

Vân Đồn, ngày 10 tháng 06 năm 2025

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
Số: 03 /GPXD-DA

1. Cấp cho: Công ty TNHH đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông.

- Địa chỉ: Xã Đông Xá, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.

2. Được phép xây dựng dự án Khu nhà ở liên kế phía Bắc trục đường 58m, Khu kinh tế Vân Đồn (Đầu tư xây dựng thô và hoàn thiện mặt ngoài) theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình do Công ty cổ phần tư vấn quy hoạch thiết kế xây dựng Quảng Ninh lập; được Ban Quản lý Khu Kinh tế Quảng Ninh chấp thuận Chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư tại Quyết định số 150/QĐ-BQLKKT ngày 18/4/2025; Công ty TNHH đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng dự án Khu nhà ở liên kế phía bắc trục đường 58m, Khu kinh tế Vân Đồn tại Quyết định số 36/QĐ-PĐ ngày 06/6/2025.

- Đơn vị lập thiết kế:

+ Chủ nhiệm dự án: Đỗ Nhật Mạnh, chứng chỉ hành nghề số QNI-KTS-00000649 do Sở Xây dựng cấp ngày 23/02/2025, đến ngày 23/02/2035; Chủ trì thiết kế kiến trúc: Phạm Thanh Tú, chứng chỉ hành nghề số QNI-KTS-00000663 do Sở Xây dựng cấp ngày 28/4/2025 đến ngày 27/4/2035; Chủ trì thiết kế kết cấu: Bá Đình Tân, chứng chỉ hành nghề số QNI-00072729 do Sở Xây dựng cấp ngày 10/12/2024, đến ngày 10/12/2029; Chủ trì thiết kế cấp thoát nước: Nguyễn Minh Châu, chứng chỉ hành nghề số QNI-00038796 do Sở Xây dựng cấp ngày 10/12/2024 đến ngày 10/12/2029; Chủ trì thiết kế điện: Dương Phương Mai, chứng chỉ hành nghề số QNI-00092494 do Sở Xây dựng cấp ngày 30/5/2025 đến ngày 29/5/2035; Chủ trì lập tổng dự toán: Nguyễn Thị Giang, QNI-00023668, do Sở Xây dựng cấp ngày 17/5/2023 có giá trị đến ngày 17/5/2028.

- Đơn vị thẩm tra: Công ty cổ phần tư vấn xây dựng – Quy hoạch đô thị trẻ Quảng Ninh. Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số QNI-00011582 do Sở xây dựng Quảng Ninh cấp ngày 15/06/2023, hạn đến ngày 15/06/2033; Chủ trì thẩm tra dự án, thẩm tra kết cấu: Nguyễn Thanh Tịnh, chứng chỉ hành nghề số QNI-00107467 do Sở Xây dựng Quảng Ninh cấp ngày 09/12/2020; Chủ trì thiết kế kiến trúc: Lê Văn Thành, chứng chỉ hành nghề số QNI-KTS-00000533 do Sở Xây dựng Quảng Ninh cấp ngày 26/9/2024 đến ngày 25/9/2034; Chủ trì thẩm tra dự toán công trình: Nguyễn Cháp Toán, chứng chỉ hành nghề số QNI-00079769 do Sở Xây dựng Quảng Ninh cấp ngày 24/02/2022 đến ngày 24/02/2027;



Báo cáo kết quả thẩm tra số 66/TTr/DTT ngày 04/06/2025 của Công ty cổ phần tư vấn xây dựng quy hoạch đô thị trẻ Quảng Ninh về việc Báo cáo kết quả thẩm tra Thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng dự án Khu nhà ở liên kế phía bắc trục đường 58m, Khu kinh tế Vân Đồn;

- Gồm các nội dung sau:

Tổng số công trình: Đầu tư xây dựng thô và hoàn thiện mặt ngoài 216 căn nhà ở liên kế tại 216 ô đất phía bắc trục đường 58 thuộc lô nhà liên kế ký hiệu LK02, LK06, LK12, LK17, LK24, LK31, LK34, LK39) được định vị theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt tại Quyết định số 2728/QĐ-UBND ngày 30/8/2011 “V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 - Khu đô thị mới tại xã Đông Xá, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh”:

- Chỉ giới đường đỏ, Chỉ giới xây dựng: theo Quy hoạch chi tiết được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2728/QĐ-UBND ngày 30/8/2011; Điều chỉnh tổ chức không gian và quy định quản lý kiến trúc được Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Đồn phê duyệt tại Quyết định số 99/QĐ-BQLKKTVD ngày 08/8/2022.

- Diện tích xây dựng tầng 1: 25.595,5 m²/216 căn nhà liên kế, cụ thể:

* Mẫu LK-01(A-B) Mẫu góc phố: Gồm 11 căn.

Kích thước ô đất = 8,5m x 17,5m. DTXD 1 căn = 140,75m²; tổng DT sàn 1 căn = 870,2m²). Tổng diện tích các căn LK-01(A-B) = 870,2 m² x 11 căn = 9.572,2 m².

* Lô LK-02: Mẫu mặt phố, Gồm 140 căn. Kích thước ô đất = 5,0m x 17,5m. DTXD 1 căn = 87,5m²; tổng DT sàn 1 căn = 496,0m²). Tổng diện tích các căn LK-02 = 496,0 m² x 140 căn = 69.440 m².

* Mẫu LK-03(A-B) Mẫu góc vườn: Gồm 30 căn. Kích thước ô đất = 5,0m x 17,5m. DTXD 1 căn = 87,5m²; tổng DT sàn 1 căn = 496,0m²). Tổng diện tích các căn LK-03(A-B) = 496,0 m² x 30 căn = 14.880 m².

* Mẫu LK-04(A-B) Mẫu góc phố: Gồm 03 căn. Kích thước ô đất = 13,5m x 17,5m. DTXD 1 căn = 228,25m²; tổng DT sàn 1 căn = 1.363,5 m²). Tổng diện tích các căn LK-04(A-B) = 1.363,5 m² x 3 căn = 4.090,5 m².

* Lô LK-05: Mẫu mặt phố, Gồm 16 căn. Kích thước ô đất = 15,0m x 17,5m. DTXD 1 căn = 262,5m²; tổng DT sàn 1 căn = 1.487,7m²). Tổng diện tích các căn LK-05 = 1.487,7m² x 16 căn = 23.803,2 m².

* Lô LK-06(A-B): Mẫu góc vườn, Gồm 15 căn. Kích thước ô đất = 15,0m x 17,5m. DTXD 1 căn = 262,5m²; tổng DT sàn 1 căn = 1.487,7m²). Tổng diện tích các căn LK-06 (A-B) = 1.487,7m² x 15 căn = 22.315,5 m².

* Lô LK-07: Mẫu góc vườn, Gồm 01 căn. Kích thước ô đất = 20,0m x 17,5m. DTXD 1 căn = 350,0m²; tổng DT sàn 1 căn = 1.984,0m²). Tổng diện tích các căn LK-07 = 1.984,0m² x 1 căn = 1.984,0m².

- Tổng diện tích sàn: 146.085,4m²/216 căn.

- Mật độ xây dựng: 100%;
- Tổng chiều cao công trình: 23,1m so với cốt +0.00, (Tầng 1 cao 4,8m; tầng 2+3 cao 3,6m; tầng 4+5 cao 3,3m; tum cao 4,5m)
- Cốt nền tầng 1: +0,15m so với vỉa hè hiện trạng.
- Tầng cao: 5 tầng+tum.
- Các thông số kỹ thuật khác theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình và hồ sơ cấp phép kèm theo.

3. Người có thẩm quyền phê duyệt giấy phép đối với dự án này chỉ chịu trách nhiệm về nội dung đã phê duyệt theo Mục 1, 2 giấy phép, không chịu trách nhiệm về những thủ tục, nội dung khác đã được cơ quan, người có thẩm quyền quyết định phê duyệt, giải quyết trước đó theo điểm c, Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ; Khoản 6 Điều 7 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

4. Giấy tờ về đất đai và các hồ sơ liên quan:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp gồm: Ô số 01-LK02 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 02/4/2019 số CR068528, sổ vào sổ CT12686; Ô số 53-LK02 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 02/4/2019 số CR068533, sổ vào sổ CT12691; Ô số 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63 -LK 02 (10 ô) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 02/4/2019 số CR068541, sổ vào sổ CT12695; Ô số 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73 -LK02 (10 ô) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 02/4/2019 số CR068540, sổ vào sổ CT12694; Ô số 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84-LK 02 (11 ô) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 02/4/2019 số CR068539, sổ vào sổ CT12693; Ô số 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94-LK 02 (10 ô) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 02/4/2019 số CR068538, sổ vào sổ CT12692; Ô số 01-LK 06 (1 ô) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 17/5/2019 số CR708560, sổ vào sổ CT13623; Ô số 21, 22, 23, 24 -LK 06 (4 ô) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 17/5/2019 số CR708553, sổ vào sổ CT13616; Ô số 25, 26, 27-LK 06 (3 ô) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 17/5/2019 số CR708555, sổ vào sổ CT13618; Ô số 28, 29, 30-LK 06 (3 ô) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 17/5/2019 số CR708557, sổ vào sổ CT13620; Ô số 31, 32, 33, 34-LK 06 (4 ô) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 17/5/2019 số CR708560, sổ vào sổ CT13623; Ô số 66-LK 12 (1 ô) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 07/6/2019 số CS102031, sổ vào sổ CT14037; Ô số 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78-LK 12 (12 ô) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 07/6/2019 số CS102032, sổ vào sổ CT14038; Ô số 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93-LK 12 (15 ô) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 07/6/2019 số CS102033, sổ vào sổ CT14039; Ô số 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108-LK 12 (15 ô) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 07/6/2019 số CS102034, sổ vào sổ CT14040; Ô số 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120-LK 12 (12 ô) do Sở Tài



nguyên và Môi trường cấp ngày 07/6/2019 số CS102035, số vào CT14041; Ô số 01-LK 17 (1 ô) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 07/6/2019 số CS102036, số vào CT14042; Ô số 24-LK 17 (1 ô) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 07/6/2019 số CS102041, số vào CT14047; Ô số 25, 26, 27, 28-LK 17 (4 ô) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 07/6/2019 số CS102042, số vào CT14048; Ô số 29, 30, 31, 32, 33-LK 17 (5 ô) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 07/6/2019 số CS102043, số vào CT14049; ; Ô số 34, 35, 36, 37, 38-LK 17 (5 ô) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 07/6/2019 số CS102044, số vào CT14050; Ô số 39, 40, 41, 42-LK 17 (4 ô) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 07/6/2019 số CS102045, số vào CT14051; Ô số 01-LK24 (1 ô) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 17/5/2019 số CR708463, số vào CT13526; Ô số 40-LK24 (1 ô) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 17/5/2019 số CR708456, số vào CT13519; Ô số 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 -LK24 (9 ô) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 17/5/2019 số CR708458, số vào CT13521; Ô số 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59-LK24 (10 ô) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 17/5/2019 số CR708460, số vào CT13523; Ô số 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68-LK24 (9 ô) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 17/5/2019 số CR708462, số vào CT13525; Ô số 36, 37, 38, 39, 40, 41-LK31 (6 ô) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 17/5/2019 số CR068463, số vào CT12648; Ô số 36, 37, 38, 39, 40, 41-LK34 (6 ô) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 02/4/2019 số CR068453, số vào CT12634; Ô số 01-LK39 (1 ô) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 02/4/2019 số CR068500, số vào CT12685; Ô số 51-LK39 (1 ô) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 02/4/2019 số CR068491, số vào CT12676; Ô số 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61-LK39 (10 ô) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 02/4/2019 số CR068493, số vào CT12678; Ô số 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71-LK39 (10 ô) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 02/4/2019 số CR068495, số vào CT12680; Ô số 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81-LK39 (10 ô) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 02/4/2019 số CR068497, số vào CT12682; Ô số 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90-LK39 (09 ô) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 02/4/2019 số CR068499, số vào CT12684;

- Quyết định số 2728/QĐ-UBND ngày 30/8/2011 của UBND tỉnh Quảng Ninh “V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 - Khu đô thị mới tại xã Đông Xá, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh”.

- Quyết định số 99/QĐ-BQLKKTVD ngày 08/8/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Đồn “Về việc phê duyệt điều chỉnh tổ chức không gian và quy định quản lý kiến trúc các lô nhà ở biệt thự, nhà ở liên kế của Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại xã Đông Xá, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh”.

- Quyết định chấp thuận Chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư số 150/QĐ-BQLKKT ngày 18/4/2025 của Ban Quản lý Khu Kinh tế Quảng Ninh.

- Văn bản số 218/UBND ngày 25/4/2025 của UBND xã Đông Xá “V/v tiếp nhận đăng ký môi trường cho dự án Khu nhà ở liên kế phía bắc trục đường 58m, Khu kinh tế Vân Đồn của Công ty TNHH Đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông”.

- Văn bản số 52/TĐ-SXD ngày 28/05/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở liên kế phía bắc trục đường 58m, Khu kinh tế Vân Đồn;

- Quyết định số 25/QĐ-PĐ ngày 29/05/2025 của Công ty TNHH đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở liên kế phía bắc trục đường 58m, Khu kinh tế Vân Đồn;

- Báo cáo kết quả thẩm tra số 66/TTr/DTT ngày 04/06/2025 của Công ty cổ phần tư vấn xây dựng quy hoạch đô thị trẻ Quảng Ninh về việc Báo cáo kết quả thẩm tra Thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng dự án Khu nhà ở liên kế phía bắc trục đường 58m, Khu kinh tế Vân Đồn;

- Quyết định số 36/QĐ-PĐ ngày 06/6/2025 của Công ty TNHH đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông về việc phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng dự án Khu nhà ở liên kế phía bắc trục đường 58m, Khu kinh tế Vân Đồn;

- Báo cáo kết quả thẩm định số 03/TĐCP-KTHT ngày 16/6/2024 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị ngày

5. 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:

- Chủ đầu tư;
- Đội kiểm tra TTĐT và MT;
- UBND xã Đông Xá;
- Lưu VP+KTHT.

TM.ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH


Đào Văn Vũ

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 giấy phép.

6. Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về kết cấu và sự an toàn của công trình và các công trình lân cận.

7. Thực hiện theo đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị:

- Chủ đầu tư chỉ được triển khai xây dựng công trình sau khi đã đảm bảo các quy định hiện hành.

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình theo quy định; Việc đầu tư xây dựng phân chia công năng sử dụng trong các công trình trong đó có các hạng mục phòng chống cháy, nổ, thoát hiểm cho công trình được thực hiện trong giai đoạn đầu tư xây dựng hoàn thiện đối với từng công trình. Chủ đầu tư dự án và các nhà đầu tư thứ cấp chịu trách nhiệm thực hiện tuân thủ các yêu cầu về phòng cháy, nổ, thoát hiểm cho công trình (nếu có) đảm bảo quy định pháp luật. Thực hiện, tuân thủ quy định tại Luật bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020; Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022; Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ.

ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:

.....

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:.....

....., ngày tháng năm.....

Thủ trưởng cơ quan cấp Giấy phép xây dựng
 (Ký tên, đóng dấu)