

UBND TỈNH QUẢNG NINH
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: /TĐ-SXD

Quảng Ninh, ngày tháng năm 2025

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình: Khu thương mại dịch vụ du lịch 08, 09, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17 - Khu D thuộc dự án Công viên Đại dương Hạ Long

Kính gửi: Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 262/2025/TTr-HLC ngày 21/10/2025 của Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long đề nghị thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi công trình: Khu thương mại dịch vụ du lịch 08, 09, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17 - Khu D thuộc dự án Công viên Đại Dương Hạ Long (có hồ sơ, tài liệu gửi kèm).

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014; Luật Kiến trúc năm 2019; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020; Luật Nhà ở năm 2023; Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ năm 2024; Luật Đường sắt năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; 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; Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;

Căn cứ Quyết định số 65/2025/QĐ-UBND ngày 13/8/2025 của UBND tỉnh Quy định thẩm quyền trong lĩnh vực quản lý nhà nước về xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh;

Căn cứ hồ sơ trình thẩm định gửi kèm Tờ trình số 262/2025/TTr-HLC ngày 21/10/2025 của Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long;

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình: Khu thương mại dịch vụ du lịch 08, 09, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17 - Khu D - Dự án Công viên Đại dương Hạ Long như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Công viên Đại Dương Hạ Long

Hạng mục công trình: Khu thương mại dịch vụ du lịch 08, 09, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17 - Khu D.

2. Mã số thông tin dự án: Chưa có (theo quy định về hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng).

3. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án:

- Nhóm dự án, loại, cấp công trình: Dự án nhóm A; loại công trình dân dụng, cấp I.

- Thời hạn sử dụng công trình: Không nhỏ hơn 50 năm.

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

5. Tên chủ đầu tư và các thông tin để liên hệ:

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long.

- Thông tin liên hệ: Số 09, đường Hạ Long, phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh.

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

7. Giá trị tổng mức đầu tư (theo tờ trình của Chủ đầu tư): 13.995.299.849.000 đồng (*Bằng chữ: Mười ba nghìn, chín trăm chín mươi lăm tỷ, hai trăm chín mươi chín triệu, tám trăm bốn mươi chín nghìn đồng*).

8. Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu và các nguồn vốn hợp pháp khác.

9. Tiến độ thực hiện dự án: Từ năm 2025 đến hết quý IV/2027.

10. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam và của nước ngoài (theo danh mục kèm Tờ trình thẩm định).

11. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Ánh Dương - Công ty Cổ phần dịch vụ và tư vấn Phòng cháy chữa cháy Hà Thành - Công ty cổ phần xây dựng và dịch vụ Minh An.

12. Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Đăng Quang.

13. Nhà thầu thẩm tra: Trung tâm các dự án quốc tế và xây dựng - Viện Khoa học công nghệ xây dựng.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý

- Giấy chứng nhận đầu tư (cấp chứng nhận lần đầu) số 22.121.000.468, ngày 10/9/2014 của UBND tỉnh; Quyết định số 1969/QĐ-UBND ngày 13/6/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Công viên Đại Dương Hạ Long tại các phường Bãi Cháy, Hồng Gai, Bạch Đằng và Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long (điều chỉnh lần thứ 4);

- Quyết định số 1055/QĐ-BTNMT ngày 07/05/2020 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc 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;

- 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;

- Quyết định số 18A/2025/QĐ-GĐ/HLC ngày 05/9/2025 của Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long về việc phê duyệt kết quả thi tuyển phương án kiến trúc công trình Khu thương mại dịch vụ du lịch 08, 09, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17 - Khu D - Dự án Công viên Đại dương Hạ Long tại phường Bãi Cháy;

- Giấy phép môi trường số 56/GPMT-BTNMT ngày 19/02/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp 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;

- 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;

- Văn bản số 4956/BTNMT-MT ngày 31/7/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc hướng dẫn thủ tục môi trường của Dự án “Công viên Đại Dương Hạ Long”;

- Văn bản số 3605/BVHTTDL-DSVH ngày 22/7/2025 của Bộ Văn hoá, Thể thao và Du lịch về việc Dự án Công viên Đại Dương Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

- 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);

- Văn bản số 5107/PCQN-KT ngày 01/11/2021 của Công ty Điện lực Quảng Ninh về việc cấp điện 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;

- Văn bản số 4026/SCT-QLNL ngày 28/10/2025 của Sở Công thương về việc đề nghị bổ sung, hoàn thiện hồ sơ thiết kế cơ sở hạng mục Cấp điện ngoài nhà thuộc Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình: Khu thương mại dịch vụ du lịch 08, 09, 10, 11, 12. 13. 15, 16, 17 - Khu D thuộc dự án Công viên Đại Dương, thành phố Hạ Long;

- Văn bản số 4780/PCCC ngày 27/10/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh về việc tham gia ý kiến về đối với hồ sơ thiết kế cơ sở công trình Khu thương mại dịch vụ du lịch 08, 09, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17 - Khu D - Dự án Công viên Đại dương Hạ Long;

- Văn bản số 1036/UBND-KTHTĐT ngày 28/10/2025 của UBND phường Bãi Cháy về việc tham gia ý kiến phương án kiến trúc công trình: Khu thương mại dịch vụ du lịch 08, 09, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17 - Khu D thuộc dự án Công

viên Đại dương Hạ Long tại phường Bãi Cháy;

- Báo cáo thẩm tra số 238/2025/TTQT/01 ngày 20/10/2025 của Trung tâm các dự án quốc tế và xây dựng - Viện Khoa học công nghệ Xây dựng về việc Thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD Công trình Khu thương mại dịch vụ du lịch 08, 09, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17 - Khu D - Dự án Công viên Đại dương Hạ Long tại Số 9 đường Hạ Long, phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh.

2. Hồ sơ, tài liệu khảo sát, thiết kế

- Nhiệm vụ thiết kế;
- Báo cáo khảo sát địa chất;
- Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi; hồ sơ thiết kế cơ sở; hồ sơ tính toán kết cấu công trình.
- Mô hình thông tin công trình BIM (01 USB).

3. Hồ sơ năng lực của nhà thầu khảo sát xây dựng, lập Báo cáo nghiên cứu khả thi

3.1. Năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức

Theo khoản 1 Điều 159 Luật Xây dựng năm 2014 đã được sửa đổi bởi khoản 58 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi 2020 và điểm d khoản 1 Điều 56 Luật Đường sắt năm 2025; tổ chức tham gia hoạt động xây dựng tự công khai thông tin về năng lực hoạt động xây dựng.

3.2. Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng của các cá nhân

STT	Tên cá nhân	Hạng mục thiết kế	Số chứng chỉ, nơi cấp	Hạn chứng chỉ	Lĩnh vực cấp phép hoạt động
1	Cá nhân khảo sát xây dựng				
1.1	Phạm Đình Thắng	Chủ trì khảo sát địa chất	BXD-00131083 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 25/4/2022	25/4/2027	Khảo sát địa chất công trình - hạng I
2	Cá nhân tham gia thiết kế xây dựng				
2.1	Vũ Gia Bình	Chủ nhiệm thiết kế	HAN-07-2022-082 do Sở Quy Hoạch- Kiến Trúc Hà Nội cấp ngày 15/02/2023	15/02/2033	Thiết kế kiến trúc công trình
2.2	Nguyễn Văn Tú	Chủ trì thiết kế kiến trúc công trình	HAN-04-2022-022 do Sở Quy Hoạch- Kiến Trúc Hà Nội cấp ngày 29/08/2022	29/8/2032	Thiết kế kiến trúc công trình
2.3	Nguyễn Đức Cường	Chủ trì thiết kế kết cấu công trình	BXD-00075863 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 22/06/2023	22/6/2028	Thiết kế kết cấu công trình - hạng I

STT	Tên cá nhân	Hạng mục thiết kế	Số chứng chỉ, nơi cấp	Hạn chứng chỉ	Lĩnh vực cấp phép hoạt động
2.4	Vũ Việt Thạch	Chủ trì thiết kế hạng mục điện, điện nhẹ	BXD-00080343 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 12/09/2023	12/09/2028	Thiết kế Cơ- điện công trình - hạng I
2.6	Nguyễn Thành Trung	Chủ trì thiết kế hạng mục điều hòa không khí, thông gió	BXD-00016235 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 13/03/2023	13/03/2028	Thiết kế cơ - điện công trình - hạng I
2.7	Nguyễn Văn Trung	Chủ trì thiết kế cấp thoát nước công trình	BXD-00068444 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 29/10/2024	29/10/2029	Thiết kế cấp thoát nước công trình xây dựng - hạng I
2.8	Đào Văn Tăng	Chủ trì thiết kế PCCC	0633/2021/PCCC-HAN do Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ Hà Nội cấp ngày 16/11/2021	-	Thiết kế về PCCC
2.9	Kim Vũ Hương Giang	Chủ trì thiết kế PCCC	0690/2022/PCCC do Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ Hà Nội cấp ngày 13/10/2022	-	Thiết kế về PCCC
3	Cá nhân tham gia thẩm tra thiết kế xây dựng				
3.1	Nguyễn Hữu Quyền	Chủ nhiệm thẩm tra, chủ trì thẩm tra thiết kế kết cấu	BXD-00104866 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 06/10/2020	06/10/2025	Thiết kế kết cấu công trình - hạng I
3.2	LêBAT Vinh	Chủ trì thẩm tra thiết kế kiến trúc	HAN-12-2024-01 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội cấp ngày 08/5/2024	08/5/2034	Thiết kế kiến trúc
3.1	Trương Công Điệp	Chủ trì thẩm tra thiết kế kết cấu	BXD-00125974 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 27/12/2023	27/12/2028	Thiết kế kết cấu công trình - hạng I
3.3	Vũ Mạnh Hà	Chủ trì thẩm tra thiết kế cơ	BXD-00010845 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp	28/10/2027	Thiết kế cơ - điện công trình -

STT	Tên cá nhân	Hạng mục thiết kế	Số chứng chỉ, nơi cấp	Hạn chứng chỉ	Lĩnh vực cấp phép hoạt động
		- điện công trình	ngày 28/10/2022		hạng I
3.4	Tổng Tiên Tuyền	Chủ trì thẩm tra thiết kế cấp thoát nước công trình	BXD-00004477 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 17/06/2022	17/6/2027	Thiết kế cấp thoát nước công trình xây dựng - hạng I
3.5	Phạm Đức Hạnh	Chủ trì thẩm tra thiết kế điều hòa thông gió	BXD-00153664 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 19/9/2022	19/9/2027	Thiết kế cơ - điện công trình - hạng I
3.6	Lê Văn Phương	Chủ trì thẩm tra thiết kế PCCC	0532/2023/PCCC do Cục cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Bộ Công an cấp ngày 14/4/2023	-	Thiết kế về PCCC

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Tổng mặt bằng xây dựng

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-08, D.TMDV-09, D.TMDV-10, D.TMDV-11, D.TMDV-12, D.TMDV-13, D.TMDV-15, D.TMDV-16, D.TMDV-17 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-08: 5.020,7m²; mật độ xây dựng: 70%.
- Diện tích khu đất D.TMDV-09: 4.741,3m²; mật độ xây dựng: 71%.
- Diện tích khu đất D.TMDV-10: 4.586,7m²; mật độ xây dựng: 72%.
- Diện tích khu đất D.TMDV-11: 2.816,6m²; mật độ xây dựng: 80%.
- Diện tích khu đất D.TMDV-12: 4.075,8m²; mật độ xây dựng: 75%.
- Diện tích khu đất D.TMDV-13: 4.500,0m²; mật độ xây dựng: 72%.
- Diện tích khu đất D.TMDV-15: 2.698,3m²; mật độ xây dựng: 80%.
- Diện tích khu đất D.TMDV-16: 2.700,5m²; mật độ xây dựng: 80%.
- Diện tích khu đất D.TMDV-17: 2.700,0m²; 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.

2. Giải pháp thiết kế kiến trúc công trình

2.1. Các chỉ tiêu kiến trúc chủ yếu:

- Chi tiết các chỉ tiêu kiến trúc của từng công trình theo bảng Phụ lục 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.

2.2. Giải pháp thiết kế

2.2.1. Giải pháp thiết kế kiến trúc:

a) Công trình Khu thương mại dịch vụ du lịch 08 - Khu D tại các ô đất D.TMDV-08:

- 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, khu vực sảnh căn hộ, hệ thống kỹ thuật...

- + Tầng 2-10: Bố trí 39 căn hộ du lịch/tầng.

- + Tầng 11: Bố trí 34 căn hộ du lịch/tầng.

- + Tầng 12: Bố trí 30 căn hộ du lịch/tầng.

- + 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.

a) Công trình Khu thương mại dịch vụ du lịch 09, 10 - Khu D tại các ô đất D.TMDV-09, D.TMDV-10 (được thiết kế tương tự nhau):

- Tầng hầm B1, B2, B3: Bố trí khu vực đỗ xe, khu kỹ thuật, bể nước.

- Khối tháp cao tầng (bao gồm cả 02 công trình 09 và 10):

- + Tầng 1: Bố trí các khu vực thương mại cho thuê, khu vực sảnh căn hộ, hệ thống kỹ thuật...

- + Tầng 2-10: Bố trí 78 căn hộ du lịch/tầng.

- + Tầng 11: Bố trí 68 căn hộ du lịch/tầng.
- + Tầng 12: Bố trí 60 căn hộ du lịch/tầng.
- + Tầng 13-26: Bố trí 78 căn hộ du lịch/tầng.
- + Tầng 27-29: Bố trí 72 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 24 thang máy, trong đó có 04 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 11 - Khu D tại ô đất D.TMDV-11:

- 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 2-26: Bố trí 22 căn hộ du lịch/tầng.
- + Tầng 27-29: Bố trí 18 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 07 thang máy, trong đó có 01 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 12, 13 - Khu D tại các ô đất D.TMDV-12, D.TMDV-13

- Tầng hầm B1, B2, B3: Bố trí khu vực đỗ xe, khu kỹ thuật, bể nước.
- Khối tháp cao tầng (bao gồm cả 02 công trình 12 và 13):
- + Tầng 2-10 và tầng 13-26: Bố trí 76 căn hộ du lịch.
- + Tầng 11: Bố trí 67 căn hộ du lịch.
- + Tầng 12: Bố trí 60 căn hộ du lịch. (07 căn duplex)
- + Tầng 27-29: Bố trí 70 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 24 thang máy, trong đó có 04 thang kết hợp phục vụ phòng cháy chữa cháy) và thang bộ thoát nạn. Giao thông ngang sử dụng hành lang giữa.

d) Công trình Khu thương mại dịch vụ du lịch 15, 16, 17 - Khu D tại các ô đất D.TMDV-15, D.TMDV-16, D.TMDV-17:

- 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 15, 16 và 17):
- + Tầng 2-26: Bố trí 75 căn hộ du lịch.

- + 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.

2.2.2. 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.

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

2.2.4 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...

3. 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.

IV. PHẠM VI, CƠ SỞ VÀ NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH

1. Cơ sở thẩm định

- Dự án không thuộc trường hợp thẩm định sau khi khắc phục xử phạt hành chính, điều chỉnh thiết kế, giấy phép xây dựng.

- Chủ đầu tư trình cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 175/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; Điều 11 Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

2. Phạm vi thẩm định

- Sở Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi các nội dung theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 58 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020. Nội dung cụ thể được hướng dẫn tại Điều 18 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ và Mẫu số 03, Phụ lục I (ban hành kèm theo Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ) trên cơ sở hồ sơ trình thẩm định, không xem xét đánh giá các nội dung khác ngoài các nội dung được quy định đối với công trình thuộc dự án trình thẩm định trừ các hạng mục Cấp điện ngoài nhà (gồm: Trạm biến áp, đường dây và chiếu sáng) đã được Sở Công thương có ý kiến tại Văn bản số 4026/SCT-QLNL ngày 28/10/2025¹.

- Sở Xây dựng thẩm định đối với công trình nằm trong ranh giới quy hoạch lô đất D.TMDV-08, D.TMDV-09, D.TMDV-10, D.TMDV-11, D.TMDV-12, D.TMDV-13, D.TMDV-15, D.TMDV-16, D.TMDV-17 thuộc khu D đồ án 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 được UBND thành phố Hạ Long phê duyệt theo Quyết định số 4405/QĐ-UBND ngày 15/5/20125. Các hạng mục nằm ngoài ranh giới lô đất D.TMDV-08, D.TMDV-09, D.TMDV-10, D.TMDV-11, D.TMDV-12, D.TMDV-13, D.TMDV-15, D.TMDV-16, D.TMDV-17 theo quy hoạch (nếu có) trong hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án, không được xem là đã được Sở Xây dựng thẩm định.

- Người quyết định đầu tư, Chủ đầu tư có trách nhiệm hoàn thành các thủ tục liên quan khác của dự án theo quy định.

3. Nguyên tắc thẩm định

- Theo quy định tại Điều 6, Điều 7 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.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm soát giải pháp thiết kế theo nhiệm vụ thiết kế đã được chấp thuận, đảm bảo các yêu cầu về kỹ thuật và hiệu quả dự án đầu tư xây dựng.

- Đơn vị trình thẩm định và người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm về tính trung thực, nội dung và các thông tin khác liên quan đến hồ sơ trình thẩm định; chủ đầu tư và các nhà thầu tư vấn chịu trách nhiệm về tính pháp lý, chính xác của các số liệu tại hồ sơ trình thẩm định.

- Sở Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án thực hiện trên cơ sở quy hoạch, các thủ tục pháp lý liên quan được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt; không thay thế trách nhiệm của Chủ đầu tư, cơ quan phê duyệt quy hoạch và các đơn vị thẩm định, phê duyệt các thủ tục liên quan theo quy định của pháp luật.

V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở; điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng

1.1. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng

- Về thành phần hồ sơ: Cơ bản đủ thành phần hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 17 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

- Về quy cách hồ sơ: Hồ sơ được trình bày cơ bản với ngôn ngữ chính là tiếng Việt và được người đề nghị thẩm định kiểm tra, xác nhận, quy cách hồ sơ

¹ Tại Văn bản này, Sở Công thương đã đề nghị Chủ đầu tư bổ sung, hoàn thiện hồ sơ thiết kế cơ sở hạng mục Cấp điện ngoài nhà thuộc Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình: Khu thương mại dịch vụ du lịch 08, 09, 10, 11, 12. 13. 15, 16, 17 - Khu D thuộc dự án Công viên Đại Dương, thành phố Hạ Long

cơ bản đảm bảo theo quy định tại Điều 37 Nghị số 175/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

- Đánh giá nội dung hồ sơ: Báo cáo nghiên cứu khả thi cơ bản đầy đủ các nội dung theo Quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng năm 2014, được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 12 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 và Điều 14, Điều 38 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

1.2. Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng:

- Cá nhân chủ nhiệm khảo sát, chủ trì thiết kế các bộ môn, chủ trì thẩm tra các bộ môn có năng lực hoạt động xây dựng phù hợp theo quy định.

- Sở Xây dựng không đánh giá điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 56 Luật Đường sắt năm 2025.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch làm cơ sở lập dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 18 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP của Chính phủ

2.1. Đối với quy hoạch xây dựng

a) Đánh giá sự phù hợp của thiết kế cơ sở với chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng và chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật được xác định tại quy hoạch xây dựng được sử dụng làm căn cứ lập dự án:

- Dự án được lập căn cứ đồ án 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 được UBND thành phố Hạ Long phê duyệt theo Quyết định số 4405/QĐ-UBND ngày 15/5/2025.

- Hồ sơ thiết kế cơ sở các hạng mục công trình có một số nội dung điều chỉnh so với Quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt. Cụ thể như sau:

+ Công trình tại lô D.TMDV-08:

STT	Chỉ tiêu so sánh	Quy hoạch được duyệt	Thiết kế cơ sở	Đánh giá
1	Diện tích ô đất (m ²)	5.020,7	5.020,7	Phù hợp
2	Mật độ xây dựng	70%	41%	Thấp hơn
3	Diện tích xây dựng (m ²)	3.514,49	2.069	Thấp hơn
4	Tầng cao	03 tầng hầm + 30 tầng	03 tầng hầm + 30 tầng nổi + tum	Phù hợp

+ Công trình tại lô D.TMDV-09:

STT	Chỉ tiêu so sánh	Quy hoạch được duyệt	Thiết kế cơ sở	Đánh giá
1	Diện tích ô đất (m ²)	4.741,3	4.741,3	Phù hợp
2	Mật độ xây dựng	71%	39%	Thấp hơn

3	Diện tích xây dựng (m ²)	3.366,32	1.854	Thấp hơn
4	Tầng cao	03 tầng hầm + 30 tầng	03 tầng hầm + 30 tầng nổi + tum	Phù hợp

+ Công trình tại lô D.TMDV-10:

STT	Chỉ tiêu so sánh	Quy hoạch được duyệt	Thiết kế cơ sở	Đánh giá
1	Diện tích ô đất (m ²)	4.586,7	4.586,7	Phù hợp
2	Mật độ xây dựng	72%	40%	Thấp hơn
3	Diện tích xây dựng (m ²)	3.302,42	1.854	Thấp hơn
4	Tầng cao	03 tầng hầm + 30 tầng	03 tầng hầm + 30 tầng nổi + tum	Phù hợp

+ Công trình tại lô D.TMDV-11:

STT	Chỉ tiêu so sánh	Quy hoạch được duyệt	Thiết kế cơ sở	Đánh giá
1	Diện tích ô đất (m ²)	2.816,6	2.816,6	Phù hợp
2	Mật độ xây dựng	80%	42%	Thấp hơn
3	Diện tích xây dựng (m ²)	2.253,28	1.170	Thấp hơn
4	Tầng cao	03 tầng hầm + 30 tầng	03 tầng hầm + 30 tầng nổi + tum	Phù hợp

+ Công trình tại lô D.TMDV-12:

STT	Chỉ tiêu so sánh	Quy hoạch được duyệt	Thiết kế cơ sở	Đánh giá
1	Diện tích ô đất (m ²)	4.075,8	4.075,8	Phù hợp
2	Mật độ xây dựng	75%	43%	Thấp hơn
3	Diện tích xây dựng (m ²)	3.056,85	1.759	Thấp hơn
4	Tầng cao	03 tầng hầm + 30 tầng	03 tầng hầm + 30 tầng nổi + tum	Phù hợp

+ Công trình tại lô D.TMDV-13:

STT	Chỉ tiêu so sánh	Quy hoạch được duyệt	Thiết kế cơ sở	Đánh giá
1	Diện tích ô đất (m ²)	4.500,0	4.500,0	Phù hợp
2	Mật độ xây dựng	75%	43%	Thấp hơn

3	Diện tích xây dựng (m ²)	3.375,00	1.914	Thấp hơn
4	Tầng cao	03 tầng hầm + 30 tầng	03 tầng hầm + 30 tầng nổi + tum	Phù hợp

+ Công trình tại lô D.TMDV-15:

STT	Chỉ tiêu so sánh	Quy hoạch được duyệt	Thiết kế cơ sở	Đánh giá
1	Diện tích ô đất (m ²)	2.698,3	2.698,3	Phù hợp
2	Mật độ xây dựng	80%	47%	Thấp hơn
3	Diện tích xây dựng (m ²)	2.158,64	1.270	Thấp hơn
4	Tầng cao	03 tầng hầm + 30 tầng	03 tầng hầm + 30 tầng nổi + tum	Phù hợp

+ Công trình tại lô D.TMDV-16:

STT	Chỉ tiêu so sánh	Quy hoạch được duyệt	Thiết kế cơ sở	Đánh giá
1	Diện tích ô đất (m ²)	2.700,5	2.700,5	Phù hợp
2	Mật độ xây dựng	80%	47%	Thấp hơn
3	Diện tích xây dựng (m ²)	2.160,4	1.270	Thấp hơn
4	Tầng cao	03 tầng hầm + 30 tầng	03 tầng hầm + 30 tầng nổi + tum	Phù hợp

+ Công trình tại lô D.TMDV-17:

STT	Chỉ tiêu so sánh	Quy hoạch được duyệt	Thiết kế cơ sở	Đánh giá
1	Diện tích ô đất (m ²)	2.700,5	2.700,5	Phù hợp
2	Mật độ xây dựng	80%	47%	Thấp hơn
3	Diện tích xây dựng (m ²)	2.160,4	1.270	Thấp hơn
4	Tầng cao	03 tầng hầm + 30 tầng	03 tầng hầm + 30 tầng nổi + tum	Phù hợp

+ Theo khoản 3 Điều 13 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định: “Khi lập dự án đầu tư xây dựng, chủ đầu tư hoặc người được giao chuẩn bị dự án được điều chỉnh một số nội dung cụ thể sau: Điều chỉnh về bố cục, hình khối, thông số kỹ thuật công trình khi bảo đảm các chỉ tiêu, thông số trong quy hoạch xây dựng được duyệt về chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ giới xây

dựng, quy định về quản lý không gian và thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc (nếu có), quy chuẩn về quy hoạch xây dựng”.

Tại Văn bản số 1036/UBND-KTHTĐT ngày 28/10/2025, UBND phường Bãi Cháy đã kiểm tra, đối chiếu và đánh giá các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính của phương án kiến trúc Khu thương mại dịch vụ du lịch 08, 09, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17 - Khu D thuộc dự án Công viên Đại dương Hạ Long cơ bản phù hợp với điều chỉnh Quy hoạch chi tiết đã được UBND thành phố Hạ Long phê duyệt tại Quyết định số 4405/QĐ-UBND ngày 15/5/2025.

b) Sự phù hợp về chức năng sử dụng đất tại quy hoạch chung xây dựng: Công trình nằm trong khu D đồ án Quy hoạch. Đối chiếu Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 72/QĐ-TTg ngày 10/02/2023; khu D được định hướng chức năng sử dụng đất chính là đất công trình dịch vụ du lịch (cao tầng).

c) Sự phù hợp với Quy hoạch phân khu: Đối chiếu với đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Trung tâm du lịch, dịch vụ và vui chơi giải trí cao cấp (Phân khu 6) tại các phường: Bãi Cháy, Hùng Thắng, Hà Khẩu, thành phố Hạ Long được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 756/QĐ-UBND ngày 14/3/2025; khu D được định hướng chức năng sử dụng đất chính là đất công trình dịch vụ du lịch (cao tầng).

d) Về vị trí, địa điểm xây dựng: Khu vực thực hiện xây dựng công trình phù hợp với ranh giới lô đất D.TMDV-08, D.TMDV-09, D.TMDV-10, D.TMDV-11, D.TMDV-12, D.TMDV-13, D.TMDV-15, D.TMDV-16, D.TMDV-17 thuộc khu D đồ án 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 được UBND thành phố Hạ Long phê duyệt theo Quyết định số 4405/QĐ-UBND ngày 15/5/20125.

3. Sự phù hợp với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định; với chương trình, kế hoạch thực hiện

- Dự án được lập cơ bản phù hợp với chủ trương đầu tư được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1969/QĐ-UBND ngày 13/6/2025. Cụ thể:

STT	Nội dung so sánh	Chủ trương đầu tư (dự án Công viên Đại Dương Hạ Long)	Báo cáo nghiên cứu khả thi (công trình: Khu thương mại dịch vụ du lịch 08, 09, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17 - Khu D	Đánh giá
1	Mục tiêu (tóm tắt)	Đầu tư xây dựng khu công viên chuyên đề, khu nhà ở thương mại cao cấp, hiện đại, các công trình thương mại dịch vụ, du lịch và công cộng. Đầu tư xây dựng các sản	Đầu tư xây dựng công trình tại lô đất ký hiệu D.TMDV-08, D.TMDV-09, D.TMDV-10, D.TMDV-11, D.TMDV-12, D.TMDV-13, D.TMDV-15, D.TMDV-	Phù hợp mục tiêu chung của dự án

		phẩm nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua và kinh doanh theo quy định của pháp luật. Là nơi tổ chức các sự kiện đẳng cấp quốc tế...	16, D.TMDV-17 thuộc khu D trong tổng thể Quy hoạch Công viên Đại Dương Hạ Long	
2	Quy mô đầu tư	- Ranh giới và thông tin dự án theo 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 được UBND thành phố Hạ Long phê duyệt theo Quyết định số 4405/QĐ-UBND ngày 15/5/20125. - Quy mô kiến trúc xây dựng và sản phẩm dự kiến: Các công trình công viên chuyên đề, khu nhà ở bổ sung (theo Kế hoạch phát triển nhà ở điều chỉnh đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1952/QĐ-UBND ngày 12/6/2025). - Các công trình TMDV, du lịch thấp tầng, cao tầng và công trình công cộng theo điều chỉnh QHCT tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố Hạ Long phê duyệt theo Quyết định số 4405/QĐ-UBND ngày 15/5/20125.	Đầu tư xây dựng công trình tại lô đất ký hiệu D.TMDV-08, D.TMDV-09, D.TMDV-10, D.TMDV-11, D.TMDV-12, D.TMDV-13, D.TMDV-15, D.TMDV-16, D.TMDV-17 thuộc khu D trong tổng thể Quy hoạch Công viên Đại Dương Hạ Long được UBND thành phố Hạ Long phê duyệt theo Quyết định số 4405/QĐ-UBND ngày 15/5/20125.	Đảm bảo quy mô chung của dự án
3	Tổng mức đầu tư	56.523 tỷ đồng (toàn bộ dự án Công viên Đại Dương Hạ Long)	13.995,299 tỷ đồng ²	Không vượt TMDT ³

² Đối với 09 công trình tại các ô đất D.TMDV-08, D.TMDV-09, D.TMDV-10, D.TMDV-11, D.TMDV-12, D.TMDV-13, D.TMDV-15, D.TMDV-16, D.TMDV-17 và HTKT trong ranh giới ô đất

³ Dự án vốn khác, chủ đầu tư chịu trách nhiệm xác định tổng mức đầu tư dự án, Sở Xây dựng không thẩm định

4	Tiến độ thực hiện	Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào vận hành khai thác trong năm 2030	Từ năm 2025 - hết quý IV/2027	Năm trong tiến độ tổng thể của dự án
---	-------------------	---	-------------------------------	--------------------------------------

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật

- Về đầu nối cấp điện: Công ty Điện lực Quảng Ninh đã có Văn bản số 5107/PCQN-KT ngày 01/11/2021 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.

Đề nghị Chủ đầu tư rà soát cụ thể ý kiến của Công ty Điện lực Quảng Ninh tại Văn bản nêu trên để hoàn thiện các thủ tục cần thiết; nghiên cứu ý kiến của Sở Công thương tại Văn bản số 4026/SCT-QLNL ngày 28/10/2025; rà soát, hoàn thiện hồ sơ và thực hiện các nội dung yêu cầu của Sở Công thương đảm bảo tuân thủ theo các quy định hiện hành.

- Về cấp nước sạch: Công ty CP nước sạch Quảng Ninh đã có Văn bản số 1716/CTN-KD ngày 08/9/2021; trong đó đã thỏa thuận vị trí cấp nguồn nước cho dự án Công viên Đại Dương. Đề nghị Chủ đầu tư chủ động rà soát và thực hiện các ý kiến của Công ty CP nước sạch Quảng Ninh tại Văn bản nêu trên để đảm bảo nguồn nước cấp cho công trình.

- Về thỏa thuận cao độ công trình: Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu đã có Văn bản số 412/TC-QC ngày 19/8/2020 về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình; trong đó đồng ý chấp thuận cao độ tĩnh không xây dựng công trình có chiều cao là +200m trên cốt đất 3,5m.

Chiều cao công trình thiết kế đảm bảo không vượt độ cao tĩnh không xây dựng công trình đã được chấp thuận.

- Về đầu nối giao thông, thoát nước thải, thoát nước thải: Thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

5. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng; việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường

a) Sự phù hợp của các giải pháp thiết kế về bảo đảm an toàn xây dựng: Giải pháp thiết kế cơ bản phù hợp với quy mô xây dựng công trình. Cụ thể như sau:

- Danh mục quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng, loại, cấp công trình sử dụng trong việc tính toán: Cơ bản phù hợp với quy định hiện hành.

- Tải trọng và tác động, phân tích giải pháp thiết kế được lựa chọn để bảo đảm an toàn xây dựng và bảng tính kèm theo: Đã được tư vấn thiết kế tính toán,

tư vấn thẩm tra (có bảng tính kèm theo) và kết luận đảm bảo an toàn trong quá trình sử dụng; giải pháp kết cấu do tư vấn đề xuất phần móng và tầng hầm, tường tầng hầm về cơ bản phù hợp với điều kiện địa chất và quy mô công trình.

- Bảng tổng hợp kết quả tính toán các tiêu chí đánh giá về an toàn tổng thể hệ kết cấu công trình gồm: Đã lập mô hình phân tích kết cấu và lựa chọn, thiết kế cấu kiện chịu lực, tư vấn thẩm tra kiểm tra và đánh giá đảm bảo an toàn.

- Bảng tổng hợp kết quả tính toán các tiêu chí đánh giá về an toàn tổng thể hệ kết cấu công trình gồm: đã lập mô hình phân tích kết cấu và lựa chọn, thiết kế cấu kiện chịu lực. Kết quả tính toán của đơn vị tư vấn thiết kế và tư vấn thẩm tra đánh giá đảm bảo an toàn, hồ sơ thiết kế được tư vấn thẩm tra đóng dấu và chủ trì thẩm tra ký xác nhận.

* Tại Báo cáo thẩm tra số 238/2025/TTQT/01 ngày 20/10/2025 của Trung tâm các dự án quốc tế và xây dựng - Viện Khoa học công nghệ xây dựng; đơn vị tư vấn thẩm tra đã kiểm tra tính đúng đắn về các nội dung nêu tại thuyết minh tính toán kết cấu công trình so với quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng, kiểm tra độc lập các nội dung về tiêu chí đánh giá an toàn kết cấu công trình để đối chiếu, so sánh với kết quả tính toán do tư vấn thiết kế lập...; trên cơ sở đó, tư vấn thẩm tra đã đánh giá giải pháp kết cấu cơ bản phù hợp với điều kiện địa chất. Đồng thời, tư vấn thẩm tra cũng đã đánh giá sự phù hợp của các giải pháp thiết kế cơ điện công trình với quy mô, kiến trúc công trình; tuân thủ theo đúng các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng cho công trình.

b) Việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường:

- Kiểm tra tính đầy đủ của hồ sơ thiết kế cơ sở về thực hiện thiết kế phòng cháy chữa cháy: Hồ sơ đã thiết kế đã thuyết minh về giải pháp thiết kế về phòng, chống cháy, nổ theo quy định tại quy chuẩn và quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; được tư vấn thẩm tra kiểm tra và xác nhận.

- Kiểm tra việc thực hiện thủ tục Báo cáo đánh giá tác động môi trường: Dự án đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 1055/QĐ-BTNMT ngày 07/5/2020 về phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Công viên Đại Dương Hạ Long, cấp Giấy phép môi trường số 56/GPMT-BTNMT ngày 19/02/2024. Đề nghị thực hiện theo ý kiến của Bộ Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 4956/BNMT-MT ngày 31/7/2025 làm cơ sở phê duyệt dự án và triển khai các bước tiếp theo quy định.

- Trên cơ sở ý kiến của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh tại Văn bản số 4780/PCCC ngày 20/10/2025; đánh giá của đơn vị thẩm tra tại Báo cáo thẩm tra số 238/2025/TTQT/01 ngày 20/10/2025 của Trung tâm các dự án quốc tế và xây dựng - Viện Khoa học công nghệ Xây dựng; Sở Xây dựng thẩm định thiết kế hạng mục PCCC của công trình (theo Điều 6 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ) như sau:

(i) Khoảng cách phòng cháy, chữa cháy giữa các công trình, hạng mục công

trình trong cùng lô đất; khoảng cách phòng cháy, chữa cháy từ công trình, hạng mục công trình đến công trình tiếp giáp hoặc ranh giới khu đất; khoảng cách phòng cháy, chữa cháy từ công trình, hạng mục công trình đến các đối tượng tiếp giáp theo quy định của pháp luật chuyên ngành: Cơ bản đảm bảo. Đơn vị thẩm tra đã rà soát và đánh giá khoảng cách an toàn PCCC đảm bảo theo yêu cầu của QCVN 06:2022/BXD sửa đổi lần 01:2023.

Chủ đầu tư chỉ đạo các đơn vị tư vấn chủ động rà soát, thiết kế khoảng cách an toàn về PCCC giữa các tòa nhà theo đúng quy định tại Phụ lục E, QCVN 06:2022/BXD sửa đổi lần 01:2023.

(ii) Đường, bãi đỗ, vị trí, lối vào để tiếp cận và tổ chức các hoạt động chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ: cơ bản đảm bảo. Đơn vị thẩm tra đã rà soát và đánh giá hồ sơ thiết kế đã bố trí đường giao thông hoạt động phục vụ PCCC, cứu nạn, cứu hộ đảm bảo yêu cầu tại mục 6.2, 6.3 của quy chuẩn QCVN 06:2022/BXD và sửa đổi 01:2023 đối với QCVN 06:2022/BXD.

(iii) Lối thoát nạn, đường thoát nạn, thang bộ thoát nạn, thang máy chữa cháy, lối ra khẩn cấp, lối ra mái, gian lánh nạn: cơ bản đảm bảo theo đánh giá của Trung tâm các dự án quốc tế và xây dựng - Viện Khoa học công nghệ xây dựng tại Báo cáo thẩm tra số 238/2025/TTQT/01 ngày 20/10/2025. Đề nghị Chủ đầu tư và tư vấn thiết kế rà soát, bổ sung hoàn thiện một số nội dung sau:

- Thiết kế tầng lánh nạn, phòng đặt phương tiện chữa cháy ban đầu theo quy định tại Điều 1.4.58 và Phụ lục A, QCVN 06:2022/BXD sửa đổi lần 1:2023.

- Thiết kế thang máy chữa cháy theo quy định tại TCVN 6396-72:2010, QCVN 06:2022/BXD sửa đổi lần 01:2023.

- Tính toán bố trí phân tán lối thoát nạn, khoảng cách thoát nạn tại các tầng theo quy định tại phụ lục A, QCVN 06:2022/BXD sửa đổi lần 01:2023.

(iv) Bậc chịu lửa phù hợp với quy mô, công năng của công trình; giải pháp phân chia khoang cháy; bố trí mặt bằng, công năng, hạng nguy hiểm cháy và cháy nổ, các bộ phận, cấu kiện, hệ thống kỹ thuật trong công trình để hạn chế, ngăn chặn sự hình thành, phát triển và lan truyền của đám cháy: Công trình được xác định bậc chịu lửa bậc I phù hợp với quy mô, công năng của công trình; các giải pháp phân chia khoang cháy; bố trí mặt bằng, công năng, hạng nguy hiểm cháy và cháy nổ, các bộ phận, cấu kiện, hệ thống kỹ thuật trong công trình để hạn chế, ngăn chặn sự hình thành, phát triển và lan truyền của đám cháy cơ bản phù hợp trên cơ sở đánh giá của Trung tâm các dự án quốc tế và xây dựng - Viện Khoa học công nghệ xây dựng tại Báo cáo thẩm tra số 238/2025/TTQT/01 ngày 20/10/2025. Chủ đầu tư và tư vấn thiết kế rà soát, bổ sung hoàn thiện một số nội dung sau:

- Thiết kế các giải pháp ngăn cháy cho khu vực công năng khác, cầu thang bộ từ tầng hầm lên tầng trên, ngăn chia khoang cháy cho các tầng nhà, ngăn khoang cháy theo chiều cao quy định tại Điều 4, Phụ lục A, Phụ lục H, QCVN 06:2022/BXD sửa đổi lần 01:2023.

(v) Giải pháp chống khói: các giải pháp chống khói (gồm: phương án thoát khói và cấp không khí chống khói) cơ bản đảm bảo trên cơ sở đánh giá của Trung tâm các dự án quốc tế và xây dựng - Viện Khoa học công nghệ xây dựng tại Báo cáo thẩm tra số 238/2025/TTQT/01 ngày 20/10/2025.

Chủ đầu tư xem xét hoàn thiện hồ sơ thiết kế hệ thống bảo vệ chống tụ khói (*hệ thống hút khói, hệ thống cấp khí bù, hệ thống tăng áp, hệ thống thông gió khác*) cho công trình thiết kế đảm bảo theo quy định tại Phụ lục A và Phụ lục D, QCVN 06:2022/BXD sửa đổi lần 01:2023 (*giới hạn chịu lửa đường ống, van*).

6. Sự tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật trong thiết kế

a) Danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng cho dự án: Hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng cho dự án được tư vấn thiết kế rà soát, tư vấn thẩm tra đánh giá cơ bản phù hợp.

b) Kiểm tra việc tuân thủ của các giải pháp thiết kế tại hồ sơ thiết kế cơ sở với nội dung tương ứng được quy định tại quy chuẩn có yêu cầu phải áp dụng: Giải pháp thiết kế tại hồ sơ thiết kế cơ sở cơ bản tuân thủ nội dung được quy định tại quy chuẩn có áp dụng.

c) Kiểm tra việc tuân thủ quy định pháp luật về áp dụng tiêu chuẩn: Tư vấn thẩm tra đã đánh giá tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật được áp dụng và kết quả khảo sát xây dựng để lập hồ sơ thiết kế cơ sở phù hợp và đáp ứng được các quy định hiện hành.

7. Nội dung khác

Đề nghị Chủ đầu tư nghiên cứu ý kiến của các đơn vị có liên quan, hoàn thiện hồ sơ theo quy định; cụ thể:

- Hoàn thiện hồ sơ hạng mục Cấp điện ngoài nhà theo ý kiến của Sở Công thương tại Văn bản số 4026/SCT-QLNL ngày 28/10/2025.

- Rà soát các ý kiến tham gia của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh tại Văn bản số 4780/PCCC ngày 27/10/2025; hoàn thiện hồ sơ đảm bảo theo đúng các quy định hiện hành.

- Nghiên cứu ý kiến hướng dẫn của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch tại Văn bản số 3605/BVHTTDL-DSVH ngày 22/7/2025; trong đó lưu ý công trình có thể triển khai với điều kiện đảm bảo các yêu cầu tại khoản 3 Điều 28 Luật Di sản văn hóa năm 2024, tuân thủ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 29 Luật Di sản văn hóa năm 2024. Bên cạnh đó, việc triển khai phải tuân thủ yêu cầu bảo vệ môi trường, ngăn ngừa, kiểm soát, đánh giá các yếu tố tác động đến di sản thế giới theo quy định của Luật Di sản văn hóa và quy định, hướng dẫn của UNESCO.

- Chủ động rà soát ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 5367/SNN&MT-QHBD ngày 07/7/2025 và hướng dẫn của Bộ Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 4956/BNMT-MT ngày 31/7/2025 để hoàn thiện hồ sơ và chịu trách nhiệm về các nội dung đã báo cáo.

- Thực hiện ý kiến của UBND phường Bãi Cháy tại Văn bản số 1036/UBND-KTHTĐT ngày 28/10/2025; trong đó lưu ý: Định vị xác định chỉ

giới xây dựng từng công trình cụ thể đảm bảo tuân thủ tuyệt đối theo chỉ giới xây dựng đã được xác định trong đồ án điều chỉnh Quy hoạch đã được phê duyệt; thiết kế kiến trúc công trình đảm bảo nguyên tắc không chia cắt không gian đô thị với không gian biển; có sự thống nhất, đồng bộ về không gian, hình thái kiến trúc, cảnh quan đô thị và hài hòa với di sản thiên nhiên thế giới vịnh Hạ Long; hoàn thiện đầy đủ hồ sơ, thủ tục liên quan theo quy định trước khi tổ chức khởi công xây dựng công trình, đảm bảo an toàn, vệ sinh môi trường, hạn chế tối đa ảnh hưởng tới các hoạt động du lịch cũng như không vận chuyển thiết bị, vật tư trong giờ cao điểm hoạt động du lịch... Chủ đầu tư chỉ được phép huy động vốn, kinh doanh bất động sản khi đã đủ điều kiện theo quy định pháp luật hiện hành; chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật khi huy động vốn, kinh doanh bất động sản khi chưa đủ điều kiện, ảnh hưởng đến an ninh trật tự tại địa phương.

VI. KẾT LUẬN

Hồ sơ thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án: Công viên Đại Dương Hạ Long - công trình: Khu thương mại dịch vụ du lịch 08, 09, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17 - Khu D tại phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh chỉ đủ điều kiện để tổng hợp, trình phê duyệt dự án và triển khai các bước tiếp theo sau khi hoàn thiện, giải trình các nội dung nêu tại mục V văn bản này.

Yêu cầu khác đối với chủ đầu tư:

- Trong bước thiết kế tiếp theo:

+ Rà soát định vị công trình cụ thể đảm bảo công trình tuân thủ tuyệt đối chỉ giới xây dựng đã xác định trong Quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

+ Nghiên cứu phương án giao thông tại các bãi đỗ xe đảm bảo an toàn, thuận lợi khi sử dụng; nghiên cứu phương án đấu nối giao thông và thoát nước nhằm đảm bảo kết nối đồng bộ, êm thuận với hệ thống hạ tầng hiện hữu của khu vực; đồng thời phải tính toán phù hợp về lưu lượng, công suất thoát nước, đảm bảo không gây quá tải cho hệ thống hiện trạng.

+ Đối với thiết kế hạng mục Phòng cháy, chữa cháy công trình: Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn căn cứ các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định liên quan (Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ để tổ chức thiết kế giải pháp phòng cháy, chữa cháy đảm bảo phù hợp, đúng trình tự theo quy định.

+ Đối với thiết kế kết cấu công trình: Đề nghị thực hiện khảo sát, đánh giá kỹ địa chất khu vực này (đặc biệt khả năng xuất hiện các hang karst do địa tầng, địa chất núi đá vôi dưới lòng đất của khu vực ven biển Quảng Ninh). Đồng thời thiết kế công trình đảm bảo an toàn với tải trọng động đất, có giải pháp thiết kế kháng chấn phù hợp cho công trình cao tầng.

+ Chủ đầu tư, tư vấn thiết kế nghiên cứu cụ thể, lựa chọn sử dụng vật liệu và thiết kế chi tiết các giải pháp thiết kế ở các bước tiếp theo, đảm bảo tuyệt đối an toàn cho công trình trong các điều kiện thời tiết bất lợi (động đất, mưa bão, ảnh hưởng của môi trường nước biển, chống sét...).

+ Kiểm soát mô hình thông tin công trình để khớp nối và đảm bảo không xung đột giữa hệ thống PCCC với hạng mục kiến trúc, kết cấu và hệ thống cơ điện công trình.

+ Chủ đầu tư yêu cầu đơn vị tư vấn cập nhật, bổ sung, chi tiết thiết kế đảm bảo QCVN 01:2021/BXD, QCVN 10:2024/BXD, QCVN 05:2008/BXD, QCVN 04:2021/BXD... và các quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan; bố trí đủ diện tích đỗ xe cho các tòa nhà.

+ Chủ đầu tư rà soát, chỉ đạo tư vấn thiết kế có giải pháp hiệu quả nhằm phòng chống bão và các điều kiện thời tiết bất lợi cho công trình (đặt biệt là hệ khung, vách kính ngoài nhà); lựa chọn vật liệu phù hợp với điều kiện địa hình và thời tiết ven biển; sử dụng vật liệu phù hợp Quyết định số 2171/QĐ-TTg ngày 25/12/2021 của Chính phủ phê duyệt chương trình phát triển vật liệu xây không nung.

+ Trong bước thiết kế tiếp theo, Chủ đầu tư thực hiện thẩm tra thiết kế công trình xây dựng theo quy định tại khoản 6 Điều 82 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 24 Điều 1 của Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020; tổ chức thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở theo quy định trước khi phê duyệt.

- Các nội dung khác:

+ Tư vấn thiết kế, tư vấn thẩm tra chịu trách nhiệm về tính hợp pháp của các phần mềm sử dụng tính toán.

+ Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về việc tổ chức thi tuyển kiến trúc công trình, đảm bảo tuân thủ Luật Kiến trúc năm 2019 và các quy định pháp luật có liên quan.

+ Người quyết định đầu tư dự án tổ chức thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng theo quy định tại Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, sửa đổi, bổ sung tại Luật số 62/2020/QH14, Điều 15 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 và các quy định liên quan để thực hiện (đối với phương án công nghệ xử lý nước thải, công nghệ khác có liên quan đến dự án...; người quyết định đầu tư dự án tổ chức thẩm định theo quy định tại Khoản 14 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14, Điều 20, 21 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP và quy định hiện hành); chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng theo quy định; rà soát đảm bảo việc đầu tư xây dựng công trình phù hợp các quy định về Đầu tư, Xây dựng, Đất đai..., tiếp thu ý kiến chỉ đạo của các cơ quan quản lý nhà nước đối với dự án.

+ Chủ đầu tư lưu ý chỉ được khởi công xây dựng công trình khi đủ điều kiện theo quy định tại Luật số 62/2020/QH14; đồng thời có Văn bản thông báo thời điểm khởi công xây dựng kèm theo hồ sơ thiết kế xây dựng đến cơ quan quản lý xây dựng tại địa phương để theo dõi, lưu hồ sơ theo quy định.

+ Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi hồ sơ lưu trữ về Sở Xây dựng theo quy định tại Khoản 8, Điều 19 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.

Kết quả thẩm định tại Văn bản này không thay thế trách nhiệm của các bên liên quan về nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó theo quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi công trình: Khu thương mại dịch vụ du lịch 08, 09, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17 - Khu D thuộc dự án Công viên Đại Dương Hạ Long; đề nghị Chủ đầu tư nghiên cứu, thực hiện đảm bảo đầy đủ trình tự, thủ tục triển khai dự án theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đ/c Giám đốc Sở (b/c);
- UBND phường Bãi Cháy (ph/h);
- Lưu: VT; XD8.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Hữu Phúc

PHỤ LỤC - CÁC CHỈ TIÊU KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH
(kèm theo Văn bản số /TĐ-SXD ngày / 2025 của Sở Xây dựng)

[illegible]