



Số hồ sơ quy hoạch / N. di 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

Decisione di approvazione del piano regolatore particolareggiato di costruzione (scala 1/500) - Legge sulle costruzioni del 2014 (modificata nel 2020) e Decreto 44/2015/NĐ-CP

I. CHỦ ĐẦU TƯ VÀ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

① Chủ đầu tư *Investitore / committente*

Công ty CP Đầu tư & Phát triển <SPECIMEN>

Tên đồ án quy hoạch *Nome del progetto*

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

Đơn vị tư vấn lập quy hoạch *Studio di consulenza urbanistica*

Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội — <specimen>

Căn cứ pháp lý *Base giuridica*

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 / Ambito della pianificazione

② Vị trí, ranh giới *Ubicazione e confini*

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 di pianificazione*

18,7 ha (187.000 m²)

③ Tính chất khu quy hoạch *Destinazione urbanistica*

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

Quy mô dân số dự kiến *Popolazione prevista*

≈ 6.200 người

III. CHỈ TIÊU QUY HOẠCH — KIẾN TRÚC CHỦ YẾU / Indicatori di pianificazione e architettonici

④ Tầng cao xây dựng *Altezza dell'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 *Densità edilizia — indice di edificabilità*

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

Cơ cấu sử dụng đất *Bilancio d'uso del suolo*

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

Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật *Norme sulle infrastrutture tecniche*

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

IV. SƠ ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG / Planimetria generale

Tỷ lệ 1:500

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

⑥ Số quyết định phê duyệt *N. della decisione di approvazione*:
1608/QĐ-UBND

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



⑦ Verificare la validità · specimen



Il *Quy hoạch 1/500* (Piano regolatore particolareggiato), campo per campo

Il piano regolatore 1/500 è l'approvazione da parte della città di ciò che può effettivamente essere costruito sul terreno. Prima di versare qualsiasi caparra, un acquirente straniero verifica sette campi. I riferimenti ①–⑦ rimandano al facsimile della pagina precedente. Documento specimen — dati fittizi.

① Investitore e progetto — Chủ đầu tư, tên đồ án

Il promotore indicato nella decisione deve corrispondere a quello che commercializza e vende il progetto. Verificate anche lo studio di consulenza urbanistica e la base giuridica della decisione.

RED FLAG Il promotore indicato nella decisione differisce da quello che vende l'appartamento, oppure il progetto non dispone di alcuna approvazione verificabile.

② Ubicazione e confini — Vị trí, ranh giới, diện tích lập quy hoạch

Indirizzo, confini e superficie totale della zona di pianificazione. Da verificare incrociando l'annuncio, il certificato dei diritti d'uso del suolo e il piano commerciale del progetto.

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

“Đất ở đô thị mới, hỗn hợp thương mại — dịch vụ” conferma un'autentica destinazione residenziale/mista. Un terreno industriale o agricolo non ancora riconvertito cambia tutto.

④ Altezza dell'edificio — Tầng cao xây dựng: 45 tầng

Il campo decisivo per l'acquirente di una torre: il **numero massimo di piani approvato**. Confrontatelo con ciò che il promotore sta effettivamente costruendo o commercializzando.

RED FLAG Vượt tầng — piani aggiuntivi costruiti oltre l'altezza approvata è una delle irregolarità più comuni nei grattacieli di Hanoi.

⑤ Densità edilizia e indice di edificabilità — Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất

La densità edilizia (quota di terreno coperta) e l'indice di edificabilità (superficie di piano totale ÷ superficie del lotto) limitano quanto può essere legalmente costruito sul terreno.

⑥ Numero della decisione di approvazione — Số quyết định phê duyệt

Il numero della decisione consente di verificare il piano presso il Dipartimento di Pianificazione e Architettura della città (Sở/Viện Quy hoạch — Kiến trúc) o sul portale comunale di pianificazione.

RED FLAG Assenza del numero di decisione, oppure un numero che non corrisponde ai registri pubblici — segno di un progetto non approvato o “fantasma”.

⑦ Numero di fascicolo e QR — Số hồ sơ quy hoạch, mã QR

Le decisioni recenti recano un numero di fascicolo e un QR di verifica sul portale comunale di pubblicazione dei piani (công khai quy hoạch).

RED FLAG QR assente, oppure il piano non è mai stato pubblicato ufficialmente (“quy hoạch treo” — un piano congelato o non divulgato).

Documento SPECIMEN a scopo didattico — impaginazione ispirata a una decisione di approvazione del piano regolatore particolareggiato di costruzione (scala 1/500) prevista dalla legge vietnamita sulle costruzioni, compilato con dati fittizi. Non è un documento ufficiale, non ha alcun valore legale e non riproduce alcun sigillo reale. Questo non costituisce una consulenza legale: fate sempre verificare qualsiasi piano regolatore da un avvocato o architetto vietnamita abilitato.