

*Hà Nam, ngày 06 tháng 10 năm 2025*

**GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**

**Số: 04/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 Văn bản 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); Quyết định 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); Quyết định 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 725/BCTTr 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 38 thuộc Dự án: Đầu tư xây dựng KĐT*

sinh thái Bắc Châu Giang (PL-DT13.22) Tại Phường Lam Hạ, thành phố Phú  
 Lý, tỉnh Hà Nam (nay là Phường Hà Nam, tỉnh Ninh Bình).  
 Căn cứ Quyết định số 17/2025/QĐ-BCG ngày 02/7/2025 của Công ty  
 TNHH Dầu tư và Phát triển Bắc Châu Giang về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ  
 thi công dự án thành phần 38 – Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-  
 DT13.22).

Xét đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng dự án thành phần 38 của Công ty  
 TNHH Dầu tư và Phát triển Bắc Châu Giang (PL-DT13.22)

### 1. Cấp cho: Công ty TNHH Dầu 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 38 -

Dự án Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-DT13.22).

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

Dương;

- Đơn vị thẩm tra: 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 liên kế (mẫu nhà liên kế số 01) gồm 110 nhà:

LK12 – (01-41); LK13 – (01-33); LK14 – (01-25); LK 15 – (01-11).

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

- Mật độ xây dựng: 50,8%-87,1%;

- 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: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ của các

tuyến đường tiếp giáp.

- Chiều cao công trình:  $+14,1 \div 17,5 m$ ;

- Số tầng 04÷05 tầng;

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

cao 2,8m;

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

cao 3,0m;

**Bảng chỉ tiêu lô đất**

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	S đất (m2)	S XD (m2)	MĐ XD (%)	Tầng cao (tầng)	S sàn (m2)	HS SDD (lần)
I	Đất nhà ở liền kề 12	LK.12	2.564,00	2.302,22		0	7.837,96	3,1
1		LK.12:01	60,00	52,00	86,7	4	200,22	3,3
2		LK.12:02	60,00	52,00	86,7	4	181,62	3,0
3		LK.12:03	60,00	52,00	86,7	4	183,48	3,1
4		LK.12:04	60,00	52,00	86,7	4	181,62	3,0
5		LK.12:05	60,00	52,00	86,7	4	180,96	3,0
6		LK.12:06	60,00	52,00	86,7	4	180,96	3,0
7		LK.12:07	60,00	52,00	86,7	4	182,65	3,0
8		LK.12:08	60,00	52,00	86,7	4	184,36	3,1
9		LK.12:09	60,00	52,00	86,7	4	183,12	3,1
10		LK.12:10	60,00	52,00	86,7	4	182,22	3,0
11		LK.12:11	60,00	52,00	86,7	4	183,48	3,1
12		LK.12:12	60,00	52,00	86,7	4	181,62	3,0
13		LK.12:13	60,00	52,00	86,7	4	180,96	3,0
14		LK.12:14	60,00	52,00	86,7	4	180,96	3,0
15		LK.12:15	60,00	52,00	86,7	4	182,65	3,0
16		LK.12:16	60,00	52,00	86,7	4	184,36	3,1
17		LK.12:17	60,00	52,00	86,7	4	182,65	3,0
18		LK.12:18	60,00	52,00	86,7	4	180,96	3,0
19		LK.12:19	60,00	52,00	86,7	4	183,12	3,1
20		LK.12:20	60,00	52,00	86,7	4	180,96	3,0
21		LK.12:21	112,00	96,12	85,8	4	355,86	3,2
22		LK.12:22	112,00	96,12	85,8	4	355,86	3,2
23		LK.12:23	60,00	52,00	86,7	4	180,96	3,0

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	S đất (m <sup>2</sup> )	S XD (m <sup>2</sup> )	MĐ XD (%)	Tầng cao (tầng)	S sàn (m <sup>2</sup> )	HS SDD (lần)
24		LK.12:24	60,00	52,00	86,7	4	183,12	3,1
25		LK.12:25	60,00	52,00	86,7	4	180,96	3,0
26		LK.12:26	60,00	52,00	86,7	4	182,65	3,0
27		LK.12:27	60,00	52,00	86,7	4	184,36	3,1
28		LK.12:28	60,00	52,00	86,7	4	182,65	3,0
29		LK.12:29	60,00	52,00	86,7	4	180,96	3,0
30		LK.12:30	60,00	52,00	86,7	4	180,96	3,0
31		LK.12:31	60,00	52,00	86,7	4	181,62	3,0
32		LK.12:32	60,00	52,00	86,7	4	183,48	3,1
33		LK.12:33	60,00	52,00	86,7	4	182,22	3,0
34		LK.12:34	60,00	52,00	86,7	4	183,12	3,1
35		LK.12:35	60,00	52,00	86,7	4	184,36	3,1
36		LK.12:36	60,00	52,00	86,7	4	182,65	3,0
37		LK.12:37	60,00	52,00	86,7	4	180,96	3,0
38		LK.12:38	60,00	52,00	86,7	4	180,96	3,0
39		LK.12:39	60,00	52,00	86,7	4	181,62	3,0
40		LK.12:40	60,00	52,00	86,7	4	183,48	3,1
41		LK.12:41	60,00	52,00	86,7	4	182,22	3,0
II	Đất nhà ở liền kề 13	LK.13	2.091,50	1.811,26		0	6.438,72	3,1
1		LK.13:01	60,00	52,00	86,7	4	182,81	3,0
2		LK.13:02	60,00	52,00	86,7	4	181,44	3,0
3		LK.13:03	60,00	52,00	86,7	4	183,26	3,1
4		LK.13:04	60,00	52,00	86,7	4	189,03	3,2
5		LK.13:05	60,00	52,00	86,7	4	191,76	3,2
6		LK.13:06	60,00	52,00	86,7	4	189,03	3,2

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	S đất (m2)	S XD (m2)	MĐ XD (%)	Tầng cao (tầng)	S sàn (m2)	HS SDD (lần)
7		LK.13:07	60,00	52,00	86,7	4	183,26	3,1
8		LK.13:08	60,00	52,00	86,7	4	181,44	3,0
9		LK.13:09	63,75	55,51	87,1	4	188,17	3,0
10		LK.13:10	60,00	52,00	86,7	4	182,81	3,0
11		LK.13:11	60,00	52,00	86,7	4	181,44	3,0
12		LK.13:12	60,00	52,00	86,7	4	183,16	3,1
13		LK.13:13	60,00	52,00	86,7	4	187,11	3,1
14		LK.13:14	60,00	52,00	86,7	4	183,16	3,1
15		LK.13:15	60,00	52,00	86,7	4	181,44	3,0
16		LK.13:16	60,00	52,00	86,7	4	181,44	3,0
17		LK.13:17	112,00	96,12	85,8	4	359,32	3,2
18		LK.13:18	112,00	96,12	85,8	4	359,32	3,2
19		LK.13:19	60,00	52,00	86,7	4	181,44	3,0
20		LK.13:20	60,00	52,00	86,7	4	181,44	3,0
21		LK.13:21	60,00	52,00	86,7	4	183,16	3,1
22		LK.13:22	60,00	52,00	86,7	4	187,11	3,1
23		LK.13:23	60,00	52,00	86,7	4	183,16	3,1
24		LK.13:24	60,00	52,00	86,7	4	181,44	3,0
25		LK.13:25	60,00	52,00	86,7	4	182,81	3,0
26		LK.13:26	63,75	55,51	87,1	4	188,17	3,0
27		LK.13:27	60,00	52,00	86,7	4	181,44	3,0
28		LK.13:28	60,00	52,00	86,7	4	183,26	3,1
29		LK.13:29	60,00	52,00	86,7	4	189,03	3,2
30		LK.13:30	60,00	52,00	86,7	4	191,76	3,2
31		LK.13:31	60,00	52,00	86,7	4	189,03	3,2

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	S đất (m <sup>2</sup> )	S XD (m <sup>2</sup> )	MB XD (%)	Tầng cao (tầng)	S sàn (m <sup>2</sup> )	HS SDD (lần)
32		LK.13:32	60,00	52,00	86,7	4	183,26	3,1
33		LK.13:33	60,00	52,00	86,7	4	182,81	3,0
III	Đất nhà ở liền kề 14	LK.14	1.611,50	1.395,26		0	4.953,75	3,1
1		LK.14:01	60,00	52,00	86,7	4	200,22	3,3
2		LK.14:02	60,00	52,00	86,7	4	182,65	3,0
3		LK.14:03	60,00	52,00	86,7	4	184,36	3,1
4		LK.14:04	60,00	52,00	86,7	4	184,36	3,1
5		LK.14:05	63,75	55,51	87,1	4	194,67	3,1
6		LK.14:06	60,00	52,00	86,7	4	182,22	3,0
7		LK.14:07	60,00	52,00	86,7	4	183,48	3,1
8		LK.14:08	60,00	52,00	86,7	4	181,62	3,0
9		LK.14:09	60,00	52,00	86,7	4	180,96	3,0
10		LK.14:10	60,00	52,00	86,7	4	183,12	3,1
11		LK.14:11	60,00	52,00	86,7	4	183,12	3,1
12		LK.14:12	60,00	52,00	86,7	4	180,96	3,0
13		LK.14:13	112,00	96,12	85,8	4	355,86	3,2
14		LK.14:14	112,00	96,12	85,8	4	355,86	3,2
15		LK.14:15	60,00	52,00	86,7	4	180,96	3,0
16		LK.14:16	60,00	52,00	86,7	4	183,12	3,1
17		LK.14:17	60,00	52,00	86,7	4	183,12	3,1
18		LK.14:18	60,00	52,00	86,7	4	180,96	3,0
19		LK.14:19	60,00	52,00	86,7	4	181,62	3,0
20		LK.14:20	60,00	52,00	86,7	4	183,48	3,1
21		LK.14:21	60,00	52,00	86,7	4	182,22	3,0
22		LK.14:22	63,75	55,51	87,1	4	194,67	3,1

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	S đất (m <sup>2</sup> )	S XD (m <sup>2</sup> )	MĐ XD (%)	Tầng cao (tầng)	S sàn (m <sup>2</sup> )	HS SDD (lần)
23		LK.14:23	60,00	52,00	86,7	4	184,36	3,1
24		LK.14:24	60,00	52,00	86,7	4	184,36	3,1
25		LK.14:25	60,00	52,00	86,7	4	181,42	3,0
IV	Đất nhà ở liền kề 15	LK.15	1.906,60	1.331,34		0	5.029,58	2,6
1		LK.15:01	160,00	124,12	77,6	4	448,12	2,8
2		LK.15:02	160,00	124,12	77,6	4	442,90	2,8
3		LK.15:03	160,00	124,12	77,6	4	445,46	2,8
4		LK.15:04	160,00	124,12	77,6	4	445,46	2,8
5		LK.15:05	160,00	89,36	55,9	4	287,32	1,8
6		LK.15:06	152,00	116,00	76,3	4	433,42	2,9
7		LK.15:07	179,03	131,16	73,3	5	527,98	2,9
8		LK.15:08	189,52	129,66	68,4	5	535,78	2,8
9		LK.15:09	192,26	132,41	68,9	5	562,41	2,9
10		LK.15:10	195,27	135,41	69,3	5	579,13	3,0
11		LK.15:11	198,52	100,86	50,8	4	321,60	1,6

**2.2 Các công trình nhà biệt thự gồm 30 nhà: BT03 – (01-22); BT30 – (01-02); BT31 – (01-02); BT32 – (01-02); BT33 – (01-02).**


- Cốt nền xây dựng công trình:  $\geq 0,45\text{m}$  so với cốt mặt vỉa hè hoàn thiện;
- Mật độ xây dựng:  $37,4\% \div 49,7\%$ ;
- 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:  $+12,9 \div 13,5\text{m}$ ;
- Số tầng 04 tầng;
- Chiều cao các tầng: Tầng 1 cao 3,9m; Tầng 2 cao 3,6m; Tầng 3 cao 3,0m; Tầng 4 cao  $2,4 \div 3,0\text{m}$ ;

Bảng chỉ tiêu lô đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	S đất (m <sup>2</sup> )	S XD (m <sup>2</sup> )	MB XD (%)	Tầng cao (tầng)	S sàn (m <sup>2</sup> )	HS SDD (lần)
I	Đất nhà ở biệt thự 03	BT.03	4.340,22	2.030,83		0	6.446,73	1,5
1		BT.03:01	394,793	150,11	38,0	4	469,69	1,2
2		BT.03:02	179,844	89,28	49,6	4	280,30	1,6
3		BT.03:03	179,844	88,04	49,0	4	272,47	1,5
4		BT.03:04	179,844	85,59	47,6	4	274,57	1,5
5		BT.03:05	179,844	89,36	49,7	4	288,12	1,6
6		BT.03:06	179,844	89,36	49,7	4	287,32	1,6
7		BT.03:07	179,844	89,12	49,6	4	290,52	1,6
8		BT.03:08	179,844	88,04	49,0	4	272,45	1,5
9		BT.03:09	179,844	89,28	49,6	4	280,30	1,6
10		BT.03:10	179,844	85,71	47,7	4	274,81	1,5
11		BT.03:11	207,813	91,88	44,2	4	292,70	1,4
12		BT.03:12	207,813	91,88	44,2	4	292,89	1,4
13		BT.03:13	179,844	85,71	47,7	4	274,81	1,5
14		BT.03:14	179,844	89,28	49,6	4	280,30	1,6
15		BT.03:15	179,844	88,04	49,0	4	272,47	1,5
16		BT.03:16	179,844	89,12	49,6	4	290,52	1,6
17		BT.03:17	179,844	89,36	49,7	4	287,32	1,6
18		BT.03:18	179,844	89,36	49,7	4	288,12	1,6
19		BT.03:19	179,844	85,59	47,6	4	274,57	1,5
20		BT.03:20	179,844	88,04	49,0	4	272,45	1,5
21		BT.03:21	179,844	89,28	49,6	4	280,30	1,6
22		BT.03:22	292,606	109,40	37,4	4	349,73	1,2
II	Đất nhà ở biệt thự 30	BT.30	440,41	192,29		0	618,81	1,4
1		BT.30:01	224,31	96,57	43,1	4	303,15	1,4
2		BT.30:02	216,10	95,72	44,3	4	315,66	1,5
III	Đất nhà ở biệt thự 31	BT.31	469,97	208,26		0	647,39	1,4
1		BT.31:01	239,09	106,22	44,4	4	336,87	1,4

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	S đất (m2)	S XD (m2)	MĐ XD (%)	Tầng cao (tầng)	S sàn (m2)	HS SDD (lần)
2		BT.31:02	230,88	102,04	44,2	4	310,52	1,3
IV	Đất nhà ở biệt thự 32	BT.32	499,53	222,35		0	676,73	1,4
1		BT.32:01	253,87	114,41	45,1	4	349,16	1,4
2		BT.32:02	245,66	107,94	43,9	4	327,57	1,3
V	Đất nhà ở biệt thự 33	BT.33	624,20	286,78		0	908,25	1,5
1		BT.33:01	271,612	120,30	44,3	4	378,26	1,4
2		BT.33:02	352,585	166,48	47,2	4	529,99	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./. 

**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

**ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG HÀ NAM**

Hà Nam, ngày..... tháng..... năm 2025

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

1. Nội dung điều chỉnh, gia hạn.....

**ĐIỀU CHỈNH, GIA HẠN GIẤY PHÉP**

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liên kế.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Phải thông báo bằng văn bản về ngày khởi công cho cơ quan cấp phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng công trình.
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại Khoản 1 điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp phép.