

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ QUY HOẠCH CHI TIẾT (TL 1/500)

**Tiểu dự án 4: Khu tái định cư phục vụ Dự án đường sắt tốc độ cao
trên trục Bắc - Nam trên địa bàn xã Điện Bàn Tây
thuộc Dự án thành phần 1: Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phục vụ Dự án
đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam khu vực từ sông Thu Bồn về phía
Bắc đến hết ranh giới thành phố Đà Nẵng**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 830/QĐ-UBND ngày 29/5/2026
của UBND xã Điện Bàn Tây)*

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi áp dụng

Quy định này quy định về quản lý xây dựng, kiến trúc cảnh quan đối với phạm vi Quy hoạch chi tiết (TL 1/500) Tiểu dự án 4: Khu tái định cư phục vụ Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam trên địa bàn xã Điện Bàn Tây thuộc Dự án thành phần 1: Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phục vụ Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam khu vực từ sông Thu Bồn về phía Bắc đến hết ranh giới thành phố Đà Nẵng.

Ngoài những quy định trong văn bản này, việc quản lý xây dựng còn phải tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được UBND xã thống nhất bằng văn bản.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng trong phạm vi ranh giới Quy hoạch chi tiết (TL 1/500) Tiểu dự án 4: Khu tái định cư phục vụ Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam trên địa bàn xã Điện Bàn Tây.

Điều 3. Phân công quản lý

Chủ đầu tư là Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông và nông nghiệp Đà Nẵng tổ chức triển khai thực hiện theo đúng Quy hoạch chi tiết được duyệt và Quy định này.

Phòng Kinh tế là cơ quan đầu mối giúp UBND xã hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, xây dựng trong phạm vi Quy hoạch chi tiết (TL 1/500) Tiểu dự án 4: Khu tái định cư phục vụ Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam trên địa bàn xã Điện Bàn Tây.

Điều 4. Giải thích từ ngữ

1. Chỉ giới đường đỏ: Đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.

2. Chỉ giới xây dựng: Đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất

3. Khoảng lùi: Khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

4. Mật độ xây dựng:

- Mật độ xây dựng thuần là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình ngoài trời như tiểu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao, nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác).

CHÚ THÍCH: Các bộ phận công trình, chi tiết kiến trúc trang trí như: sê-nô, ô-văng, mái đua, mái đón, bậc lên xuống, bậc cửa, hành lang cầu đã tuân thủ các quy định về an toàn cháy, an toàn xây dựng cho phép không tính vào diện tích chiếm đất nếu đảm bảo không gây cản trở lưu thông của người, phương tiện và không kết hợp các công năng sử dụng khác.

- Mật độ xây dựng gộp của một khu vực đô thị: là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích toàn khu đất (diện tích toàn khu đất có thể bao gồm cả: sân, đường, các khu cây xanh, không gian mở và các khu vực không xây dựng công trình).

5. Hệ số sử dụng đất: Tỷ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích lô đất.

6. Tổng diện tích sàn của nhà/công trình: Tổng diện tích sàn của tất cả các tầng, bao gồm cả các tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng lửng, tầng kỹ thuật, tầng áp mái và tầng tum. Diện tích sàn của một tầng là diện tích sàn xây dựng của tầng đó, gồm cả tường bao (hoặc phần tường chung thuộc về nhà) và diện tích mặt bằng của lôgia, ban công, cầu thang, giếng thang máy, hộp kỹ thuật, ống khói.

7. Chiều cao công trình xây dựng: Chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc). Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt.

CHÚ THÍCH: Các thiết bị kỹ thuật trên mái: cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại, ống khói, ống thông hơi, chi tiết kiến trúc trang trí thì không tính vào chiều cao công trình.

8. Cao độ mặt đất hoặc cao độ mặt đất đặt công trình: Cao độ lấy theo quy hoạch được duyệt (tại những khu vực chưa có quy hoạch, lấy theo cao độ thiết kế hoặc cao độ mặt đất hiện trạng với công trình hiện hữu).

9. Số tầng cao của công trình: Tổng của tất cả các tầng trên mặt đất và tầng nửa/bán hầm nhưng không bao gồm tầng áp mái.

- Tầng trên mặt đất: Tầng mà cao độ mặt sàn của nó cao hơn hoặc bằng cao độ mặt đất đặt công trình.

- Tầng hầm (hoặc tầng ngầm): Tầng mà hơn một nửa chiều cao của nó nằm dưới cao độ mặt đất đặt công trình.

- Tầng nửa/bán hầm (hoặc tầng nửa/bán ngầm): Tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc bằng cao độ mặt đất đặt công trình.

- Tầng lửng: Tầng trung gian giữa các tầng mà sàn của nó (sàn lửng) nằm giữa sàn của hai tầng có công năng sử dụng chính hoặc nằm giữa mái công trình và sàn tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới; tầng lửng có diện tích sàn nhỏ hơn diện tích sàn xây dựng tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới.

- Tầng áp mái: Tầng nằm bên trong không gian của mái dốc mà toàn bộ hoặc một phần mặt đứng của nó được tạo bởi bề mặt mái nghiêng hoặc mái gấp, trong đó tường đứng (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5 m.

- Tầng tum hoặc tầng mái tum: Tầng trên cùng của tòa nhà sử dụng cho các mục đích bao che lồng cầu thang, giếng thang máy, các thiết bị công trình (nếu có) và phục vụ mục đích lên sàn mái và cứu nạn cứu hộ.

- Tầng kỹ thuật: Tầng sử dụng để bố trí các thiết bị kỹ thuật của tòa nhà (có thể kết hợp bố trí gian lánh nạn trong tầng kỹ thuật).

- Tầng tum không tính vào số tầng cao của công trình khi sàn mái tum có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái.

- Tầng lửng không tính vào số tầng cao của công trình trong các trường hợp sau:

+ Nhà ở riêng lẻ, nhà ở riêng lẻ kết hợp các mục đích dân dụng khác: Tầng lửng có diện tích sàn không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới và chỉ cho phép có một tầng lửng không tính vào số tầng cao của nhà.

+ Các công trình khác: Tầng lửng chỉ bố trí sử dụng làm khu kỹ thuật, có diện tích sàn không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới.

10. Khoảng cách an toàn về môi trường (ATMT): Khoảng cách tối thiểu để đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh, an toàn, môi trường của nguồn phát sinh ô nhiễm (hoặc nhà, công trình bao chứa nguồn phát sinh ô nhiễm).

11. Hành lang bảo vệ an toàn: Khoảng không gian tối thiểu về chiều rộng, chiều dài và chiều cao, chạy dọc hoặc bao quanh công trình hạ tầng kỹ thuật.

12. Không gian xây dựng ngầm: Không gian xây dựng công trình dưới mặt đất bao gồm: công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tuy nèn kỹ thuật.

13. Tuy-nen kỹ thuật: Công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm theo tuyến có kích thước lớn đủ để đảm bảo cho con người có thể thực hiện các nhiệm vụ lắp đặt, sửa chữa và bảo trì các thiết bị, đường ống kỹ thuật.

14. Hào kỹ thuật: Công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm theo tuyến có kích thước nhỏ để lắp đặt các đường dây, cáp và các đường ống kỹ thuật.

Điều 5. Ranh giới, phạm vi, quy mô và tính chất, chức năng khu quy hoạch

1. Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch: Khu đất lập quy hoạch thuộc xã Điện Bàn Tây, thành phố Đà Nẵng với phạm vi ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp đường ĐT609.
- Phía Nam, Đông, Tây giáp ruộng lúa và nhà dân hiện trạng.

2. Quy mô lập quy hoạch: 87.806,95 m².

3. Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch: Tạo quỹ đất để phục vụ tái định cư với đầy đủ các chức năng công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

Điều 6. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

- Quy mô dân số dự kiến: 692 người. Trong đó, dân số hiện trạng dọc đường ĐT609 theo khảo sát khoảng 112 người, dân số tái định cư tại khu vực nhà ở liên kế quy hoạch mới khoảng 580 người.

- Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch:

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giá trị yêu cầu (theo Quy chuẩn/ QHC)	Giá trị quy hoạch chi tiết
1	Đất xây dựng công trình nhà ở	m ² /người	≥25	47,00
2	Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ	m ² /người	≥5	5,03

3	Đất cho giao thông và hạ tầng kỹ thuật	m ² /người	≥5	61,76
	Trong đó diện tích bãi đỗ xe	m ² /người	≥2,5	6,07
4	Cây xanh công cộng	m ² /người	≥2	10,98

- Các chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng kỹ thuật:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Giá trị yêu cầu (theo Quy chuẩn/ QHC)
1	Chỉ tiêu cấp điện và chiếu sáng		
1.1	Điện sinh hoạt (Psh)	W/người	≥300
1.2	Điện cho công trình công cộng	W/người	≥35% Psh
	Trong đó:		
-	Chiếu sáng đường phố	W/m ²	≥1
-	Chiếu sáng công viên	W/m ²	≥0,5
2	Cấp nước		
2.1	Nước sinh hoạt (Qsh)	lít/người/ngđ	≥110
2.2	Nước cho công trình công cộng, dịch vụ (Qcc)		≥10% Qsh
	Trong đó nước cho công trình công cộng, dịch vụ khác	lít/m ² sàn/ngđ	≥2
2.3	Nước tưới cây, rửa đường (Qtc)		≥8% Qsh
	Trong đó:		
-	Nước tưới cây	lít/m ² /ngđ	≥3
-	Nước rửa đường	lít/m ² /ngđ	≥0,4
2.4	Nước thất thoát rò rỉ		≤15% (các thành phần trên)
3	Thoát nước thải	lít/ngđ	100% nước cấp
	Tỷ lệ thu gom		100%
4	Quản lý chất thải rắn		
	Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh	kg/người/ngày	0,9
	Tỷ lệ thu gom chất thải rắn		100%

CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 7. Cơ cấu sử dụng đất; chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, cốt xây dựng, chiều cao công trình, cốt sàn và chiều cao tầng một đối với từng lô đất; hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình

1. Cơ cấu sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Số lô/thửa	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở			32.527,41	37,04
1.1	Đất nhà ở hiện trạng	OHT		7.539,47	8,59
1.2	Đất nhà ở liên kề quy hoạch	OQH	145 thửa	24.987,94	28,46
2	Đất văn hóa	VH	1 lô	3.481,96	3,97
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	2 lô	7.600,74	8,66
4	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCL	1 lô	1.460,41	1,66
5	Đất bãi đỗ xe	BĐX	1 lô	4.198,53	4,78
6	Đất trạm xử lý nước thải	XLNT	1 lô	400,00	0,46
7	Đường giao thông	GT		26.514,67	30,20
8	Đất khấp nổi hạ tầng kỹ thuật			6.214,53	7,08
9	Đất hạ tầng kỹ thuật khác			5.408,70	6,16
	Tổng cộng			87.806,95	100,00

Trong đó, diện tích chi tiết các thửa đất ở liên kề quy hoạch như sau:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)
	Đất nhà ở liên kề quy hoạch	OQH	24.987,94
1	Đất nhà ở liên kề quy hoạch 1	OQH-1	1.091,52
	Thửa 01	OQH-1-01	150,00
	Thửa 02	OQH-1-02	150,00
	Thửa 03	OQH-1-03	150,00
	Thửa 04	OQH-1-04	150,00
	Thửa 05	OQH-1-05	150,00
	Thửa 06	OQH-1-06	150,00

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m²)
	Thửa 07	OQH-1-07	191,52
2	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 2	OQH-2	1.112,08
	Thửa 01	OQH-2-01	150,00
	Thửa 02	OQH-2-02	175,00
	Thửa 03	OQH-2-03	200,00
	Thửa 04	OQH-2-04	200,00
	Thửa 05	OQH-2-05	199,83
	Thửa 06	OQH-2-06	187,25
3	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 3	OQH-3	1.200,00
	Thửa 01	OQH-3-01	150,00
	Thửa 02	OQH-3-02	150,00
	Thửa 03	OQH-3-03	150,00
	Thửa 04	OQH-3-04	150,00
	Thửa 05	OQH-3-05	150,00
	Thửa 06	OQH-3-06	150,00
	Thửa 07	OQH-3-07	150,00
	Thửa 08	OQH-3-08	150,00
4	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 4	OQH-4	1.200,00
	Thửa 01	OQH-4-01	200,00
	Thửa 02	OQH-4-02	200,00
	Thửa 03	OQH-4-03	200,00
	Thửa 04	OQH-4-04	200,00
	Thửa 05	OQH-4-05	200,00
	Thửa 06	OQH-4-06	200,00
5	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 5	OQH-5	800,00
	Thửa 01	OQH-5-01	175,00
	Thửa 02	OQH-5-02	150,00
	Thửa 03	OQH-5-03	150,00
	Thửa 04	OQH-5-04	150,00
	Thửa 05	OQH-5-05	175,00
6	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 6	OQH-6	800,00
	Thửa 01	OQH-6-01	200,00
	Thửa 02	OQH-6-02	200,00
	Thửa 03	OQH-6-03	200,00
	Thửa 04	OQH-6-04	200,00

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m²)
7	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 7	OQH-7	1.459,88
	Thửa 01	OQH-7-01	276,62
	Thửa 02	OQH-7-02	178,10
	Thửa 03	OQH-7-03	172,21
	Thửa 04	OQH-7-04	166,32
	Thửa 05	OQH-7-05	160,44
	Thửa 06	OQH-7-06	154,55
	Thửa 07	OQH-7-07	148,66
	Thửa 08	OQH-7-08	202,98
8	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 8	OQH-8	1.349,20
	Thửa 01	OQH-8-01	234,90
	Thửa 02	OQH-8-02	161,08
	Thửa 03	OQH-8-03	157,13
	Thửa 04	OQH-8-04	153,18
	Thửa 05	OQH-8-05	149,23
	Thửa 06	OQH-8-06	145,28
	Thửa 07	OQH-8-07	141,33
	Thửa 08	OQH-8-08	207,07
9	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 9	OQH-9	982,55
	Thửa 01	OQH-9-01	175,00
	Thửa 02	OQH-9-02	150,00
	Thửa 03	OQH-9-03	150,00
	Thửa 04	OQH-9-04	150,00
	Thửa 05	OQH-9-05	150,00
	Thửa 06	OQH-9-06	207,55
10	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 10	OQH-10	1.013,19
	Thửa 01	OQH-10-01	200,00
	Thửa 02	OQH-10-02	200,00
	Thửa 03	OQH-10-03	200,00
	Thửa 04	OQH-10-04	200,00
	Thửa 05	OQH-10-05	213,19
11	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 11	OQH-11	1.400,00
	Thửa 01	OQH-11-01	175,00
	Thửa 02	OQH-11-02	150,00
	Thửa 03	OQH-11-03	150,00

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m²)
	Thửa 04	OQH-11-04	150,00
	Thửa 05	OQH-11-05	150,00
	Thửa 06	OQH-11-06	150,00
	Thửa 07	OQH-11-07	150,00
	Thửa 08	OQH-11-08	150,00
	Thửa 09	OQH-11-09	175,00
12	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 12	OQH-12	1.400,00
	Thửa 01	OQH-12-01	200,00
	Thửa 02	OQH-12-02	200,00
	Thửa 03	OQH-12-03	200,00
	Thửa 04	OQH-12-04	200,00
	Thửa 05	OQH-12-05	200,00
	Thửa 06	OQH-12-06	200,00
	Thửa 07	OQH-12-07	200,00
13	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 13	OQH-13	1.400,00
	Thửa 01	OQH-13-01	175,00
	Thửa 02	OQH-13-02	150,00
	Thửa 03	OQH-13-03	150,00
	Thửa 04	OQH-13-04	150,00
	Thửa 05	OQH-13-05	150,00
	Thửa 06	OQH-13-06	150,00
	Thửa 07	OQH-13-07	150,00
	Thửa 08	OQH-13-08	150,00
	Thửa 09	OQH-13-09	175,00
14	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 14	OQH-14	1.400,00
	Thửa 01	OQH-14-01	200,00
	Thửa 02	OQH-14-02	200,00
	Thửa 03	OQH-14-03	200,00
	Thửa 04	OQH-14-04	200,00
	Thửa 05	OQH-14-05	200,00
	Thửa 06	OQH-14-06	200,00
	Thửa 07	OQH-14-07	200,00
15	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 15	OQH-15	1.370,25
	Thửa 01	OQH-15-01	220,25
	Thửa 02	OQH-15-02	200,00

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m²)
	Thửa 03	OQH-15-03	200,00
	Thửa 04	OQH-15-04	150,00
	Thửa 05	OQH-15-05	150,00
	Thửa 06	OQH-15-06	150,00
	Thửa 07	OQH-15-07	150,00
	Thửa 08	OQH-15-08	150,00
16	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 16	OQH-16	1.416,32
	Thửa 01	OQH-16-01	216,32
	Thửa 02	OQH-16-02	200,00
	Thửa 03	OQH-16-03	200,00
	Thửa 04	OQH-16-04	200,00
	Thửa 05	OQH-16-05	200,00
	Thửa 06	OQH-16-06	200,00
	Thửa 07	OQH-16-07	200,00
17	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 17	OQH-17	1.106,93
	Thửa 01	OQH-17-01	204,03
	Thửa 02	OQH-17-02	175,00
	Thửa 03	OQH-17-03	200,00
	Thửa 04	OQH-17-04	200,00
	Thửa 05	OQH-17-05	150,00
	Thửa 06	OQH-17-06	177,90
18	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 18	OQH-18	1.060,50
	Thửa 01	OQH-18-01	150,00
	Thửa 02	OQH-18-02	150,00
	Thửa 03	OQH-18-03	150,00
	Thửa 04	OQH-18-04	150,00
	Thửa 05	OQH-18-05	150,00
	Thửa 06	OQH-18-06	150,00
	Thửa 07	OQH-18-07	160,50
19	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 19	OQH-19	1.354,93
	Thửa 01	OQH-19-01	150,00
	Thửa 02	OQH-19-02	150,00
	Thửa 03	OQH-19-03	150,00
	Thửa 04	OQH-19-04	150,00
	Thửa 05	OQH-19-05	154,93

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)
	Thửa 06	OQH-19-06	150,00
	Thửa 07	OQH-19-07	150,00
	Thửa 08	OQH-19-08	150,00
	Thửa 09	OQH-19-09	150,00
20	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 20	OQH-20	1.249,45
	Thửa 01	OQH-20-01	150,00
	Thửa 02	OQH-20-02	150,00
	Thửa 03	OQH-20-03	153,10
	Thửa 04	OQH-20-04	150,00
	Thửa 05	OQH-20-05	150,00
	Thửa 06	OQH-20-06	150,00
	Thửa 07	OQH-20-07	150,00
	Thửa 08	OQH-20-08	196,35
21	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 21	OQH-21	821,14
	Thửa 01	OQH-21-01	182,07
	Thửa 02	OQH-21-02	153,97
	Thửa 03	OQH-21-03	157,83
	Thửa 04	OQH-21-04	161,70
	Thửa 05	OQH-21-05	165,57
	Tổng cộng	145 thửa	

2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, cốt xây dựng, chiều cao công trình, cốt sàn và chiều cao tầng một đối với từng lô đất; hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Dân số (người)	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Hệ số SĐĐ tối đa (Lần)
I	Đất nhà ở		692	32.527,41			
1	Đất nhà ở hiện trạng	OHT	112	7.539,47	QCVN 01:2021	5	QCVN 01:2021
2	Đất nhà ở liền kề quy hoạch	OQH	580	24.987,94			
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 1	OQH-1	28	1.091,52	QCVN 01:2021	5	QCVN 01:2021

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Dân số (người)	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Hệ số SĐĐ tối đa (Lần)
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 2	OQH-2	24	1.112,08	QCVN 01:2021	5	QCVN 01:2021
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 3	OQH-3	32	1.200,00	80	5	4,00
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 4	OQH-4	24	1.200,00	70	5	3,50
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 5	OQH-5	20	800,00	QCVN 01:2021	5	QCVN 01:2021
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 6	OQH-6	16	800,00	70	5	3,50
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 7	OQH-7	32	1.459,88	QCVN 01:2021	5	QCVN 01:2021
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 8	OQH-8	32	1.349,20	QCVN 01:2021	5	QCVN 01:2021
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 9	OQH-9	24	982,55	QCVN 01:2021	5	QCVN 01:2021
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 10	OQH-10	20	1.013,19	QCVN 01:2021	5	QCVN 01:2021
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 11	OQH-11	36	1.400,00	QCVN 01:2021	5	QCVN 01:2021
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 12	OQH-12	28	1.400,00	70	5	3,50
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 13	OQH-13	36	1.400,00	QCVN 01:2021	5	QCVN 01:2021
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 14	OQH-14	28	1.400,00	70	5	3,50
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 15	OQH-15	32	1.370,25	QCVN 01:2021	5	QCVN 01:2021
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 16	OQH-16	28	1.416,32	QCVN 01:2021	5	QCVN 01:2021
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 17	OQH-17	24	1.106,93	QCVN 01:2021	5	QCVN 01:2021
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 18	OQH-18	28	1.060,50	QCVN 01:2021	5	QCVN 01:2021
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 19	OQH-19	36	1.354,93	QCVN 01:2021	5	QCVN 01:2021
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 20	OQH-20	32	1.249,45	QCVN 01:2021	5	QCVN 01:2021

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Dân số (người)	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Hệ số SĐĐ tối đa (Lần)
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 21	OQH-21	20	821,14	QCVN 01:2021	5	QCVN 01:2021
II	Đất văn hóa	VH		3.481,96	40	2	0,80
III	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX		7.600,74			
1	Cây xanh -1	CX-1		6.993,51	5	1	0,05
2	Cây xanh -2	CX-2		607,23	5	1	0,05
IV	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCL		1.460,41			
V	Đất bãi đỗ xe	BĐX		4.198,53	60	3	1,80
VI	Đất trạm xử lý nước thải	XLNT		400,00		1	
VII	Đường giao thông	GT		26.514,67			
VIII	Đất khớp nối hạ tầng kỹ thuật			6.214,53			
IX	Đất hạ tầng kỹ thuật khác			5.408,70			
	Tổng cộng			87.806,95			

❖ Đất nhà ở

- Mật độ xây dựng: Tuân thủ theo quy định tại Bảng 2.8 của QCVN 01:2021/BXD

Diện tích thửa đất (m ² /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

(Đối với các thửa đất có diện tích không nằm trong bảng, được phép nội suy giữa hai giá trị gần nhất)

- Tầng cao xây dựng: Tối đa 5 tầng.

- Cốt nền xây dựng: Trường hợp không có sân trước thì cốt nền tầng 1 cao tối đa 0,2 m so với cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ. Trường hợp có sân trước thì cốt nền tầng 1 cao tối đa 0,45 m so với cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ. Trường hợp ở khu vực có nguy cơ ngập lụt, cốt nền xây dựng có thể lớn hơn 0,45 m so với cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ, tùy theo điều kiện thực tế tại địa phương, do UBND xã quyết định.

- Chiều cao xây dựng: Chiều cao tầng 1 tối đa 3,9 m, trường hợp có tầng lửng thì chiều cao tầng 1 tối đa 5,6 m; chiều cao các tầng còn lại tối đa 3,6 m;

trường hợp có tầng hầm, tầng bán hầm thì chiều cao tầng tối thiểu 2,2 m tính đến mặt nền tầng 01.

- Hình thức kiến trúc: Thiết kế đơn giản, hiện đại và bảo đảm tính đồng nhất trong công trình. Không được sử dụng nhiều chi tiết kiến trúc lai tạp, không đảm bảo mỹ quan kiến trúc công trình.

- Hàng rào mặt tiền phải có hình thức kiến trúc thoáng (tỷ lệ thoáng $\geq 60\%$), nhẹ, mỹ quan với chiều cao tối đa 2,6 m.

- Màu sắc, vật liệu chủ đạo: Không được sử dụng các màu đen, cam, đỏ và các gam màu nóng, màu có độ tương phản cao hoặc màu tối sẫm làm màu chủ đạo bên ngoài công trình. Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan các thiết bị lắp đặt kèm theo như: máy điều hòa, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời. Không được xây dựng bằng vật liệu tạm (tranh, tre, nứa, lá), trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc và được chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

❖ Đất văn hóa

- Mật độ xây dựng: Tối đa 40%.

- Tầng cao xây dựng: Tối đa 2 tầng.

- Cốt nền xây dựng: Cốt nền tầng 1 cao tối đa 0,45 m so với cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ. Trường hợp ở khu vực có nguy cơ ngập lụt, cốt nền xây dựng có thể lớn hơn 0,45 m so với cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ, tùy theo điều kiện thực tế tại địa phương, do UBND xã quyết định.

- Chiều cao xây dựng: Chiều cao tầng 1 tối đa 4,2 m, trường hợp có tầng lửng thì chiều cao tầng 1 tối đa 6,0 m; chiều cao các tầng còn lại tối đa 3,6 m; trường hợp có tầng hầm, tầng bán hầm thì chiều cao tầng tối thiểu 2,2 m tính đến mặt nền tầng 01.

- Hình thức kiến trúc: Thiết kế đơn giản, hiện đại và bảo đảm tính đồng nhất trong công trình. Không được sử dụng nhiều chi tiết kiến trúc lai tạp, không đảm bảo mỹ quan kiến trúc công trình.

- Hàng rào:

- + Khuyến khích không xây dựng hàng rào mà có thiết kế mở để công trình kết nối với không gian xung quanh, tăng diện tích không gian mở.

- + Trường hợp xây dựng hàng rào thì hàng rào phải có hình thức kiến trúc thoáng (tỷ lệ thoáng $\geq 60\%$), nhẹ, mỹ quan với chiều cao tối đa 2,6 m, khuyến khích hàng rào cây xanh.

- Màu sắc, vật liệu chủ đạo: Không được sử dụng các màu đen, cam, đỏ và các gam màu nóng, màu có độ tương phản cao hoặc màu tối sẫm làm màu chủ đạo bên ngoài công trình. Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan các thiết bị lắp đặt kèm theo như: máy điều hòa, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời. Không được xây dựng bằng vật liệu tạm (tranh, tre,

nứa, lá), trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc và được chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

❖ **Đất cây xanh sử dụng công cộng**

- Mật độ xây dựng: Tối đa 5%.

- Tầng cao xây dựng: Tối đa 1 tầng.

- Cốt nền xây dựng: Cốt nền tầng 1 cao tối đa 0,45 m so với cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ. Trường hợp ở khu vực có nguy cơ ngập lụt, cốt nền xây dựng có thể lớn hơn 0,45m so với cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ, tùy theo điều kiện thực tế tại địa phương, do UBND xã quyết định.

- Chiều cao xây dựng: Chiều cao tầng 1 tối đa 4,2 m, trường hợp có tầng lửng thì chiều cao tầng 1 tối đa 6,0 m; trường hợp có tầng hầm, tầng bán hầm thì chiều cao tầng tối thiểu 2,2 m tính đến mặt nền tầng 01.

- Hình thức kiến trúc: Khu vực cây xanh sử dụng công cộng cần được thiết kế có tính thẩm mỹ cao, hấp dẫn, an toàn, có đường dạo, có đủ các tiện ích như: nhà vệ sinh công cộng, nơi rửa tay chân, thùng rác công cộng được phân loại, chỗ ngồi nghỉ chân, chỗ nghỉ có mái che, cùng các không gian vui chơi cho người dân.

- Hàng rào:

+ Khuyến khích không xây dựng hàng rào mà có thiết kế mở để công trình kết nối với không gian xung quanh, tăng diện tích không gian mở.

+ Trường hợp xây dựng hàng rào thì hàng rào phải có hình thức kiến trúc thoáng (tỷ lệ thoáng $\geq 60\%$), nhẹ, mỹ quan với chiều cao tối đa 2,6 m, khuyến khích hàng rào cây xanh.

- Màu sắc, vật liệu chủ đạo:

+ Khu vực cây xanh sử dụng công cộng cần được thiết kế cảnh quan theo hướng sinh thái, khuyến khích tạo hồ nước nội bộ. Sử dụng các loại cây phù hợp với điều kiện khí hậu và thổ nhưỡng địa phương, hạn chế sử dụng cây cảnh phải cắt tỉa, tạo khối, cần nhiều nước tưới.

+ Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan các thiết bị lắp đặt kèm theo như: máy điều hòa, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời. Không được xây dựng bằng vật liệu tạm (tranh, tre, nứa, lá), trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc và được chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

❖ **Đất bãi đỗ xe**

- Mật độ xây dựng: Tối đa 60%.

- Tầng cao xây dựng: Tối đa 3 tầng.

- Cốt nền xây dựng: Cốt nền tầng 1 cao tối đa 0,45 m so với cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ. Trường hợp ở khu vực có nguy cơ ngập lụt, cốt nền xây dựng có

thể lớn hơn 0,45 m so với cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ, tùy theo điều kiện thực tế tại địa phương, do UBND xã quyết định.

- Chiều cao xây dựng: Chiều cao tầng 1 tối đa 4,2 m, trường hợp có tầng lửng thì chiều cao tầng 1 tối đa 6,0 m; chiều cao các tầng còn lại tối đa 3,6 m; trường hợp có tầng hầm, tầng bán hầm thì chiều cao tầng tối thiểu 2,2 m tính đến mặt nền tầng 01.

- Hình thức kiến trúc: Thiết kế đơn giản, hiện đại và bảo đảm tính đồng nhất trong công trình. Không được sử dụng nhiều chi tiết kiến trúc lai tạp, không đảm bảo mỹ quan kiến trúc công trình.

- Hàng rào phải có hình thức kiến trúc thoáng (tỷ lệ thoáng $\geq 60\%$), nhẹ, mỹ quan với chiều cao tối đa 2,6 m.

- Màu sắc, vật liệu chủ đạo: Không được sử dụng các màu đen, cam, đỏ và các gam màu nóng, màu có độ tương phản cao hoặc màu tối sẫm làm màu chủ đạo bên ngoài công trình. Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan các thiết bị lắp đặt kèm theo như: máy điều hòa, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời. Không được xây dựng bằng vật liệu tạm (tranh, tre, nứa, lá), trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc và được chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

❖ Đất trạm xử lý nước thải

- Tầng cao xây dựng: Tối đa 1 tầng.

- Cốt nền xây dựng: Cốt nền tầng 1 cao tối đa 0,45 m so với cốt vỉa hè. Trường hợp ở khu vực có nguy cơ ngập lụt, cốt nền xây dựng có thể lớn hơn 0,45 m so với cốt vỉa hè, tùy theo điều kiện thực tế tại địa phương, do UBND xã quyết định.

- Chiều cao xây dựng: Chiều cao tầng 1 tối đa 4,2 m, trường hợp có tầng lửng thì chiều cao tầng 1 tối đa 6,0 m; trường hợp có tầng hầm, tầng bán hầm thì chiều cao tầng tối thiểu 2,2 m tính đến mặt nền tầng 01.

- Hình thức kiến trúc: Thiết kế đơn giản, hiện đại và bảo đảm tính đồng nhất trong công trình. Không được sử dụng nhiều chi tiết kiến trúc lai tạp, không đảm bảo mỹ quan kiến trúc công trình.

- Hàng rào phải có hình thức kiến trúc thoáng (tỷ lệ thoáng $\geq 60\%$), nhẹ, mỹ quan với chiều cao tối đa 2,6 m.

- Màu sắc, vật liệu chủ đạo: Không được sử dụng các màu đen, cam, đỏ và các gam màu nóng, màu có độ tương phản cao hoặc màu tối sẫm làm màu chủ đạo bên ngoài công trình. Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan các thiết bị lắp đặt kèm theo như: máy điều hòa, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời. Không được xây dựng bằng vật liệu tạm (tranh, tre, nứa, lá), trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc và được chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

Điều 8. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

1. Chỉ giới đường đỏ

Chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường trùng với lộ giới đường quy hoạch theo bản vẽ QH-06 (Bản đồ Quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng).

2. Chỉ giới xây dựng

- Đất nhà ở:

+ Tầng 1 lùi tối thiểu 1,2 m so với chỉ giới đường đỏ, các sàn tầng trên được phép vươn ra nhưng không vượt quá chỉ giới đường đỏ.

+ Ngoài ra, khoảng lùi của các công trình tiếp giáp với đường giao thông cấp khu vực trở lên (đường ĐT 609) phải thỏa mãn quy định tại Bảng 2.7 của QCVN 01:2021/BXD.

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	< 19	19 ÷ < 22	22 ÷ < 28	≥ 28
<19	0	3	4	6
19 ÷ < 22	0	0	3	6
≥ 22	0	0	0	6

- Đất văn hóa: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 5,0 m.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng: Chỉ giới xây dựng lùi so với giới đường đỏ tối thiểu 5,0 m.

- Đất bãi đỗ xe: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3,0 m.

Điều 9. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường

Trong quá trình lập dự án, cần xác định các vấn đề môi trường chính của dự án; đề xuất các giải pháp giảm thiểu tác động đến môi trường và phương án thu gom, xử lý đối với các chất thải của dự án như nước thải, chất thải rắn,...

Ngoài ra, liên quan đến vấn đề khu tái định cư chưa đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường đối với khu nghĩa trang nhân dân hiện hữu thì chủ đầu tư cần thực hiện đánh giá tác động môi trường trong quá trình lập dự án khu tái định cư để bổ sung các giải pháp đảm bảo vệ sinh môi trường theo quy định pháp luật hiện hành về môi trường và pháp luật hiện hành khác có liên quan (*Theo hướng dẫn của Sở Xây dựng tại Công văn số 3887/SXD-QHKT&PTĐT ngày 17/3/2026 v/v liên quan đến Khu tái định cư tại xã Điện Bàn Tây phục vụ Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc – Nam*).

CHƯƠNG III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

UBND xã Điện Bàn Tây và các cơ quan liên quan có trách nhiệm quản lý, hướng dẫn và giám sát việc thực hiện xây dựng theo quy định này.

Tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư tại khu vực quy hoạch có quyền kiểm tra, giám sát việc đầu tư xây dựng theo hồ sơ quy hoạch chi tiết được duyệt và quy định quản lý kèm theo.

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc phát sinh thì các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan kịp thời phản ánh về Phòng Kinh tế xã Điện Bàn Tây để kiểm tra, tổng hợp trình UBND xã Điện Bàn Tây xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

Điều 11. Quy định này được ban hành, công bố và lưu trữ theo Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết (TL 1/500) Tiểu dự án 4: Khu tái định cư phục vụ Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam trên địa bàn xã Điện Bàn Tây thuộc Dự án thành phần 1: Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phục vụ Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam khu vực từ sông Thu Bồn về phía Bắc đến hết ranh giới thành phố Đà Nẵng./.