

Hà Nam, ngày tháng năm 2025

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: /GPXD

(Sử dụng cấp cho dự án)

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công và bảo trì công trình xây dựng; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ 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;

Căn cứ Quyết định số 05/2022/QĐ-UBND ngày 01/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ban hành “Quy định phân cấp thực hiện cấp giấy phép xây dựng và trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Nam”;

Căn cứ Quyết định số 1542/QĐ-BTNMT ngày 07/6/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22);

Căn cứ Văn bản số 195/HĐXD-QLKT ngày 28/6/2024 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án thành phần Hạ tầng kỹ thuật – Dự án Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22);

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 1296/QĐ-UBND ngày 26/6/2022 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 1302/QĐ-UBND ngày 29/6/2022 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý; Quyết định số 1544/QĐ-UBND ngày 25/12/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý; Quyết định số 2266/QĐ-UBND ngày 08/12/2022 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22); Quyết định số 441/QĐ-UBND ngày 21/4/2023 về việc chấp thuận Nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22); Quyết định số 199/QĐ-UBND ngày 06/02/2024 về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22); Quyết định số 288/QĐ-

UBND ngày 29/02/2024 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22); Quyết định số 929/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 về việc đính chính nội dung Quyết định số 288/QĐ-UBND ngày 29/02/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22) và nội dung Quy định quản lý xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 288/QĐ-UBND ngày 29/02/2024 của UBND tỉnh; Quyết định số 762/QĐ-UBND ngày 07/6/2024 về việc giao đất (đợt 1) cho Công ty cổ phần Mặt trời Hà Nam để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22) tại các xã Tiên Hiệp, Tiên Tân và các phường Lam Hạ, Quang Trung, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam; Quyết định số 944/QĐ-UBND ngày 15/7/2024 về việc giao đất (đợt 2) cho Công ty cổ phần Mặt trời Hà Nam để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22) tại các phường Lam Hạ, Quang Trung, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam; Quyết định số 1268/QĐ-UBND ngày 20/9/2024 về việc giao đất (đợt 3) cho Công ty cổ phần Mặt trời Hà Nam để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22) tại các phường Lam Hạ, Quang Trung và các xã Tiên Tân, Tiên Hiệp, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam; Quyết định số 1939/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 về việc điều chỉnh cục bộ chỉ tiêu đối với lô đất thương mại dịch vụ thuộc quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22);

Theo Văn bản số 256/SXD-QLXD ngày 24/01/2025 của Sở Xây dựng Hà Nam về việc thông báo kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án thành phần 17 - Dự án khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22);

Căn cứ Văn bản số 350/PCCC&CNCH ngày 12/02/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Hà Nam về việc phúc đáp công văn số 10/2025/CV-SHN ngày 11/02/2025 của Công ty Cổ phần Mặt trời Hà Nam;

Căn cứ Quyết định số 02/2025/QĐ-SHN ngày 03/02/2025 của Công ty Cổ phần Mặt trời Hà Nam về việc phê duyệt dự án thành phần 17 - Dự án Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22);

Căn cứ Quyết định số 06/2025/QĐ-SHN ngày 05/02/2025 của Công ty Cổ phần Mặt trời Hà Nam về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công Dự án thành phần 17 - Dự án Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22);

Xét đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng ngày 17/2/2025 của Công ty cổ phần mặt trời Hà Nam (theo Quyết định số 02/2025/QĐ-SHN ngày 03/02/2025 của Công ty Cổ phần Mặt trời Hà Nam phê duyệt dự án gồm các hạng mục công trình: công trình thương mại dịch vụ và công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà (cây xanh cảnh quan, đường nội bộ,...)); Sở Xây dựng Hà Nam cấp Giấy phép xây dựng với nội dung sau:

1. Cấp cho: Công ty Cổ phần Mặt trời Hà Nam.

- Địa chỉ: Tổ dân phố Quỳnh Chân, phường Lam Hạ, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

2. Được phép xây dựng công trình: Công trình thương mại dịch vụ thuộc lô đất TMD.08, TMD.09, TMD.10, TMD.11, TMD.12, TMD.13, TMD.14, TMD.15, TMD.16 và TMD.17 và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà (*cây xanh cảnh quan, đường nội bộ,...*) của Dự án thành phần 17 - Dự án Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22) trong phạm vi đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam giao đất tại Quyết định số 762/QĐ-UBND ngày 07/6/2022 về việc giao đất (*Đợt 1*), Quyết định số 944/QĐ-UBND ngày 15/7/2024 về việc giao đất (*Đợt 2*) và Quyết định số 1268/QĐ-UBND ngày 20/9/2024 về việc giao đất (*Đợt 3*) cho Công ty Cổ phần Mặt trời Hà Nam để đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22) tại các xã Tiên Hiệp, Tiên Tân và các phường Lam Hạ, Quang Trung, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

- **Theo thiết kế:** Hồ sơ bản vẽ thiết kế thi công do Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Ánh Dương lập.

- **Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế:**

+ **Chủ nhiệm thiết kế:** KTS. Đỗ Tùng Linh có chứng chỉ năng lực thiết kế kiến trúc công trình, số chứng chỉ DNA-00000068 do Sở Xây dựng Đà Nẵng (có hiệu lực đến ngày 11/7/2032).

+ **Chủ trì thiết kế:** KS. Đoàn Văn Thành có chứng chỉ năng lực thiết kế kết cấu công trình hạng II, số chứng chỉ HTV-00087915 do Hiệp hội tư vấn xây dựng Việt Nam cấp (có hiệu lực đến ngày 28/04/2025); KS. Thái Kiều Chinh có chứng chỉ năng lực thiết kế cấp - thoát nước công trình hạng I, số chứng chỉ BXD-00025450 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 15/11/2028); KS. Trần Quang Tiến có chứng chỉ năng lực thiết kế cơ - điện công trình hạng II, số chứng chỉ HAN-00173874 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp (có hiệu lực đến ngày 07/9/2028).

- **Đơn vị thẩm định, thẩm tra:**

+ **Đơn vị thẩm định:** Sở Xây dựng Hà Nam thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án thành phần 17 - Dự án Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22) tại Văn bản số 256/SXD-QLXD ngày 24/01/2025.

+ **Đơn vị thẩm tra:** Công ty cổ phần Tư vấn xây dựng T&D Việt Nam thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công tại Báo cáo thẩm tra số 03/TT-TDVN ngày 04/2/2025.

.**Chủ trì thẩm tra thiết kế:** KTS. Phạm Mạnh Hùng có chứng chỉ năng lực thiết kế kiến trúc, thẩm tra thiết kế, số chứng chỉ HAN-03-2021-0025 do Sở Quy hoạch kiến trúc Hà Nội cấp (có hiệu lực đến ngày 22/10/2031); KS. Nguyễn Duy Khánh có chứng chỉ năng lực thiết kế kết cấu công trình hạng I, số chứng chỉ BXD-00052775 do Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 20/02/2029); KS. Trương Tuấn Anh có chứng chỉ năng lực thiết kế cơ - điện công trình, số chứng chỉ BXD-00142846 do

Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 31/05/2027); KS. Bùi Thị Thanh Nhân có chứng chỉ năng lực thiết kế cấp – thoát nước công trình hạng I, số chứng chỉ BXD-00009776 do Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 28/10/2027).

- **Loại, cấp công trình:** Công trình dân dụng, cấp III.

- **Gồm các nội dung sau:**

+ **Vị trí xây dựng:** Vị trí, ranh giới diện tích khu đất được giao theo Quyết định số 762/QĐ-UBND ngày 07/6/2024 về việc giao đất (Đợt 1), Quyết định số 944/QĐ-UBND ngày 15/7/2024 về việc giao đất (Đợt 2) và Quyết định số 1268/QĐ-UBND ngày 20/9/2024 về việc giao đất (Đợt 3) của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam cho Công ty cổ phần Mặt trời Hà Nam để đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22) tại các xã Tiên Hiệp, Tiên Tân (nay là phường Tân Hiệp) và các phường Lam Hạ, Quang Trung, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam. Được xác định theo Bản vẽ trích đo địa chính khu đất đã được phòng Quy hoạch, Đăng ký và Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài Nguyên và Môi trường kiểm tra, xác nhận ngày 28/5/2024, ngày 10/7/2024 và ngày 05/9/2024 trên cơ sở Bản vẽ đo đạc, chỉnh lý khu đất số 23/ĐĐCL ngày 04/3/2024. Diện tích đất được giao đợt 1 là 448.621,7m²; diện tích đất được giao đợt 2 là 428.520,0m²; diện tích đất được giao đợt 3 là 619.310,60m².

+ **Công trình (thuộc lô đất TMD.08, TMD.09, TMD.10, TMD.11, TMD.12, TMD.13, TMD.14, TMD.15, TMD.16 và TMD.17)**

.Cốt nền xây dựng công trình (cos 0,00): +0,45m (cos 0,00 cao hơn so với cos sân hoàn thiện)

.Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, diện tích xây dựng tầng 1, tổng diện tích sàn (chi tiết theo phụ lục đính kèm)

.Chiều cao công trình: Các công trình có chiều cao 13,5m (tính từ cos nền nhà đến đỉnh mái)

.Chiều sâu công trình tính từ cốt 0,00: -3,8m

.Số tầng: 01 tầng hầm + 03 tầng nổi

.Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi: Theo Quyết định số 288/QĐ-UBND ngày 29/02/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22); Quyết định số 929/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc đính chính nội dung Quyết định số 288/QĐ-UBND ngày 29/02/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22) và nội dung Quy định quản lý xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 288/QĐ-UBND ngày 29/02/2024 của UBND tỉnh; Quyết định số 1939/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ chỉ tiêu đối với lô đất thương mại dịch vụ thuộc quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22);

.Các thông số kỹ thuật khác theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng T&D Việt Nam thẩm tra thiết kế bản vẽ thi

công tại Báo cáo thẩm tra số 03/TT-TDVN ngày 04/02/2025, Công ty Cổ phần Mặt trời Hà Nam phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công tại Quyết định số 06/2025/QĐ-SHN ngày 05/02/2025.

+ Công trình cây xanh cảnh quan, đường giao thông nội bộ ngoài nhà,...(các thông số kỹ thuật theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được Công ty cổ phần Tư vấn xây dựng T&D Việt Nam thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công tại Báo cáo thẩm tra số 03/TT-TDVN ngày 04/02/2025, Công ty Cổ phần Mặt trời Hà Nam phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công tại Quyết định số 06/2025/QĐ-SHN ngày 05/02/2025).

3. Giấy tờ về đất đai: Quyết định số 762/QĐ-UBND ngày 07/6/2024 về việc giao đất (*Đợt 1*), Quyết định số 944/QĐ-UBND ngày 15/7/2024 về việc giao đất (*Đợt 2*) và Quyết định số 1268/QĐ-UBND ngày 20/9/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam cho Công ty cổ phần Mặt trời Hà Nam thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (*PL-ĐT12.22*) tại các xã Tiên Tân, Tiên Hiệp (*nay là phường Tân Hiệp*), phường Quang Trung, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

4. Giấy phép này 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:

- Như kính gửi;
- Giám đốc Sở (*để b/c*);
- UBND thành phố Phủ Lý (*để k/tra*);
- PGĐ Sở; Phòng: QLCL, TTr;
- Lưu: VT, QLHXD;
- CV(PLH)/2025/

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Phạm Văn Đoàn

CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liên kề.
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. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.
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.
6. Đối với các hạng mục còn lại của dự án, đề nghị Công ty Cổ phần Mặt trời Hà Nam khẩn trương hoàn thiện hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công theo quy định để thực hiện cấp Giấy phép xây dựng, đảm bảo thi công đồng bộ các hạng mục công trình thuộc dự án.

ĐIỀU CHỈNH/ GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh/ gia hạn.....
.....
.....
.....
2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:
.....
.....

Hà Nam, ngày..... tháng... .. năm

SỞ XÂY DỰNG HÀ NAM