

Số: 25/2025/QĐ-GĐ/HLC

Quảng Ninh, ngày 03 tháng 10 năm 2025

## QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công 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**

## GIÁM ĐỐC

### CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI HẠ LONG

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 1055/QĐ-BTNMT ngày 07/5/2020 của Bộ Tài Nguyên và Môi trường về Phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng Công viên Đại Dương Hạ Long tại các phường Bãi Cháy, Hồng Gai, Yết Kiêu, Bạch Đằng và Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh;

Căn cứ Giấy phép Môi trường số 56/GPMT-BTNMT ngày 19/02/2024 của Bộ Tài Nguyên và Môi trường cấp cho Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long được thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường dự án “Điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng Công viên Đại Dương Hạ Long” tại các phường: Bãi Cháy, Hồng Gai, Yết Kiêu, Bạch Đằng và Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh,

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

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



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

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

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

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

*Căn cứ Văn bản số 121/TĐ-SXD ngày 23/9/2025 của Sở Xây dựng Quảng Ninh V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi công trình Khu thương mại dịch vụ du lịch 01, 02, 03 - Khu D (Sun Centro Town) thuộc dự án Công viên Đại Dương Hạ Long;*

*Căn cứ Quyết định số 22/2025/QĐ-HLC ngày 25/9/2025 của Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long V/v Phê duyệt dự án thành phần Khu thương mại dịch vụ du lịch 01,02,03 - Khu D (Sun Centro Town) thuộc dự án Công viên Đại Dương Hạ Long;*

*Căn cứ Báo cáo thẩm tra số 166/2025/TTQT/02 ngày 25/9/2025 của Trung tâm các dự án quốc tế và xây dựng - Viện KHCN Xây dựng về việc Báo cáo kết quả thẩm tra Hồ sơ thiết kế xây dựng công trình Khu thương mại dịch vụ du lịch 01,02,03 - Khu D (Sun Centro Town) thuộc dự án Công viên Đại Dương Hạ Long;*

*Căn cứ Văn bản số 2830/TĐ-PCCC ngày 03/10/2025 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH- Bộ Công An thẩm định thiết kế về Phòng cháy và chữa cháy công trình Khu thương mại dịch vụ du lịch 01,02,03 - Khu D (Sun Centro Town) thuộc dự án Công viên Đại Dương Hạ Long, tại Phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công công trình Khu thương mại dịch vụ du lịch 01, 02, 03 - Khu D (Sun Centro Town) thuộc dự án Công viên Đại Dương Hạ Long với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Người phê duyệt: Công ty TNHH Mặt Trời Hạ Long.
2. Tên công trình: Khu thương mại dịch vụ du lịch 01, 02, 03 - Khu D (Sun Centro Town) thuộc dự án Công viên Đại Dương Hạ Long.
3. Mã số thông tin công trình (theo quy định của Chính phủ về Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng):
4. Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp I.
5. Tên dự án: Công viên Đại Dương Hạ Long.
6. Địa điểm xây dựng: Phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh.



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 <sup>2</sup> )	1.445	2.069	2.069
2	Tổng diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	43.179	63.278	63.297
2.1	Sàn tầng hầm (m <sup>2</sup> )	3.068	4.525,0	4.525,0
2.3	Sàn khối tháp (m <sup>2</sup> )	40.111	58.753	58.772
3	Số tầng	01 tầng hầm + 30	01 tầng hầm + 30	01 tầng hầm + 30

		tầng nổi + tum	tầng nổi + tum	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	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  $\pm 0,00$  của công trình.

#### 10.1.2. Giải pháp thiết kế

- 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.

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...

đ. Giải pháp thiết kế về phòng cháy và chữa cháy:

\* Hệ thống báo cháy tự động:

Hệ thống báo cháy tự động được lắp đặt tại tất cả các khu vực có nguy hiểm cháy của công trình bằng hệ thống báo cháy địa chỉ. Với hệ thống báo cháy địa chỉ ngoài chức năng báo cháy thông thường thì hệ thống còn có khả năng kết nối và điều khiển các hệ thống kỹ thuật khác bằng các đường điều khiển chuyên dụng và phần mềm điều khiển:

- Điều khiển và giám sát toàn bộ hệ thống chữa cháy tự động bằng nước.

- Hệ thống phải có chức năng điều khiển liên động và nhận tín hiệu phản hồi sau khi điều khiển với các hệ thống khác có liên quan như thang máy, thông gió, cắt điện, âm thanh ... nhằm phục vụ cho công tác sơ tán và chữa cháy trong thời gian ngắn nhất.

- Các sự cố được lưu trữ trong bộ nhớ và được in ra giấy đồng thời hoặc khi cần thiết bằng máy in phục vụ cho việc xác định sự cố hoặc công tác giám định của các cơ quan chức năng.

- Báo động cháy bằng âm thanh đặc trưng (còi, chuông...).

- Có khả năng chống nhiễu, không báo giả, không bị tê liệt một phần hay toàn bộ. do cháy gây ra trước khi hệ thống phát tín hiệu báo cháy.

\* Hệ thống chữa cháy tự động:

- Hệ thống chữa cháy tự động Sprinkler

Khả năng chữa cháy tự động bằng các đầu phun tự động Sprinkler. Chức năng tự động chữa cháy khi nhiệt độ tại khu vực bảo vệ đặt đến ngưỡng làm việc của đầu phun.

- Hệ thống chữa cháy trong nhà (hạng nước vách tường)

Hệ thống chữa cháy hạng nước vách tường là hệ thống chữa cháy bằng các cuộn vòi, lăng phun kết hợp với hạng chữa cháy cố định.

Hệ thống chữa cháy ngoài nhà

Hệ thống chữa cháy ngoài nhà sử dụng hệ thống chữa cháy ngoài nhà cấp nước từ trạm bơm phòng cháy chữa cháy của công trình.

- Phương tiện chữa cháy ban đầu

Ngoài các hệ thống chữa cháy trên thì công trình còn được trang bị các bình chữa cháy di động, xách tay phục vụ dập tắt đám cháy mới phát sinh

- Hệ thống chữa cháy tự động bằng khí

Hệ thống chữa cháy tự động bằng khí được sử dụng cho các phòng/ khu vực không thể chữa cháy bằng nước do có thể gây chập cháy, không an toàn, hư hỏng thiết bị. Sử dụng hệ thống bình chữa cháy khí tự động N2 cho các phòng điện tổng (phòng máy biến áp, phòng hạ thế tổng,...) với thể tích gian phòng lớn và hệ thống bình chữa cháy tự động kích hoạt bằng khí FM200 cho các phòng kỹ thuật điện tầng có thể tích gian phòng nhỏ.

- Hệ thống đèn exit và chiếu sáng sự cố

Với các đèn Exit, đèn chiếu sáng sự cố được lắp đặt tại các vị trí trên đường thoát nạn, lối thoát nạn, các vị trí bị che khuất ảnh hưởng đến quá trình thoát nạn của con người khi xảy ra cháy.

- Hệ thống tăng áp hút khói

Được trang bị đảm bảo theo Quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành với các thiết bị: quạt, đường ống và cửa gió,... được bố trí trên mặt bằng theo tính toán đảm bảo chống tụ khói, giảm thiểu tối đa các ảnh hưởng của sản phẩm cháy (khói), hạn chế cháy lan truyền và tạo điều kiện cho công tác thoát nạn được thuận lợi.

- Nguồn cấp

Nguồn điện cấp cho hệ thống PCCC, hệ thống điều áp cầu thang, tăng áp buồng đệm, hệ thống hút khói của công trình được cấp từ 02 nguồn độc lập (01 nguồn lấy từ điện lưới của dự án, 01 nguồn được lấy từ máy phát điện dự phòng).

Cấp cấp nguồn cho hệ thống máy bơm chữa cháy, hệ thống điều áp cầu thang, tăng áp buồng đệm, hệ thống hút khói của công trình là cấp chống cháy.

Hệ thống cấp nguồn hoạt động trên nguyên tắc tự động: khi mất nguồn điện từ điện lưới thì ngay lập tức bộ chuyển đổi nguồn tự động ATS sẽ tự động chuyển sang nguồn của máy phát dự phòng (trong thời gian không quá 10 giây kể từ khi ngắt nguồn điện chính).

10.2. 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, hệ thống xử lý nước thải, bể nước..., đấu nối hạ tầng đồng bộ theo quy hoạch.

11. Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình: 100 năm.

12. Giá trị dự toán: 3.834.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Ba nghìn, tám trăm ba mươi tư tỷ đồng chẵn./.*).

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

+ QCVN 10:2024/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo tiếp cận sử dụng;

+ QCVN 03:2022/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng;

+ QCVN 06:2022/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia an toàn cháy cho nhà



và công trình và thông tư Ban hành Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

- + QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- + QCVN 04/2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư.
- + QCXDVN 09:2017/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam các công trình xây dựng sử dụng năng lượng có hiệu quả.
- + QCXDVN 13/2018/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam công trình ngầm đô thị phần II, gara ô tô.
- + QCVN 12/2014/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống điện của nhà ở và nhà công cộng;
- + QCVN 02: 2022/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng;
- + TCVN 2737: 2023: Tải trọng và tác động: Tiêu chuẩn thiết kế;
- + TCVN 9386:2012: Thiết kế công trình chịu động đất;
- + TCVN 10304 -2025: Thiết kế móng cọc;
- + TCVN 9393-2012: Cọc – Phương pháp thí nghiệm tại hiện trường bằng tải trọng tĩnh ép dọc trục;
- + TCVN 9395:2012: Cọc khoan nhồi – Thi công và nghiệm thu;
- + TCVN 9396:2012: Cọc khoan nhồi – Xác định tính đồng nhất của bê tông – Phương pháp xung siêu âm;
- + QCVN 12:2014 - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống điện của nhà ở và nhà công cộng;
- + TCVN 9206:2012 : Đặt Thiết Bị Điện Trong Nhà Ở Và Công Trình công cộng;
- + TCVN 9207:2012 : Đặt Đường Dẫn Điện Trong Nhà Ở Và Công Trình Công Cộng;
- + TCVN 9385:2012 - Chống sét cho công trình xây dựng- hướng dẫn thiết kế, kiểm tra và bảo trì hệ thống;
- + TCVN 9888:2013 – Bảo vệ chống sét;
- + TCVN 7447:2015 – Hệ thống lắp đặt điện hạ áp;
- + TCVN 9358: 2012 – Lắp đặt hệ thống nối đất thiết bị cho các công trình công nghiệp – Yêu cầu chung;
- + TCVN 7568-14:2025 - Hệ thống báo cháy tự động – Phần 14: Thiết kế, lắp đặt các hệ thống báo cháy cho nhà và công trình;
- + TCXD 333:2005 - Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và hạ tầng đô thị;
- + TCVN 13456:2022 - Phòng cháy chữa cháy – Phương tiện chiếu sáng sự cố và chỉ dẫn thoát nạn – Yêu cầu thiết kế, lắp đặt;



- + TCVN 5687:2024 - Thông Gió – Điều Hòa Không Khí – Tiêu Chuẩn Thiết Kế;
- + QCVN 33-2019/BTTTT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông;
- + TCVN 9250:2021 - Về Trung tâm dữ liệu - yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật viễn thông;
- + TCVN 8696: 2011 - Mạng viễn thông. Cáp sợi quang vào nhà thuê bao. Yêu cầu kỹ thuật;
- + TCVN 8697: 2011 - Mạng viễn thông. Cáp sợi đồng vào nhà thuê bao. Yêu cầu kỹ thuật;
- + TCVN 8698:2011 - Mạng viễn thông - Cáp đồng sợi CAT.5, CAT.5E - Yêu cầu kỹ thuật;
- + TCVN 10251:2013 - Thiết kế, lắp đặt hệ thống cáp thông tin trong tòa nhà. Yêu cầu kỹ thuật;
- + TCVN 8071: 2009 - Quy định về chống sét và nối đất cho công trình viễn thông;
- + QCVN 14: 2008/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt;
- + TCVN 7957-2023: Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế.
- + TCXDVN 13606:2023: Cấp nước – Mạng lưới đường ống và công trình – Tiêu chuẩn thiết kế.
- + TCXDVN 13606:2023: Cấp nước – Mạng lưới đường ống và công trình – Tiêu chuẩn thiết kế.
- + QCVN 07-2:2016/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia - Các công trình hạ tầng kỹ thuật- Công trình thoát nước;
- + TCVN 7568-14:2025: Hệ thống báo cháy tự động – Phần 14: Thiết kế, lắp đặt các hệ thống báo cháy cho nhà và công trình.
- + TCVN 13456:2022: Phòng cháy chữa cháy - Phương tiện chiếu sáng sự cố và chỉ dẫn thoát nạn - Yêu cầu thiết kế, lắp đặt
- + Các quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan khác.

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

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

**Nơi nhận:**

- Như Điều 2, Điều 3;
- Lưu: VT-TH.



**GIÁM ĐỐC**

*Phạm Văn Hiệp*