



Số hồ sơ quy hoạch / Seriennummer
QH 2019 / 04512
Mã QR: HN-2019-SPX

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUYẾT ĐỊNH PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500

Genehmigungsbeschluss für den detaillierten Bebauungsplan (Maßstab 1/500) · Baugesetz von 2014 (geändert 2020) und Dekret 44/2015/NĐ-CP

I. CHỦ ĐẦU TƯ VÀ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

①

Chủ đầu tư Investor / Bauherr

Tên đồ án quy hoạch Projektname

Đơn vị tư vấn lập quy hoạch Planungsbüro

Căn cứ pháp lý Rechtsgrundlage

Công ty CP Đầu tư & Phát triển <SPECIMEN>

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 — Khu đô thị THE LAKE VIEW <specimen>

Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội — <specimen>

Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (sửa đổi 2020) — Nghị định 44/2015/NĐ-CP

II. PHẠM VI, QUY MÔ VÀ TÍNH CHẤT KHU QUY HOẠCH / Planungsumfang

②

Vị trí, ranh giới Lage und Grenzen

Diện tích lập quy hoạch Planungsfläche

③

Tính chất khu quy hoạch Flächennutzungsart

Quy mô dân số dự kiến Geplante Bevölkerung

KĐT Tây Hồ Tây, P. Xuân Tảo, Q. Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội — Bắc giáp đường Võ Chí Công, Nam - Đông - Tây giáp các ô đất quy hoạch lân cận

18,7 ha (187.000 m²)

Đất ở đô thị mới, hỗn hợp thương mại — dịch vụ, hạ tầng xã hội đồng bộ

≈ 6.200 người

III. CHỈ TIÊU QUY HOẠCH — KIẾN TRÚC CHỦ YẾU / Planungs- und architektonische Kennzahlen

④

Tầng cao xây dựng Gebäudehöhe

⑤

Mật độ xây dựng — Hệ số sử dụng đất

Bebauungsdichte — Geschossflächenzahl

Cơ cấu sử dụng đất Flächennutzungsbilanz

Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật Normen der technischen Infrastruktur

Tối đa 45 tầng — khối THE LAKE VIEW <specimen>: căn hộ từ tầng 5, căn 1804 trong phạm vi tầng cao được duyệt

Mật độ xây dựng ≤ 32% — Hệ số sử dụng đất 5,8 lần

Đất ở 42% — Cây xanh, mặt nước 18% — Giao thông 22% — Công trình công cộng, hỗn hợp 18%

Cấp nước ≥ 150 lít/người/ngày đêm — Chỗ đỗ xe ≥ 1,2 chỗ/căn hộ

IV. SƠ ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG / Lageplan

Tỷ lệ 1:500

Ô đất OD-05 · THE LAKE VIEW <specimen>

⑥

Số quyết định phê duyệt Nr. des Genehmigungsbeschlusses:

1608/QĐ-UBND



⑦

Gültigkeit prüfen · specimen

Hà Nội, ngày 24 tháng 9 năm 2019

UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI
PHÓ CHỦ TỊCH UBND



Das *Quy hoạch 1/500* (Detaillierter Bebauungsplan), Feld für Feld

Der Bebauungsplan im Maßstab 1/500 ist die städtische Genehmigung dessen, was auf dem Grundstück tatsächlich gebaut werden darf. Vor jeder Anzahlung prüft ein ausländischer Käufer sieben Felder. Die Markierungen ①–⑦ verweisen auf das Faksimile auf der vorherigen Seite. Specimen-Dokument — fiktive Daten.

1 Investor & Projekt — Chủ đầu tư, tên đồ án

Der im Beschluss genannte Bauträger muss mit dem Bauträger übereinstimmen, der das Projekt vermarktet und verkauft. Prüfen Sie außerdem das Planungsbüro und die Rechtsgrundlage des Beschlusses.

RED FLAG Der im Beschluss genannte Bauträger weicht von demjenigen ab, der die Wohnung verkauft, oder das Projekt verfügt über keine nachweisbare Genehmigung.

2 Lage und Grenzen — Vị trí, ranh giới, diện tích lập quy hoạch

Adresse, Grenzen und Gesamtfläche der Planungszone. Mit dem Inserat, dem Zertifikat über Landnutzungsrechte und dem Vermarktungsplan des Projekts abgleichen.

3 Flächennutzungsart — Tính chất khu quy hoạch: “Đất ở đô thị mới”

“Đất ở đô thị mới, hỗn hợp thương mại — dịch vụ” bestätigt eine echte Wohn-/Mischnutzung. Gewerbe- oder noch nicht umgewidmetes Agrarland ändert alles.

4 Gebäudehöhe — Tầng cao xây dựng: 45 tầng

Das entscheidende Feld für den Käufer eines Turms: die **genehmigte maximale Geschosszahl**. Vergleichen Sie sie mit dem, was der Bauträger tatsächlich baut oder vermarktet.

RED FLAG Vượt tầng — zusätzliche Geschosse oberhalb der genehmigten Höhe gehören zu den häufigsten Unregelmäßigkeiten bei Hanois Hochhäusern.

5 Bebauungsdichte und Geschossflächenzahl — Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất

Die Bebauungsdichte (bebauter Anteil des Grundstücks) und die Geschossflächenzahl (Gesamtgeschossfläche ÷ Grundstücksfläche) begrenzen, wie viel auf dem Grundstück rechtmäßig gebaut werden darf.

6 Nummer des Genehmigungsbeschlusses — Số quyết định phê duyệt

Anhand der Beschlussnummer lässt sich der Plan bei der städtischen Abteilung für Planung und Architektur (Sở/Viện Quy hoạch — Kiến trúc) oder auf dem städtischen Planungsportal überprüfen.

RED FLAG Keine Beschlussnummer, oder eine Nummer, die nicht mit öffentlichen Registern übereinstimmt — ein Zeichen für ein nicht genehmigtes oder “Phantom”-Projekt.

7 Dossiernummer & QR-Code — Số hồ sơ quy hoạch, mã QR

Neuere Beschlüsse tragen eine Dossiernummer und einen Prüf-QR-Code auf dem städtischen Portal für die Offenlegung von Bebauungsplänen (công khai quy hoạch).

RED FLAG Fehlender QR-Code, oder der Plan wurde nie offiziell veröffentlicht (“quy hoạch treo” — ein eingefrorener oder nicht offengelegter Plan).

SPECIMEN-Dokument zu Lehrzwecken — das Layout orientiert sich an einem Genehmigungsbeschluss für einen detaillierten Bebauungsplan (Maßstab 1/500) gemäß dem vietnamesischen Baugesetz und ist mit fiktiven Daten ausgefüllt. Es handelt sich nicht um ein amtliches Dokument, es hat keinerlei Rechtswirkung und bildet kein echtes Siegel ab. Dies stellt keine Rechtsberatung dar: Lassen Sie jeden Bebauungsplan von einem zugelassenen vietnamesischen Rechtsanwalt oder Architekten prüfen.