



Số hồ sơ quy hoạch / Serial
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

Approval decision for the detailed construction master plan (1/500 scale) · Construction Law 2014 (amended 2020) & Decree 44/2015/NĐ-CP

I. CHỦ ĐẦU TƯ VÀ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

① Chủ đầu tư Investor / project owner

Công ty CP Đầu tư & Phát triển <SPECIMEN>

Tên đồ án quy hoạch Project name

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

Đơn vị tư vấn lập quy hoạch Planning consultancy

Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội — <specimen>

Căn cứ pháp lý Legal basis

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 / Planning scope

② Vị trí, ranh giới Location & boundaries

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

Diện tích lập quy hoạch Planning area

18,7 ha (187.000 m²)

③ Tính chất khu quy hoạch Zoning designation

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

Quy mô dân số dự kiến Planned population

≈ 6.200 người

III. CHỈ TIÊU QUY HOẠCH — KIẾN TRÚC CHỦ YẾU / Planning & architectural indicators

④ Tầng cao xây dựng Building height

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

⑤ Mật độ xây dựng — Hệ số sử dụng đất Building density — floor-area ratio

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

Cơ cấu sử dụng đất Land-use balance

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

Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật Technical-infrastructure norms

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

IV. SƠ ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG / Site plan

Tỷ lệ 1:500

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

⑥ Số quyết định phê duyệt Approval decision no.:
1608/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 24 tháng 9 năm 2019
UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI
PHÓ CHỦ TỊCH UBND



⑦ Check validity · specimen



The *Quy hoạch 1/500* (Detailed Master Plan), field by field

The 1/500 master plan is the city's approval of what may actually be built on the site. Before any deposit, a foreign buyer checks seven fields. Markers ①–⑦ refer to the facsimile on the previous page. Specimen document — fictional data.

- 1 Investor & project — Chủ đầu tư, tên đồ án**
 The developer named in the decision must match the developer marketing and selling the project. Also check the planning consultancy and the decision's legal basis.
RED FLAG The developer named on the decision differs from the one selling the apartment, or the project has no traceable approval at all.
- 2 Location & boundaries — Vị trí, ranh giới, diện tích lập quy hoạch**
 Address, boundaries and total planning area. Cross-check against the listing, the land-use-right certificate and the project's marketing plan.
- 3 Zoning designation — Tính chất khu quy hoạch: “Đất ở đô thị mới”**
 “Đất ở đô thị mới, hỗn hợp thương mại — dịch vụ” confirms genuine residential/mixed-use zoning. Industrial or as-yet-unconverted agricultural land changes everything.
- 4 Building height — Tầng cao xây dựng: 45 tầng**
 The decisive field for a tower buyer: the **approved maximum number of floors**. Compare it against what the developer is actually building or marketing.
RED FLAG Vượt tầng — extra floors built above the approved height is one of the most common irregularities in Hanoi high-rises.
- 5 Building density & floor-area ratio — Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất**
 Building density (share of the plot covered) and floor-area ratio (total floor area ÷ plot area) cap how much can legally be built on the site.
- 6 Approval decision number — Số quyết định phê duyệt**
 The decision number lets you verify the plan with the city's Planning & Architecture Department (Sở/Viện Quy hoạch — Kiến trúc) or on the municipal planning portal.
RED FLAG No decision number, or a number that does not match public records — a sign of an unapproved or “phantom” project.
- 7 File number & QR — Số hồ sơ quy hoạch, mã QR**
 Recent decisions carry a dossier number and a verification QR against the municipal planning-disclosure portal (công khai quy hoạch).
RED FLAG QR missing, or the plan was never officially published (“quy hoạch treo” — a frozen or undisclosed plan).

SPECIMEN document for educational purposes — layout inspired by a detailed-construction master-plan approval decision (1/500 scale) under Vietnam's Construction Law, filled with fictional data. It is not an official document, has no legal value and reproduces no real seal. This is not legal advice: have any master plan checked by a licensed Vietnamese lawyer or architect.