

Hà Nam, ngày 26 tháng 9 năm 2025

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: 02/GPXD

(Sử dụng cấp cho Dự án)

Căn cứ Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; số 53/2017/NĐ-CP ngày 08/5/2017 Quy định các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp phép xây dựng; số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

Căn cứ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình): Số 456/QĐ-UBND ngày 25/4/2023 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22); Số 856/QĐ-UBND ngày 01/8/2023 về việc chấp thuận Nhà đầu tư thực hiện dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22); Số 1155/QĐ-UBND ngày 20/8/2024 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22); số 716/QĐ-UBND ngày 18/4/2025 về việc chấp thuận doanh nghiệp dự án do nhà đầu tư thành lập để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22); số 758/QĐ-UBND ngày 23/4/2025 về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 1) cho công ty TNHH Đầu tư và phát triển Bắc Châu Giang để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22) tại các phường Tân Hiệp, Lam Hạ, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

Căn cứ Văn bản số 388/UBND-VP4 ngày 29/8/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình về việc thực hiện cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh.

Căn cứ Báo cáo thẩm tra số 06/2025/HĐ-TVTT ngày 02/7/2025 của Công ty Cổ phần thương mại - dịch vụ và xây dựng Hà Việt về Báo cáo thẩm tra Hồ

sơ thiết kế bản vẽ thi công Dự án thành phần 36 thuộc Dự án: Đầu tư xây dựng KĐT sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22) Tại Phường Lam Hạ, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam (nay là Phường Hà Nam, tỉnh Ninh Bình).

Căn cứ Quyết định số 15/2025/QĐ-BCG ngày 02/7/2025 của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bắc Châu Giang về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công dự án thành phần 36 – Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22).

Xét đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng dự án thành phần 36 của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22)

1. Cấp cho: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bắc Châu Giang.

Địa chỉ: Công viên chủ đề kết hợp nhà ở, phường Hà Nam, tỉnh Ninh Bình

2. Được phép: Xây dựng các công trình thuộc Dự án thành phần 36 - Dự án Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22).

- Theo thiết kế bản vẽ thi công do Công ty TNHH tư vấn xây dựng Ánh Dương;

- Đơn vị thẩm tra thiết kế thi công: Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ và Xây dựng Hà Việt;

- Đơn vị thẩm tra thiết kế cơ sở: Công ty Cổ phần thương mại - dịch vụ và xây dựng Hà Việt.

- Gồm các nội dung sau: Vị trí xây dựng: Theo mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

2.1 Các công trình nhà liền kề (mẫu nhà liền kề số 01) gồm 71 nhà: LK02 (01÷16); LK03 (01÷55).

- Cốt nền xây dựng công trình: $\geq 0,2\text{m}$ so với cốt mặt vỉa hè hoàn thiện;

- Mật độ xây dựng: 65,8%-90%;

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

+ Mặt tiền thửa đất: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tiếp giáp.

+ Cạnh phía sau của thửa đất: Chỉ giới xây dựng lùi 2m tính từ ranh giới thửa đất và lùi để đảm bảo mật độ xây dựng của thửa đất.

+ Các cạnh còn lại: Đối với các thửa có cạnh bên không tiếp giáp với mặt đường, chỉ giới xây dựng trùng với ranh giới của thửa đất, đối với các thửa có cạnh bên tiếp giáp với mặt đường, chỉ giới xây dựng lùi đảm bảo mật độ xây dựng và các quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành.

- Chiều cao công trình: +17,5 m;

- Số tầng 05 tầng;

- Chiều cao các tầng: Tầng 1 cao 3,9m; Tầng 2, 3, 4 cao 3,6m; Tầng 5 cao 2,8m;

Bảng chỉ tiêu lô đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	MĐ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Tổng DT sàn	HS SDD (lần)
1.1	Đất nhà ở liền kề 02	LK.02	2.356,20	1.807,53	76,7	5	8.181,35	3,5
1	1	LK.02:01	163,70	107,73	65,8	5	486,07	3,0
2	2	LK.02:02	144,00	112,00	77,8	5	506,32	3,5
3	3	LK.02:03	144,00	112,00	77,8	5	513,86	3,6
4	4	LK.02:04	144,00	112,00	77,8	5	506,65	3,5
5	5	LK.02:05	144,00	112,00	77,8	5	506,32	3,5
6	6	LK.02:06	144,00	112,00	77,8	5	503,61	3,5
7	7	LK.02:07	144,00	112,00	77,8	5	503,61	3,5
8	8	LK.02:08	144,00	112,00	77,8	5	500,31	3,5
9	9	LK.02:09	144,00	112,00	77,8	5	513,86	3,6
10	10	LK.02:10	144,00	112,00	77,8	5	500,31	3,5
11	11	LK.02:11	144,00	112,00	77,8	5	503,61	3,5
12	12	LK.02:12	144,00	112,00	77,8	5	503,61	3,5
13	13	LK.02:13	144,00	112,00	77,8	5	513,86	3,6
14	14	LK.02:14	144,00	112,00	77,8	5	506,32	3,5
15	15	LK.02:15	144,00	112,00	77,8	5	506,65	3,5
16	16	LK.02:16	176,50	131,80	74,7	5	606,38	3,4
1.2	Đất nhà ở liền kề 03	LK.03	3.508,13	3.022,28	86,2	4	11.201,75	3,2
1	1	LK.03:01	142,42	116,10	81,5	4	415,25	2,9
2	2	LK.03:02	60,00	52,00	86,7	4	196,16	3,3

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích (m2)	Diện tích xây dựng (m2)	MĐ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Tổng DT sàn	HS SDD (lần)
3	3	LK.03:03	60,00	52,00	86,7	4	190,90	3,2
4	4	LK.03:04	60,00	52,00	86,7	4	192,93	3,2
5	5	LK.03:05	60,00	52,00	86,7	4	192,84	3,2
6	6	LK.03:06	60,00	52,00	86,7	4	190,90	3,2
7	7	LK.03:07	60,00	52,00	86,7	4	194,30	3,2
8	8	LK.03:08	60,00	52,00	86,7	4	194,30	3,2
9	9	LK.03:09	60,00	52,00	86,7	4	196,24	3,3
10	10	LK.03:10	60,00	52,00	86,7	4	192,71	3,2
11	11	LK.03:11	60,00	52,00	86,7	4	194,30	3,2
12	12	LK.03:12	60,00	52,00	86,7	4	190,90	3,2
13	13	LK.03:13	60,00	52,00	86,7	4	192,84	3,2
14	14	LK.03:14	60,00	52,00	86,7	4	193,42	3,2
15	15	LK.03:15	60,00	52,00	86,7	4	190,90	3,2
16	16	LK.03:16	60,00	52,00	86,7	4	190,90	3,2
17	17	LK.03:17	60,00	52,00	86,7	4	192,84	3,2
18	18	LK.03:18	60,00	52,00	86,7	4	193,41	3,2
19	19	LK.03:19	60,00	52,00	86,7	4	197,71	3,3
20	20	LK.03:20	60,00	52,00	86,7	4	194,96	3,2
21	21	LK.03:21	60,00	52,00	86,7	4	197,66	3,3
22	22	LK.03:22	60,00	52,00	86,7	4	197,66	3,3
23	23	LK.03:23	60,00	52,00	86,7	4	190,90	3,2
24	24	LK.03:24	60,00	52,00	86,7	4	190,90	3,2
25	25	LK.03:25	60,00	52,00	86,7	4	190,90	3,2
26	26	LK.03:26	60,00	52,00	86,7	4	194,21	3,2

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích (m2)	Diện tích xây dựng (m2)	MĐ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Tổng DT sàn	HS SDD (lần)
27	27	LK.03:27	60,00	52,00	86,7	4	195,31	3,3
28	28	LK.03:28	85,75	73,26	85,4	4	265,11	3,1
29	29	LK.03:29	85,75	73,24	85,4	4	268,55	3,1
30	30	LK.03:30	60,00	52,00	86,7	4	196,53	3,3
31	31	LK.03:31	60,00	52,00	86,7	4	194,70	3,2
32	32	LK.03:32	60,00	52,00	86,7	4	192,72	3,2
33	33	LK.03:33	60,00	52,00	86,7	4	191,30	3,2
34	34	LK.03:34	60,00	52,00	86,7	4	191,30	3,2
35	35	LK.03:35	60,00	52,00	86,7	4	193,40	3,2
36	36	LK.03:36	60,00	52,00	86,7	4	195,23	3,3
37	37	LK.03:37	60,00	52,00	86,7	4	191,78	3,2
38	38	LK.03:38	60,00	52,00	86,7	4	193,40	3,2
39	39	LK.03:39	60,00	52,00	86,7	4	193,12	3,2
40	40	LK.03:40	60,00	52,00	86,7	4	194,82	3,2
41	41	LK.03:41	60,00	52,00	86,7	4	191,30	3,2
42	42	LK.03:42	60,00	52,00	86,7	4	194,70	3,2
43	43	LK.03:43	60,00	52,00	86,7	4	193,40	3,2
44	44	LK.03:44	60,00	52,00	86,7	4	195,23	3,3
45	45	LK.03:45	60,00	52,00	86,7	4	191,30	3,2
46	46	LK.03:46	60,00	52,00	86,7	4	191,30	3,2
47	47	LK.03:47	60,00	52,00	86,7	4	191,30	3,2
48	48	LK.03:48	60,00	52,00	86,7	4	193,13	3,2
49	49	LK.03:49	60,00	52,00	86,7	4	193,12	3,2
50	50	LK.03:50	60,00	52,00	86,7	4	191,30	3,2

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	MĐ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Tổng DT sàn	HS SDD (lần)
51	51	LK.03:51	60,00	52,00	86,7	4	194,70	3,2
52	52	LK.03:52	60,00	52,00	86,7	4	193,13	3,2
53	53	LK.03:53	60,00	52,00	86,7	4	191,30	3,2
54	54	LK.03:54	60,00	52,00	86,7	4	193,40	3,2
55	55	LK.03:55	134,21	107,68	80,2	4	394,93	2,9

2.2 Các công trình nhà biệt thự gồm 55 nhà: BT01 (01÷33); BT02 (01÷32).

- Cốt nền xây dựng công trình: $\geq 0,45\text{m}$ so với cốt mặt vỉa hè hoàn thiện;
- Mật độ xây dựng: $37\% \div 60\%$;
- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:
 - + Mặt tiền: Lùi 3,0m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tiếp giáp;
 - + Cạnh còn lại: Lùi đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và mật độ xây dựng và các quy định tại QCVN 01:2021/BXD;
 - + Tường rào, cổng được phép bố trí trùng với chỉ giới đường đỏ của đường tiếp giáp và trùng với các cạnh của thửa đất.
- Chiều cao công trình: +13,9m;
- Số tầng 04 tầng;
- Chiều cao các tầng: Tầng 1 cao 3,9m; Tầng 2, 3 cao 3,6m; Tầng 4 cao 2,8m;

Bảng chỉ tiêu lô đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	MĐ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Tổng DT sàn	HS SDD (lần)
1.1	Đất nhà ở biệt thự	BT.01	7.168,87	3.775,77	52,7	4	12.978,84	1,8
1	1	BT.01:01	288,965	109,56	37,9	4	311,72	1,1
2	2	BT.01:02	200,00	112,79	56,4	4	395,28	2,0
3	3	BT.01:03	200,00	112,51	56,3	4	392,53	2,0
4	4	BT.01:04	200,00	109,18	54,6	4	374,65	1,9

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích (m2)	Diện tích xây dựng (m2)	MĐ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Tổng DT sàn	HS SDD (lần)
5	5	BT.01:05	200,00	115,30	57,7	4	395,07	2,0
6	6	BT.01:06	200,00	114,58	57,3	4	393,72	2,0
7	7	BT.01:07	200,00	110,93	55,5	4	386,39	1,9
8	8	BT.01:08	200,00	112,79	56,4	4	392,68	2,0
9	9	BT.01:09	200,00	111,96	56,0	4	396,67	2,0
10	10	BT.01:10	200,00	109,71	54,9	4	392,42	2,0
11	11	BT.01:11	200,00	113,41	56,7	4	383,83	1,9
12	12	BT.01:12	200,00	109,95	55,0	4	384,56	1,9
13	13	BT.01:13	200,00	112,98	56,5	4	394,40	2,0
14	14	BT.01:14	200,00	112,79	56,4	4	395,28	2,0
15	15	BT.01:15	200,00	112,51	56,3	4	392,53	2,0
16	16	BT.01:16	393,98	157,43	40,0	4	541,23	1,4
17	17	BT.01:17	278,60	115,65	41,5	4	393,76	1,4
18	18	BT.01:18	200,00	112,51	56,3	4	392,53	2,0
19	19	BT.01:19	200,00	112,79	56,4	4	395,28	2,0
20	20	BT.01:20	200,00	112,98	56,5	4	394,40	2,0
21	21	BT.01:21	200,00	109,95	55,0	4	384,56	1,9
22	22	BT.01:22	200,00	113,41	56,7	4	383,83	1,9
23	23	BT.01:23	200,00	109,71	54,9	4	392,42	2,0
24	24	BT.01:24	200,00	111,96	56,0	4	396,67	2,0
25	25	BT.01:25	200,00	112,79	56,4	4	392,68	2,0
26	26	BT.01:26	200,00	110,93	55,5	4	386,39	1,9
27	27	BT.01:27	200,00	114,58	57,3	4	393,72	2,0

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích (m2)	Diện tích xây dựng (m2)	MĐ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Tổng DT sàn	HS SDD (lần)
28	28	BT.01:28	200,00	115,30	57,7	4	395,07	2,0
29	29	BT.01:29	200,00	109,18	54,6	4	374,65	1,9
30	30	BT.01:30	200,00	112,51	56,3	4	392,53	2,0
31	31	BT.01:31	200,00	112,79	56,4	4	395,28	2,0
32	32	BT.01:32	300,00	132,29	44,1	4	400,39	1,3
33	33	BT.01:33	307,32	118,06	38,4	4	391,72	1,3
1.2	Đất nhà ở biệt thự	BT.02	6.613,31	3.627,24	54,8	4	12.553,54	1,9
1	1	BT.02:01	332,35	160,10	48,2	4	546,42	1,6
2	2	BT.02:02	200,00	113,41	56,7	4	394,66	2,0
3	3	BT.02:03	200,00	112,51	56,3	4	392,53	2,0
4	4	BT.02:04	200,00	112,79	56,4	4	395,28	2,0
5	5	BT.02:05	200,00	112,98	56,5	4	394,40	2,0
6	6	BT.02:06	200,00	109,95	55,0	4	384,56	1,9
7	7	BT.02:07	200,00	113,41	56,7	4	383,83	1,9
8	8	BT.02:08	200,00	109,71	54,9	4	392,42	2,0
9	9	BT.02:09	200,00	111,96	56,0	4	396,67	2,0
10	10	BT.02:10	200,00	112,79	56,4	4	392,68	2,0
11	11	BT.02:11	200,00	110,93	55,5	4	386,39	1,9
12	12	BT.02:12	200,00	114,58	57,3	4	393,72	2,0
13	13	BT.02:13	200,00	115,30	57,7	4	395,07	2,0
14	14	BT.02:14	200,00	109,18	54,6	4	374,65	1,9
15	15	BT.02:15	200,00	112,79	56,4	4	395,28	2,0
16	16	BT.02:16	232,00	112,59	48,5	4	382,05	1,6

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	MĐ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Tổng DT sàn	HS SDD (lần)
17	17	BT.02:17	232,00	111,92	48,2	4	371,94	1,6
18	18	BT.02:18	200,00	112,79	56,4	4	395,28	2,0
19	19	BT.02:19	200,00	109,18	54,6	4	374,65	1,9
20	20	BT.02:20	200,00	115,30	57,7	4	395,07	2,0
21	21	BT.02:21	200,00	114,58	57,3	4	393,72	2,0
22	22	BT.02:22	200,00	110,93	55,5	4	386,39	1,9
23	23	BT.02:23	200,00	112,79	56,4	4	392,68	2,0
24	24	BT.02:24	200,00	111,96	56,0	4	396,67	2,0
25	25	BT.02:25	200,00	109,71	54,9	4	392,42	2,0
26	26	BT.02:26	200,00	113,41	56,7	4	383,83	1,9
27	27	BT.02:27	200,00	109,95	55,0	4	384,56	1,9
28	28	BT.02:28	200,00	112,98	56,5	4	394,40	2,0
29	29	BT.02:29	200,00	112,79	56,4	4	395,28	2,0
30	30	BT.02:30	200,00	112,51	56,3	4	392,53	2,0
31	31	BT.02:31	200,00	109,18	54,6	4	374,65	1,9
32	32	BT.02:32	216,96	102,28	47,1	4	328,86	1,5

3. Ghi nhận các công trình đã khởi công: Chưa có.

4. Hiệu lực Giấy phép: Giấy phép có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng./.

Nơi nhận:

- Sở Xây dựng (để báo cáo);
- Chủ đầu tư CT;
- Lưu: Phòng KTHT&ĐT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Mai Thị Ngân