

**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**