



Số hồ sơ quy hoạch / N° de série
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

Décision d'approbation du plan directeur détaillé de construction (échelle 1/500) · Loi sur la construction de 2014 (modifiée en 2020) et
Décret 44/2015/NĐ-CP

I. CHỦ ĐẦU TƯ VÀ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

① Chủ đầu tư Investisseur / maître d'ouvrage

Tên đồ án quy hoạch Nom du projet

Đơn vị tư vấn lập quy hoạch Bureau d'études d'urbanisme

Căn cứ pháp lý Base juridique

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 / Portée de la planification

② Vị trí, ranh giới Emplacement et limites

Diện tích lập quy hoạch Superficie de la zone de planification

③ Tính chất khu quy hoạch Vocation de la zone

Quy mô dân số dự kiến Population prévue

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 / Indicateurs de planification et d'architecture

④ Tầng cao xây dựng Hauteur du bâtiment

⑤ Mật độ xây dựng — Hệ số sử dụng đất Densité de construction — coefficient d'occupation des sols

Cơ cấu sử dụng đất Bilan d'occupation du sol

Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật Normes d'infrastructures techniques

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 / Plan de masse

Tỷ lệ 1:500

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

⑥ Số quyết định phê duyệt N° de la décision d'approbation:
1608/QĐ-UBND



⑦

Vérifier la validité · specimen

Hà Nội, ngày 24 tháng 9 năm 2019

UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI
PHÓ CHỦ TỊCH UBND



Le *Quy hoạch 1/500* (Plan directeur détaillé), champ par champ

Le plan directeur 1/500 est l'approbation par la ville de ce qui peut réellement être construit sur le terrain. Avant tout versement d'acompte, un acheteur étranger vérifie sept champs. Les repères ①–⑦ renvoient au fac-similé de la page précédente. Document specimen — données fictives.

① Investisseur et projet — Chủ đầu tư, tên đồ án

Le promoteur mentionné dans la décision doit correspondre à celui qui commercialise et vend le projet. Vérifiez également le bureau d'études d'urbanisme et la base juridique de la décision.

RED FLAG Le promoteur mentionné sur la décision diffère de celui qui vend l'appartement, ou le projet ne dispose d'aucune approbation traçable.

② Emplacement et limites — Vị trí, ranh giới, diện tích lập quy hoạch

Adresse, limites et superficie totale de la zone de planification. À recouper avec l'annonce, le certificat de droits d'usage du sol et le plan commercial du projet.

③ Vocation de la zone — Tính chất khu quy hoạch: “Đất ở đô thị mới”

“Đất ở đô thị mới, hỗn hợp thương mại — dịch vụ” confirme une véritable vocation résidentielle/mixte. Un terrain industriel ou agricole non encore reconverti change tout.

④ Hauteur du bâtiment — Tầng cao xây dựng: 45 tầng

Le champ décisif pour l'acheteur d'une tour : le **nombre maximal d'étages approuvé**. Comparez-le à ce que le promoteur construit ou commercialise réellement.

RED FLAG Vượt tầng — des étages supplémentaires construits au-delà de la hauteur approuvée est l'une des irrégularités les plus courantes dans les tours de Hanoi.

⑤ Densité de construction et coefficient d'occupation des sols — Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất

La densité de construction (part de la parcelle bâtie) et le coefficient d'occupation des sols (surface de plancher totale ÷ superficie de la parcelle) plafonnent ce qui peut être légalement construit sur le terrain.

⑥ Numéro de la décision d'approbation — Số quyết định phê duyệt

Le numéro de la décision permet de vérifier le plan auprès du Département de la Planification et de l'Architecture de la ville (Sở/Viện Quy hoạch — Kiến trúc) ou sur le portail municipal de planification.

RED FLAG Absence de numéro de décision, ou numéro ne correspondant à aucun registre public — signe d'un projet non approuvé ou “fantôme”.

⑦ Numéro de dossier et QR — Số hồ sơ quy hoạch, mã QR

Les décisions récentes comportent un numéro de dossier et un QR de vérification sur le portail municipal de publication des plans (công khai quy hoạch).

RED FLAG QR absent, ou plan jamais officiellement publié (“quy hoạch treo” — plan gelé ou non divulgué).

Document SPECIMEN à des fins pédagogiques — mise en page inspirée d'une décision d'approbation de plan directeur détaillé de construction (échelle 1/500) prévue par la loi vietnamienne sur la construction, remplie avec des données fictives. Il ne s'agit pas d'un document officiel, il n'a aucune valeur juridique et ne reproduit aucun sceau réel. Ceci ne constitue pas un conseil juridique : faites systématiquement vérifier tout plan directeur par un avocat ou un architecte vietnamien agréé.