



Số hồ sơ quy hoạch / N.º de serie
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

Decisión de aprobación del plan maestro detallado de construcción (escala 1/500) · Ley de Construcción de 2014 (modificada en 2020) y
Decreto 44/2015/NĐ-CP

I. CHỦ ĐẦU TƯ VÀ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

① Chủ đầu tư *Inversor / promotor del proyecto*

Công ty CP Đầu tư & Phát triển <SPECIMEN>

Tên đồ án quy hoạch *Nombre del proyecto*

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

Đơn vị tư vấn lập quy hoạch *Consultora de planificación urbana*

Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội — <specimen>

Căn cứ pháp lý *Base legal*

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 / *Ámbito de la planificación*

② Vị trí, ranh giới *Ubicación y límites*

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 *Superficie de planificación*

18,7 ha (187.000 m²)

③ Tính chất khu quy hoạch *Calificación urbanística*

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

Quy mô dân số dự kiến *Población prevista*

≈ 6.200 người

III. CHỈ TIÊU QUY HOẠCH — KIẾN TRÚC CHỦ YẾU / *Indicadores de planificación y arquitectónicos*

④ Tầng cao xây dựng *Altura del edificio*

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 *Densidad de edificación — coeficiente de edificabilidad*

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

Cơ cấu sử dụng đất *Balance de uso del suelo*

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

Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật *Normas de infraestructura técnica*

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

IV. SƠ ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG / *Plano de emplazamiento*

Tỷ lệ 1:500

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

⑥ Số quyết định phê duyệt N.º de la decisión de aprobación:
1608/QĐ-UBND

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



⑦

Verificar la validez · specimen



El *Quy hoạch 1/500* (Plan maestro detallado), campo por campo

El plan maestro 1/500 es la aprobación por parte de la ciudad de lo que realmente puede construirse en el terreno. Antes de realizar cualquier depósito, un comprador extranjero verifica siete campos. Las marcas ①–⑦ remiten al facsímil de la página anterior. Documento specimen — datos ficticios.

- 1 Inversor y proyecto — Chủ đầu tư, tên đồ án**

El promotor mencionado en la decisión debe coincidir con el que comercializa y vende el proyecto. Compruebe también la consultora de planificación urbana y la base legal de la decisión.

RED FLAG El promotor mencionado en la decisión difiere del que vende el apartamento, o el proyecto carece de cualquier aprobación verificable.
- 2 Ubicación y límites — Vị trí, ranh giới, diện tích lập quy hoạch**

Dirección, límites y superficie total de la zona de planificación. Debe cotejarse con el anuncio, el certificado de derechos de uso del suelo y el plan comercial del proyecto.
- 3 Calificación urbanística — Tính chất khu quy hoạch: “Đất ở đô thị mới”**

“Đất ở đô thị mới, hỗn hợp thương mại — dịch vụ” confirma una auténtica calificación residencial/mixta. Un terreno industrial o agrícola aún no reconvertido lo cambia todo.
- 4 Altura del edificio — Tầng cao xây dựng: 45 tầng**

El campo decisivo para el comprador de una torre: el **número máximo de plantas aprobado**. Compárelo con lo que el promotor está realmente construyendo o comercializando.

RED FLAG Vượt tầng — la construcción de plantas adicionales por encima de la altura aprobada es una de las irregularidades más comunes en los rascacielos de Hanói.
- 5 Densidad de edificación y coeficiente de edificabilidad — Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất**

La densidad de edificación (parte de la parcela cubierta) y el coeficiente de edificabilidad (superficie de planta total ÷ superficie de la parcela) limitan lo que puede construirse legalmente en el terreno.
- 6 Número de la decisión de aprobación — Số quyết định phê duyệt**

El número de la decisión permite verificar el plan ante el Departamento de Planificación y Arquitectura de la ciudad (Sở/Viện Quy hoạch — Kiến trúc) o en el portal municipal de planificación.

RED FLAG Ausencia de número de decisión, o un número que no coincide con los registros públicos — señal de un proyecto no aprobado o “fantasma”.
- 7 Número de expediente y QR — Số hồ sơ quy hoạch, mã QR**

Las decisiones recientes llevan un número de expediente y un código QR de verificación en el portal municipal de divulgación de planes (công khai quy hoạch).

RED FLAG QR ausente, o el plan nunca se publicó oficialmente (“quy hoạch treo” — un plan congelado o no divulgado).

Documento SPECIMEN con fines educativos — diseño inspirado en una decisión de aprobación de plan maestro detallado de construcción (escala 1/500) conforme a la Ley de Construcción vietnamita, cumplimentado con datos ficticios. No se trata de un documento oficial, no tiene ningún valor legal y no reproduce ningún sello real. Esto no constituye asesoramiento jurídico: haga verificar cualquier plan maestro por un abogado o arquitecto vietnamita colegiado.