

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Số: 535/QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Đà Nẵng, ngày 19 tháng 01 năm 2007

QUYẾT ĐỊNH

V/v Quy định quản lý xây dựng tại KDC số 4 Khu Đô thị mới Nam cầu Tuyên Sơn thuộc phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính Phủ về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 19/2006/QĐ-UBND ngày 10 tháng 3 năm 2006 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành Quy định về quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Quyết định số 6988/QĐ-UBND ngày 01 tháng 9 năm 2005 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết Khu số 4 – Khu đô thị mới Nam cầu Tuyên Sơn, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại nội dung Tờ trình số 18/TTr-SXD ngày 15 tháng 01 năm 2007,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quy định một số nội dung cụ thể về quản lý xây dựng công trình tại Khu số 4 - Khu đô thị mới Nam cầu Tuyên Sơn, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, như sau:

1. Phạm vi áp dụng:

Quy định này áp dụng cho tất cả các công trình xây dựng tại Khu số 4 – Khu đô thị mới Nam cầu Tuyên Sơn, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

2. Giải thích các khái niệm từ ngữ:

Trong Quyết định này các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

a) Chỉ giới đường đỏ:

Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất để xây dựng công trình và phần đất

được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng, không gian công cộng khác.

Trong đô thị, chỉ giới đường đỏ là toàn bộ lòng đường, bó vỉa và vỉa hè.

b) Chỉ giới xây dựng:

Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất.

Riêng đối với công trình biệt thự, tất cả các chi tiết kiến trúc đều không được phép vươn ra khỏi chỉ giới xây dựng.

c) Khoảng lùi:

Khoảng lùi là khoảng cách giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

3. Các yêu cầu chung:

- Tất cả các công trình phải được thiết kế, xây dựng phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt, tuân thủ theo đúng các điều, khoản tại Quyết định này và phải được Công ty TNHH Nam Việt Á giao mốc và cao trình xây dựng theo quy định.

- Các công trình không được miễn giấy phép xây dựng theo Quyết định số 19/2006/QĐ-UBND ngày 10 tháng 3 năm 2006 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành Quy định về quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố Đà Nẵng thì phải được Sở Xây dựng cấp phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng theo quy định.

- Đối với các công trình công cộng, công trình xây dựng trên 5 tầng hoặc công trình có nhu cầu xây dựng khác với những quy định của Quyết định này thì phải được Sở Xây dựng xem xét thống nhất về giải pháp kiến trúc công trình và các chỉ tiêu cơ bản trước khi thực hiện các bước thiết kế khác theo quy định.

4. Chỉ giới xây dựng và độ vươn ban công, ô-văng, mái đua hoặc các chi tiết khác so với chỉ giới xây dựng:

- Công trình nhà ở chia lô: Khoảng lùi mặt chính: 1,2m. Đối với nhà chia lô có nhu cầu chừa sân trước thì khoảng lùi tối thiểu là 4m; Ban công được vươn ra 1,2m (so với chỉ giới xây dựng).

- Công trình Biệt thự sân vườn: Khoảng lùi mặt chính tối thiểu là 4m; khoảng lùi mặt bên và mặt sau: tối thiểu là 1,5m.

- Riêng đối với công trình Biệt thự sân vườn tại các lô góc: Khoảng lùi mặt chính tối thiểu là 4m; khoảng lùi mặt bên (giáp đường): tối thiểu là 1,2m; khoảng lùi mặt bên (giáp công trình kế cận) và khoảng lùi mặt sau: tối thiểu là 1,5m.

5. Diện tích xây dựng, tầng cao xây dựng, chiều cao công trình:

a) Đối với công trình biệt thự sân vườn: Diện tích xây dựng đối với công trình biệt thự sân vườn tối đa là 60% diện tích lô đất. Xây dựng không quá 3 tầng; chiều

cao tới chi tiết cao nhất $\leq 14,5\text{m}$ tính từ cốt vỉa hè; cốt nền không vượt quá 0,6m so với cốt vỉa hè.

b) Đối với công trình nhà ở chia lô:

- Được phép xây dựng nhà từ 2 đến 5 tầng.

- Chiều cao tầng 1 là 3,9m; Từ tầng 2 trở lên chiều cao từng tầng là 3,6m;

- Trong trường hợp có tầng lửng (hoặc tầng hầm): chiều cao tầng 1 cộng lửng (hoặc tầng hầm) cao 5,4m so với cao độ vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ, cốt nền nhà hoặc sân trước cao hơn so với cốt vỉa hè (tại vị trí chỉ giới xây dựng) là 0,2m.

6. Các yêu cầu về kiến trúc khác:

- Hình thức mái công trình và vật liệu sử dụng để lợp mái:

+ Đối với các công trình nhà ở biệt thự: Mái công trình phải được thiết kế là mái dốc, lợp hoặc dán ngói. Hình thức mái cần thiết kế đơn giản, hiện đại, màu sắc và hình thức mái phải bảo đảm tính đồng nhất giữa các công trình.

+ Đối với các công trình nhà ở chia lô: Mái công trình cần thiết kế đơn giản, màu sắc và vật liệu sử dụng để lợp phải đảm bảo tính đồng nhất và phù hợp với tổng thể kiến trúc cảnh quan chung tại khu vực.

- Không được phép lấn chiếm không gian, phần ngầm của các công trình công cộng và các không gian hợp pháp của các chủ sử dụng đất kế cận.

- Hàng rào phải được thiết kế xây dựng thoáng, phần xây đặc không được cao hơn 0,4m so với cao trình vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ.

- Không được sử dụng quá 3 màu trên mặt đứng công trình (kể cả trắng và đen). Không được sử dụng các màu đen, cam, đỏ, màu đậm và 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 hoà, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời...

- Sân phơi quần, áo không được bố trí ra các mặt ngoài công trình.

- Không được xây các kiến trúc bằng vật liệu tạm (tranh, tre, nứa, lá), trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc và được phép của Sở Xây dựng.

- Khuyến khích trồng hoa, cây xanh trong khuôn viên đất góp phần xanh hoá cho khu vực.

- Các bảng hiệu, bảng biểu, bảng quảng cáo, tranh, tượng phải được bố trí và thiết kế bảo đảm mỹ quan và phải được cơ quan chức năng cấp phép xây dựng theo quy định.

- Hình thức kiến trúc cần thiết kế đơn giản, hiện đại và bảo đảm tính đồng nhất giữa các công trình. Không được phép sử dụng các chi tiết kiến trúc lai tạp, sao chép kiến trúc cổ nước ngoài.

7. Vệ sinh đô thị:

- Nước thải khu vệ sinh (xí, tiêu) phải được xử lý qua bể tự hoại, xây dựng đúng tiêu chuẩn kỹ thuật trước khi đổ vào hệ thống công chung.

- Nước mưa và các loại nước thải không được xả trực tiếp lên mặt vỉa hè, đường phố mà phải theo hệ thống ống, cống ngầm từ nhà chảy vào hệ thống thoát nước đô thị.

- Nước thải sản xuất và hoạt động dịch vụ phải được xử lý đạt yêu cầu quy định trước khi xả vào hệ thống công chung.

- Không được thường xuyên xả khói, khí thải gây khó chịu cho dân cư xung quanh.

- Miệng xả khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố, nhà xung quanh.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Sở Xây dựng và UBND quận Ngũ Hành Sơn có trách nhiệm quản lý xây dựng theo đúng chức năng và nhiệm vụ được giao

2. Trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc thực hiện việc công nhận tài sản trên đất cho các tổ chức và cá nhân thì phải được cơ quan cấp phép xây dựng kiểm tra có biên bản hoàn công theo quy định.

3. Công ty TNHH Nam Việt Á có trách nhiệm:

a) Phối hợp với UBND quận Ngũ Hành Sơn công bố Quyết định này cho các chủ sử dụng đất, công bố công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng và niêm yết tại UBND quận Ngũ Hành Sơn, UBND phường Khuê Mỹ và tại địa điểm làm việc của Công ty TNHH Nam Việt Á.

b) Hướng dẫn chủ sử dụng đất có cam kết chấp hành theo đúng Quyết định này trước khi thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định.

4. Khi có thông báo của cơ quan cấp phép xây dựng và Công ty TNHH Nam Việt Á về các công trình xây dựng trái phép làm ảnh hưởng đến cảnh quan kiến trúc tại khu vực, các sở có liên quan, các cơ quan quản lý khai thác hạ tầng đô thị, UBND phường Khuê Mỹ và các đơn vị có thẩm quyền có trách nhiệm không cung cấp hay đình chỉ cung cấp các dịch vụ điện, nước, các hoạt động kinh doanh và các dịch vụ khác đối với công trình được thông báo theo đúng Luật Xây dựng.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND thành phố, Giám đốc Sở Xây dựng, Thủ trưởng các cơ quan chuyên môn thuộc UBND thành phố, Chủ tịch UBND quận Ngũ Hành Sơn, Chủ tịch UBND phường Khuê Mỹ, Giám đốc Công ty TNHH Nam Việt Á, các tổ chức thiết kế, các hộ dân, các đơn vị có công trình xây dựng tại Khu số 4 - Khu đô thị mới Nam cầu Tuyên Sơn, các tổ chức, cá nhân và hộ gia đình có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

CHỦ TỊCH

Trần Văn Minh