

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 01, 02, 03 - Khu D (Sun Centro Town) 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 179/2025/TTr-HLC ngày 19/8/2025 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 01,02,03 - Khu D (Sun Centro Town) thuộc dự án Công viên Đại Dương Hạ Long (kèm theo hồ sơ thiết kế cơ sở và các tài liệu liên quan);

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 179/2025/TTr-HLC ngày 19/8/2025 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 01, 02, 03 - Khu D (Sun Centro Town) thuộc 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 01, 02, 03 - Khu D

(Sun Centro Town).

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: 100 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): 3.834 tỷ đồng (*Bằng chữ: Ba nghìn, tám trăm ba mươi bốn tỷ đồng chẵn*).

8. Nguồn vốn đầu tư: Vốn 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 (hạng mục công trình) - Công ty Cổ phần dịch vụ và tư vấn Phòng cháy chữa cháy Hà Thành (hạng mục PCCC).

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 94/2025/QĐ-GĐ/HLC ngày 30/7/2025 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 01, 02, 03 - Khu D (Sun Centro Town) thuộc 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 3151/SCT-QLNL ngày 04/9/2025 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 01, 02, 03 - Khu D (Sun Centro Town) thuộc dự án Công viên Đại Dương, thành phố Hạ Long;

- Văn bản số 4095/PCCC ngày 09/9/2025 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 01, 02, 03 - Khu D (Sun Centro Town) thuộc dự án Công viên Đại Dương Hạ Long;

- Văn bản số 194/2025/CV-HLC ngày 12/9/2025 của Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long về việc làm rõ và hoàn thiện hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi công trình: Khu thương mại dịch vụ du lịch 01, 02, 03 - Khu D (Sun Centro Town)

thuộc dự án Công viên Đại Dương Hạ Long tại phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh;

- Báo cáo thẩm tra số 166/2025/TTQT/01 ngày 19/8/2025 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 01, 02, 03 - Khu D (Sun Centro Town) thuộc 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

ST T	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 này 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 này 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

ST T	Tên cá nhân	Hạng mục thiết kế	Số chứng chỉ, nơi cấp	Hạn chứng chỉ	Lĩnh vực cấp phép hoạt động
2.4	Nguyễn Thị Hồng Hà	Chủ trì thiết kế hạng mục điện	BXD-00000157 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 25/04/2022	25/4/2027	Thiết kế cơ - điện công trình - hạng I
2.5	Đỗ Phú Trung	Chủ trì thiết kế hạng mục điện nhẹ	BXD-00101206 do Bộ Xây Dựng Cục quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 15/11/2023	15/11/2028	Thiết kế cơ - điện công trình - hạng I
2.6	Hoàng Mạnh Hưng	Chủ trì thiết kế hạng mục điều hòa không khí, thông gió	BXD-00125189 do Bộ Xây Dựng Cục quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 22/06/2023	22/6/2028	Thiết kế cơ - điện công trình - hạng I
2.7	Nguyễn Mạnh Hưng	Chủ trì thiết kế cấp thoát nước công trình	BXD-00000202 do Bộ Xây Dựng Cục quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 31/05/2022	31/5/2027	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
3	<i>Cá nhân tham gia thẩm tra thiết kế xây dựng</i>				
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	Lê Bật 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
3.3	Vũ Mạnh Hà	Chủ trì thẩm tra thiết kế cơ - điện công trình	BXD-00010845 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 28/10/2022	28/10/2027	Thiết kế cơ - điện công trình - hạng I
3.4	Tổng Tiền Tuyến	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-01, D.TMDV-02, D.TMDV-03 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-01: 3.088,7m²; mật độ xây dựng: 80%.
- Diện tích khu đất D.TMDV-02: 4.525,0m²; mật độ xây dựng: 72%.
- Diện tích khu đất D.TMDV-03: 4.525,0m²; mật độ xây dựng: 72%.

- 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 công trình

2.1. Các chỉ tiêu kiến trúc chủ yếu:

TT	Nội dung	Công trình 01 - ô đất D.TMDV-01	Công trình 02 - ô đất D.TMDV-02	Công trình 03 - ô đất D.TMDV-03
1	Diện tích xây dựng (m ²)	1.445	2.069	2.069
2	Tổng diện tích sàn (m ²)	43.179	63.278	63.297
2.1	Sàn tầng hầm (m ²)	3.068	4.525	4.525
2.3	Sàn khối tháp (m ²)	40.111	58.753	58.772
3	Số tầng	01 tầng hầm + 30 tầng nổi + tum	01 tầng hầm + 30 tầng nổi + tum	01 tầng hầm + 30 tầng nổi + tum
3.1	Số tầng hầm	01	01	01
3.2	Số tầng nổi	30 tầng nổi + tum	30 tầng nổi + tum	30 tầng nổi + tum
4	Chiều cao công trình (m)	117,7	117,7	117,7
4.1	Cao độ nền	0,2	0,2	0,2
4.2	Khối đế (m)	7,0	7,0	7,0
-	Tầng 1 (m)	7,0	7,0	7,0
4.3	Khối tháp (m)	110,5	110,5	110,5
-	Tầng 2-28 (m)	3,5	3,5	3,5
-	Tầng 29 (m)	5,0	5,0	5,0
-	Tầng 30 (m)	7,0	7,0	7,0
-	Tầng tum (m)	4,0	4,0	4,0

Công trình Khu thương mại dịch vụ du lịch 01, 02, 03 - Khu D (Sun Centro Town) tại các lô đất D.TMDV-01, D.TMDV-02, D.TMDV-03 được thiết kế 01 tầng hầm + 30 tầng nổi + tum. Tổng chiều cao công trình là 117,7m từ sân công trình; cao độ sàn tầng hầm 1 là -4,20m so với cao độ ±0,00 của công trình.

2.2. Giải pháp thiết kế

a) Giải pháp thiết kế kiến trúc:

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

- Khối tháp cao tầng (bao gồm cả 03 công trình 01, 02 và 03):
- + Tầng 1: Bố trí các khu vực thương mại cho thuê.
- + Tầng 2-10 và tầng 13-16: Bố trí 103 căn hộ du lịch/tầng.
- + 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.
- + Tầng tum: Bố trí khu vực 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.

b) Giải pháp kết cấu:

- Phần móng sử dụng phương án móng cọc khoan nhồi.
- Phần thân sử dụng hệ kết cấu khung, vách, lõi, dầm sàn bê tông cốt thép toàn khối cho công trình.

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

d) 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 PCCC..., đầu nổi 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 3151/SCT-QLNL ngày 04/9/2025¹.

- Sở Xây dựng thẩm định đối với công trình nằm trong ranh giới quy hoạch lô đất D.TMDV-01, D.TMDV-02, D.TMDV-03 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-01, D.TMDV-02, D.TMDV-03 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 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 01, 02, 03 - Khu D (Sun Centro Town) thuộc dự án Công viên Đại Dương, thành phố Hạ Long

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 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-01:

STT	Chỉ tiêu so sánh	Quy hoạch được duyệt	Thiết kế cơ sở	Đánh giá
1	Diện tích ô đất (m ²)	3.088,70	3.088,70	Phù hợp
2	Mật độ xây dựng	80%	47%	Thấp hơn
3	Diện tích xây dựng (m ²)	2.470,96	1.445,08	Thấp hơn

4	Tầng cao	03 tầng hầm + 30 tầng	01 tầng hầm + 30 tầng nổi + tum	-
---	----------	--------------------------	---------------------------------------	---

+ Công trình tại lô D.TMDV-02:

STT	Chỉ tiêu so sánh	Quy hoạch được duyệt	Thiết kế cơ sở	Đánh giá
1	Diện tích ô đất (m ²)	4.525,00	4.525,00	Phù hợp
2	Mật độ xây dựng	72%	46%	Thấp hơn
3	Diện tích xây dựng (m ²)	3.258	2.069	Thấp hơn
4	Tầng cao	03 tầng hầm + 30 tầng	01 tầng hầm + 30 tầng nổi + tum	-

+ Công trình tại lô D.TMDV-03:

STT	Chỉ tiêu so sánh	Quy hoạch được duyệt	Thiết kế cơ sở	Đánh giá
1	Diện tích ô đất (m ²)	4.525,00	4.525,00	Phù hợp
2	Mật độ xây dựng	72%	46%	Thấp hơn
3	Diện tích xây dựng (m ²)	3.258	2.069	Thấp hơn
4	Tầng cao	03 tầng hầm + 30 tầng	01 tầng hầm + 30 tầng nổi + tum	-

+ Mục 2.6.2 “Thiết kế kiến trúc công trình”, khoản 2 Điều 1 Quyết định số 4405/QĐ-UBND ngày 15/5/2025 của UBND thành phố Hạ Long về việc phê duyệt 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, trong đó quy định: *“Đối với các công trình dịch vụ du lịch cao tầng, chung cư hỗn hợp cao tầng với tầng cao tối đa 50 tầng được triển khai theo quy hoạch, thiết kế đô thị và quy định quản lý theo đồ án được phê duyệt. Trước khi triển khai đầu tư xây dựng dự án, chủ đầu tư có trách nhiệm trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, thỏa thuận phương án kiến trúc công trình ((Xác định vị trí, quy mô công trình, hạng mục công trình trong lô đất (gồm cả công trình ngầm); các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch; tổ chức sân vườn, đường nội bộ trong khu vực quy hoạch; bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500)) để đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt”.*

+ 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”.

Chủ đầu tư đề xuất thiết kế cơ sở 01 tầng hầm và giảm diện tích xây dựng công trình, giảm mật độ xây dựng so với quy hoạch chi tiết được phê duyệt. Do đó, đề nghị chủ đầu tư thực hiện mục 2.6.2 khoản 2 Điều 1 Quyết định số 4405/QĐ-UBND ngày 15/5/2025 của UBND thành phố Hạ Long; báo cáo cơ quan phê duyệt, quản lý về quy hoạch (UBND phường Bãi Cháy) để thống nhất, quản lý trước khi triển khai thực hiện dự án; trường hợp cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng có ý kiến khác, chủ đầu tư có trách nhiệm điều chỉnh thiết kế và trình thẩm định theo quy định.

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-01, D.TMDV-02, D.TMDV-03 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 01, 02, 03 - Khu D (Sun Centro Town))	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 công trình tại lô đất ký hiệu D.TMDV-01, D.TMDV-02, D.TMDV-03 thuộc khu D trong tổng thể Quy hoạch Công viên Đại Dương Hạ	Phù hợp mục tiêu chung của dự án

		<p>Đầu tư xây dựng các sản phẩm nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua và kinh doanh theo quy định của pháp luật.</p> <p>Là nơi tổ chức các sự kiện đẳng cấp quốc tế...</p>	Long	
2	Quy mô đầu tư	<p>- 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.</p> <p>- 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).</p> <p>- 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.</p>	<p>Đầu tư xây dựng công trình tại lô đất ký hiệu D.TMDV-01, D.TMDV-02, D.TMDV-03 thuộc khu D trong tổng thể Quy hoạch 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 15/5/20125.</p>	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)	3.834,0 tỷ đồng (công trình tại lô đất D.TMDV-01, D.TMDV-02, D.TMDV-03)	Không vượt TMDT ²
4	Tiến độ	Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào vận hành	2025-2028	Nằm trong tiến

² Dự án vốn khác, chủ đầu tư chịu trách nhiệm xác định tổng mức đầu tư dự án, Sở Xây dựng không thẩm định nội dung tổng mức đầu tư dự án.

		khai thác trong năm 2030		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 3151/SCT-QLNL ngày 04/9/2025; rà soát thực hiện theo quy định.

- 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 tỉnh không xây dựng công trình; trong đó đồng ý chấp thuận cao độ tỉnh 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 tỉnh 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 phân móng và tầng hầm, tường 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 166/2025/TTQT/01 ngày 19/8/2025 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.

- Nội dung 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):

(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.

Đề nghị Chủ đầu tư chỉ đạo các đơn vị tư vấn rà soát, thể hiện khoảng cách an toàn về PCCC từ tòa nhà TMDV.02 đến các công trình bên ngoài dự án theo quy định tại Phụ lục E, QCVN 06:2022/BXD sửa đổi lần 01:2023; rà soát lại

thuyết minh và hồ sơ thiết kế để xác định lại nhóm nhà phù hợp với công năng thiết kế.

(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 QCVN 06:2022/BXD và sửa đổi lần 01:2023.

Rà soát và thể hiện thiết kế phòng đặt phương tiện chữa cháy ban đầu theo quy định tại Phụ lục A, QCVN 06:2022/BXD và sửa đổi lần 01:2023.

(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 166/2025/TTQT/01 ngày 19/8/2025. Đề nghị chủ đầu tư rà soát một số nội dung:

+ Chỉ đạo tư vấn bổ sung tính toán bố trí phân tán lối thoát nạn, khoảng cách thoát nạn các tầng nhà theo quy định tại Điều A.2.19, Phụ lục A, QCVN 06:2022/BXD sửa đổi lần 01:2023 và bảng 3, QCVN 13:2018/BXD.

+ Thể hiện chi tiết thiết kế thang máy chữa cháy theo quy định tại TCVN 6396-72:2010, 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 166/2025/TTQT/01 ngày 19/8/2025. Một số nội dung cần nghiên cứu hoàn thiện:

+ Chiều cao PCCC của nhà hiện đang >100m, đề nghị thiết kế các cấu kiện chịu lực, không chịu lực của nhà bảo đảm giới hạn chịu lửa theo quy định tại Bảng A.1, Phụ lục A, QCVN 06:2022/BXD sửa đổi lần 01:2023.

+ Khu vực tầng 1 không có định vị cửa chống cháy, giải pháp ngăn cháy cho thang bộ, buồng đệm, sảnh thang máy, lối ra bên ngoài nhà từ các buồng thang bộ. Chưa thể hiện việc ngăn cháy cho các khu vực công năng khác, ngăn cháy cầu thang bộ từ tầng hầm lên tầng trên, ngăn chia khoang cháy cho các tầng nhà, ngăn khoang cháy theo chiều cao theo 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 166/2025/TTQT/01 ngày 19/8/2025. Đề nghị bổ sung hồ sơ thể hiện việc bố trí hệ thống bảo vệ chống tụ khối cho công trình theo quy định tại Phụ lục A và Phụ lục D, QCVN 06:2022/BXD sửa đổi lần 01:2023.

* Chủ đầu tư chỉ đạo tư vấn thiết kế, tư vấn thẩm tra rà soát các ý kiến của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh tại Văn bản số 4095/PCCC ngày 09/9/2025, hoàn thiện hồ sơ theo quy định đảm bảo tuân thủ các quy định của QCVN 06:2022/BXD sửa đổi lần 01:2023 và các Quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế áp dụng cho công trình.

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:

- Bổ sung đầy đủ định vị các công trình trong ranh giới khu đất đảm bảo công trình tuân thủ tuyệt đối chỉ giới xây dựng đã xác định trong Quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

- Rà soát tính toán diện tích bãi đỗ xe tại khu vực tầng hầm đảm bảo bố trí đủ diện tích đỗ xe theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD.

- Hoàn thiện hồ sơ hạng mục Cấp điện ngoài nhà theo ý kiến của Sở Công thương tại Văn bản số 3151/SCT-QLNL ngày 04/9/2025.

- 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.

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 01, 02, 03 - Khu D (Sun Centro Town) 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 và gửi về Sở Xây dựng để kiểm tra, xem xét, đóng dấu thẩm định xác nhận hoàn tất thủ tục thẩm định.

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...). Chủ đầu tư lưu ý 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).

+ 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.

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ và các văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền; Sở Xây dựng chỉ chịu trách nhiệm về nội dung giải quyết thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền theo quy định pháp luật, không chịu trách nhiệm về quy trình thực hiện, nội dung, kết quả thực hiện của các văn bản pháp lý đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó; không chịu trách nhiệm về việc người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, cơ quan có liên quan thực hiện các bước tiếp theo không đúng với nội dung, yêu cầu đã nêu tại kết quả thực hiện thủ tục hành chính này theo quy định tại khoản 3, 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

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 01, 02, 03 - Khu D (Sun Centro Town) 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