UBND TỈNH LÀO CAI
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Lào Cai, ngày 16 *tháng 12 năm 2025*

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: 3443 /GPXD

1. Cấp cho: Công ty TNHH bất động sản Điện Biên – Invest.

- Mã số doanh nghiệp: 0108176714.

- Địa chỉ trụ sở chính: Số 7B, ngách 24/7, ngõ 173 Hoàng Hoa Thám, phường Ngọc Hà, thành phố Hà Nội.

2. Được phép xây dựng các công trình thuộc dự án: Nhà ở xã hội đường Điện Biên, phường Cốc Lếu, thành phố Lào Cai.

- Địa điểm xây dựng: Đường Điện Biên, phường Cốc Lếu, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai (nay là phường Lào Cai, tỉnh Lào Cai).

- Thông tin pháp lý của dự án:

+ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: Quyết định số 44/QĐ-BQL ngày 27 tháng 02 năm 2025 của Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Lào Cai.

+ Quyết định chấp thuận nhà đầu tư: Quyết định số 118/QĐ-BQL ngày 03 tháng 6 năm 2025 của Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Lào Cai.

+ Quyết định số 465/QĐ-UBND ngày 04/5/2022 UBND thành phố Lào Cai phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng khu hồ sau Đài phát thanh truyền hình tỉnh Lào Cai, phường Cốc Lếu, thành phố Lào Cai (Điều chỉnh lô đất trụ sở cũ Đoàn nghệ thuật dân tộc tỉnh Lào Cai).

+ Quyết định số 396/QĐ-UBND ngày 05/6/2023 của UBND thành phố Lào Cai phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng các lô đất nhà ở xã hội trên dịa bàn các phường Cốc Lếu, Nam Cường, Bắc Lệnh, thành phố Lào Cai;

+ Quyết định số 1070/QĐ-UBND ngày 20/5/2025 của UBND thành phố Lào Cai phê duyệt quy hoạch phân khu các phường Kim Tân, Cốc Lếu, Lào Cai, thành phố Lào Cai.

+ Thoả thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật: Văn bản số 552/CNLC-KTVT ngày 27/6/2025 của Công ty cổ phần cấp nước tỉnh Lào Cai; Thoả thuận đấu nối cấp điện ngày 04/8/2025 của Công ty Điện lực Lào Cai; Văn bản số 373/UBND-KTHTĐT ngày 11/12/2025 của UBND phường Lào Cai.

+ Giấy phép môi trường số 2027/GPMT-UBND ngày 21/11/2025 của UBND phường Lào Cai.

+ Quyết định số 01/QĐ-ĐBI ngày 25/10/2025 của Công ty TNHH bất động

sản Điện Biên - Invest về việc phê duyệt dự án.

- Tổng số công trình: 02 (hai) công trình.

- Theo thiết kế bản vẽ thi công do Công ty TNHH Consid *(mã số doanh nghiệp 0105817007)* và Công ty cổ phần ứng dụng kỹ thuật Vietmep *(mã số doanh nghiệp 0107618977)* lập năm 2025, được Công ty TNHH bất động sản Điện Biên – Invest phê duyệt tại Quyết định số 02/QĐ-ĐBI ngày 12 tháng 12 năm 2025.

- Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế:

+ Chủ nhiệm dự án: Ông Nguyễn Hoành, chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HAN-06-2022-078 do Sở Quy hoạch và Kiến trúc thành phố Hà Nội cấp ngày 15/11/2022.

+ Chủ trì thiết kế kiến trúc: Ông Trần Nguyễn Hoàng, chứng chỉ hành nghề kiến trúc số DIB-00000020 do Sở Xây dựng tỉnh Điện Biên cấp ngày 22/5/2023.

+ Chủ trì thiết kế kết cấu: Ông Nguyễn Danh Hoàng, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00076941 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 27/12/2023.

+ Chủ trì thiết kế điều hòa không khí, thông gió: Ông Lê Đình Phúc, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00019675 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 01/02/2023.

+ Chủ trì thiết kế cấp điện, cơ điện: Ông Nguyễn Dương Quỳnh, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00019665 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 01/02/2023.

+ Chủ trì thiết kế cấp thoát nước: Bà Trương Thị Tuấn Giang, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00019677 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 01/02/2023.

+ Chủ trì thiết kế giao thông, hạ tầng: Ông Nguyễn Tiến Dũng, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HTV-00175608 do Hiệp hội tư vấn xây dựng Việt Nam cấp ngày 05/10/2023.

+ Chủ trì thiết kế phòng cháy chữa cháy: Ông Lê Đình Phúc, chứng chỉ hành nghề tư vấn về phòng cháy và chữa cháy số 0477/2024/PCCC do Cục Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ cấp ngày 04/3/2024.

- Đơn vị tư vấn thẩm tra: Công ty cổ phần phát triển công trình và hạ tầng kỹ thuật SBI *(mã số doanh nghiệp 0108737198)*.

+ Chủ trì thẩm tra kiến trúc: Ông Phạm Huy Hoàng, chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HAN-06-2021-0012 do Sở Quy hoạch và Kiến trúc thành phố Hà Nội cấp ngày 21/01/2022.

+ Chủ trì thẩm tra kết cấu: Ông Vũ Văn Huy, chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00046447 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 30/11/2022.

+ Chủ trì thẩm tra hệ thống điện, điện nhẹ: Bà Lê Thị Thu Cúc, chứng chỉ

hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00144625 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 17/6/2022.

+ Chủ trì thẩm tra cấp thoát nước: Ông Nguyễn Mạnh Cường, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HNT-00121570 do Hiệp hội các nhà thầu xây dựng Việt Nam cấp ngày 09/01/2023.

+ Chủ trì thẩm tra hệ thống điều hòa không khí, thông gió: Ông Mai Văn Cảnh, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-00081850 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 04/6/2025.

+ Chủ trì thẩm tra phần hạ tầng, giao thông: Ông Nguyễn Thành Đạt, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số THN-00113155 do Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 28/6/2024.

+ Chủ trì thẩm tra phòng cháy chữa cháy: Ông Phạm Hoàng Lâm, chứng chỉ hành nghề tư vấn về phòng cháy và chữa cháy số 0701/2023/PCCC do Cục Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ cấp ngày 22/5/2023.

**** Công trình số 1: Chung cư nhà ở xã hội.***

- Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp II.

- Tuổi thọ công trình theo thiết kế: Tối thiểu 50 năm.

- Gồm các nội dung sau:

+ Vị trí xây dựng: Thửa đất số 154, tờ bản đồ số 114, tại đường Điện Biên, phường Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

+ Cốt xây dựng: Cốt +0,00 theo thiết kế (cốt nền tầng 1) tương đương với cốt +93,03m theo hệ toạ độ VN-2000.

+ Khoảng lùi xây dựng: Lùi tối thiểu 5,0m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông bao quanh lô đất *(Chi tiết định vị công trình theo bản vẽ tổng mặt bằng được chấp thuận kèm theo giấy phép xây dựng)*.

+ Mật độ xây dựng: 56,97%; hệ số sử dụng đất: 3,35 lần.

+ Chỉ giới đường đỏ: Theo chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông bao quanh lô đất (đường Điện Biên, đường Trần Quốc Hoàn).

+ Màu sắc công trình (nếu có): Theo phối cảnh dự án được chấp thuận.

+ Diện tích xây dựng tầng 1 (tầng trệt): Khoảng 3.198,69 m^2.

+ Tổng diện tích sàn xây dựng *(bao gồm cả tầng lửng)*: Khoảng 18.821,83 m^2.

+ Chiều cao công trình: 27,85m *(từ cốt thiết kế +0,00 đến đỉnh mái)*.

+ Số tầng: 07 tầng *(Không tính tầng lửng làm sàn kỹ thuật và tầng tum)*.

**** Công trình số 2: Công trình hạ tầng kỹ thuật.***

- Loại, cấp công trình: Công trình hạ tầng kỹ thuật, cấp IV.

- Gồm các nội dung sau: Hệ thống đường giao thông nội bộ, hệ thống cấp

điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, hệ thống cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải, hệ thống phòng cháy chữa cháy, sân vườn, cây xanh, bãi đỗ xe…theo hồ sơ thiết kế được chấp thuận kèm theo giấy phép xây dựng.

**** Thời hạn sử dụng công trình:*** Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp.

3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ký hiệu **AA 03192209** do UBND phường Lào Cai cấp ngày 06/11/2025 cho Công ty TNHH bất động sản Điện Biên – Invest (số vào sổ cấp GCN: CX45). Thông tin thửa đất như sau:

- Thửa đất số 154, tờ bản đồ số 114, diện tích 5.614,5m^2 tại đường Điện Biên, phường Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

- Loại đất: Đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng: 30/10/2075.

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.

4. Nội dung kiểm tra, đánh giá hồ sơ để cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 3 Điều 11 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội: *(Chi tiết tại Phụ lục kèm theo).*

5. Chủ đầu tư phải thực hiện các nội dung sau đây:

5.1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.

5.2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về nhà ở, về đầu tư xây dựng, về phòng cháy chữa cháy, về bảo vệ môi trường và Giấy phép xây dựng này.

5.3. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.

5.4. 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 công trình theo quy định.

5.5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 của 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.

5.6. Các nội dung khác:

- Chủ đầu tư, các đơn vị tư vấn thiết kế, tư vấn thẩm tra chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính chính xác của các tài liệu, số liệu, hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng và kết quả công việc do mình thực hiện đảm bảo an toàn thi công, chất lượng xây dựng công trình theo bản vẽ thiết kế đã được thẩm định, phê duyệt, cấp phép xây dựng.

- Chỉ được khởi công xây dựng công trình khi đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Điều 107 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản

39 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14.

- Công khai nội dung giấy phép xây dựng đã được cấp tại địa điểm xây dựng trong suốt quá trình thi công xây dựng để các tổ chức, cá nhân theo dõi và giám sát theo quy định của pháp luật có liên quan.

- Công trình thuộc trường hợp phải được Sở Xây dựng kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và hoàn thành theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

- Có giải pháp quản lý, bố trí khu vực gara để xe máy, xe đạp cho phù hợp để đáp ứng nhu cầu sử dụng thực tế của khách hàng (xe máy điện, xe đạp điện), phù hợp quy định của pháp luật và yêu cầu về phòng chống cháy nổ, đảm bảo an toàn.

- Trình cơ quan Công an thẩm định thiết kế phòng cháy và chữa cháy đối với các nội dung theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ, tổ chức phê duyệt và triển khai thực hiện theo quy định.

- Lập, phê duyệt hồ sơ chỉ dẫn kỹ thuật và quy trình bảo trì công trình xây dựng theo quy định.

6. 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.

(Kèm theo: Hồ sơ bản vẽ thiết kế được cấp phép xây dựng của dự án.)

Nơi nhận:
- Chủ đầu tư (02 bản);
- UBND tỉnh Lào Cai (b/c);
- UBND phường Lào Cai;
- Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Lào Cai;
- Lãnh đạo Sở Xây dựng;
- Các phòng: QLTTXD, GĐXD, PTĐT;
- Trang thông tin điện tử Sở Xây dựng;
- Bộ phận 01 cửa Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, QLN(Tài).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH LÀO CAI

Nguyễn Quốc Huy

PHỤ LỤC

Nội dung kiểm tra, đánh giá hồ sơ để cấp Giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 3 Điều 11 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ

(Kèm theo Giấy phép xây dựng:……/GPXD ngày tháng 12 năm 2025 của Sở Xây dựng)

STT	Nội dung kiểm tra	Đánh giá
1	Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập, thẩm tra thiết kế xây dựng; điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân tham gia khảo sát, thiết kế, thẩm tra thiết kế	Phù hợp
2	Sự phù hợp của thiết kế xây dựng với quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt	Phù hợp
3	Kiểm tra kết quả thẩm tra của tổ chức tư vấn về đáp ứng yêu cầu an toàn công trình, sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và quy định của pháp luật về áp dụng tiêu chuẩn trong thiết kế đối với trường hợp yêu cầu phải thẩm tra thiết kế theo quy định của pháp luật về xây dựng: - Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được Công ty cổ phần phát triển công trình và hạ tầng kỹ thuật SBI thẩm tra, đánh giá đảm bảo an toàn chịu lực, an toàn trong xây dựng công trình tại Báo cáo số 1212/BCTT-SBI ngày 12/12/2025.	Phù hợp
4	Nội dung thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy của cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 6 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ: - Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được Công ty cổ phần phát triển công trình và hạ tầng kỹ thuật SBI thẩm tra, đánh giá phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn PCCC tại Báo cáo số 1212/BCTT-SBI ngày 12/12/2025. ** Khoảng cách phòng cháy, chữa cháy giữa các công trình:* Công trình thiết kế 4 mặt giáp đường giao thông; khoảng cách tới công trình lân cận đảm bảo theo Phụ lục E của QCVN 06:2022/BXD. ** Đường bộ, bãi đỗ, khoảng trống phục vụ hoạt động phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ:* - Đảm bảo tải trọng cho xe chữa cháy hoạt động; chiều rộng thông thủy của đường giao thông trong và ngoài công trình ≥ 3,5m; chiều cao thông thủy để các phương tiện chữa cháy đi qua ≥ 4,5m. - Thiết kế 02 bãi đỗ xe có kích thước tối thiểu 6x15m, đảm bảo quy định bãi đỗ xe chữa cháy tiếp cận ít nhất 01 mặt đứng của nhà; Khoảng cách bãi đỗ xe chữa cháy tới công trình đảm bảo quy định.	Phù hợp theo QCVN 06:2022/BXD và Sửa đổi 1:2023

	- Đường cho xe chữa cháy đảm bảo tiếp cận đến điểm bất kỳ trên hình chiếu bằng của nhà không lớn hơn 60m; - Khoảng cách từ điểm nằm trên hành lang cụt tới thang bộ gần nhất đảm bảo không nhỏ hơn 25m; khoảng cách từ điểm nằm giữa 2 lối thoát nạn tới thang bộ gần nhất đảm bảo không nhỏ hơn 40m; - Cửa gian phòng và hành lang làm bằng vật liệu có giới hạn chịu lửa EI30 đảm bảo theo QCVN 06:2022/BXD. - Các khu vực có công năng khác nhau được ngăn cháy đảm bảo theo quy định. ** Dự kiến bậc chịu lửa, giải pháp ngăn cháy, chống cháy lan:* - Công trình thiết kế bậc chịu lửa bậc II, cấp nguy hiểm cháy S0; thiết kế mỗi tầng 01 khoang cháy đảm bảo không vượt quá 2.500m2 theo yêu cầu tại bảng H1, Phụ lục H QCVN 06:2022/BXD. - Cửa gian phòng và hành lang làm bằng vật liệu có giới hạn chịu lửa EI30 đảm bảo theo mục 4.5 QCVN 06:2022/BXD. - Các khu vực có công năng khác nhau được ngăn cháy đảm bảo theo quy định. - Các hành lang dài hơn 60 m phải được phân chia bằng các vách ngăn cháy loại 2 hoặc bằng các vách ngăn khói, màn ngăn khói, có mép dưới cách sàn hành lang tối đa 2,5 m thành các đoạn có chiều dài được xác định theo yêu cầu bảo vệ chống khói nêu tại Phụ lục D, nhưng không được vượt quá 60 m. - Tường và vách ngăn không chịu lực giữa các căn hộ có giới hạn chịu lửa không nhỏ hơn El 30 và cấp nguy hiểm cháy K0. - Các phòng có công năng công cộng phải được ngăn cách với các phòng ở bằng các vách ngăn cháy loại 1, các sàn ngăn cháy loại 3. ** Giải pháp thoát nạn:* - Các tầng nhà bố trí 03 buồng thang bộ thoát nạn loại L1, trong đó có 02 buồng thang bộ dẫn trực tiếp ra ngoài tại tầng 1; - Chiều rộng của các lối ra thoát nạn đảm bảo ≥ 1,2m; chiều cao của các lối ra thoát nạn ≥ 2m; - Khoảng cách từ điểm nằm trên hành lang cụt tới thang bộ gần nhất đảm bảo không nhỏ hơn 25m; khoảng cách từ điểm nằm giữa 2 lối thoát nạn tới thang bộ gần nhất đảm bảo không nhỏ hơn 40m; ** Giải pháp chống khói:* Thiết kế hệ thống hút khói hành lang các tầng, gian phòng; tăng áp hút khói, thông gió khu vực để xe.	
5	Kết quả thực hiện thủ tục về Báo cáo đánh giá tác động môi trường hoặc giấy phép môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.	Phù hợp