

QUYẾT ĐỊNH

Về Quy định Quản lý kiến trúc xây dựng đối với các công trình được xây dựng trên các lô đất được quy hoạch là đất ở chia lô mặt tiền đường quy hoạch 33m dẫn lên cầu Tuyên Sơn (từ đường Nguyễn Hữu Thọ đến đường 2 tháng 9), quận Hải Châu, thành phố 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 10/3/2006 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.

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại nội dung Tờ trình số 23/ TTr-SXD ngày 01 tháng 11 năm 2007,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quy định về quản lý kiến trúc xây dựng đối với các công trình được xây dựng trên các lô đất được quy hoạch là đất ở chia lô mặt tiền đường quy hoạch 33m dẫn lên cầu Tuyên Sơn (*đoạn từ Nguyễn Hữu Thọ đến đường 2 tháng 9*), thuộc phường Hoà Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, với các nội dung cụ thể như sau:

1. Giải thích các khái niệm từ ngữ:

1.1. 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.

1.2. Chỉ giới xây dựng:

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

1.3. Khoảng lùi:

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

2. Các yêu cầu chung:

- Tất cả các công trình phải được Sở Xây dựng cấp phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng.

- Tất cả các công trình phải được đơn vị tư vấn có kiến trúc sư thiết kế, xây dựng phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt, tuân thủ theo đúng các điều, khoản tại Quyết định này, bảo đảm theo Quy chuẩn và Tiêu chuẩn xây dựng. Hồ sơ thiết kế phải có bản vẽ phối cảnh mặt đứng in màu.

- Đối với các lô đất có chiều ngang mặt tiền 5m: Từ 2 đến 4 lô liên tiếp phải sử dụng chung một mẫu nhà do Sở Xây dựng ban hành theo từng đoạn phố hoặc phải thiết kế công trình có hình thức kiến trúc và màu sắc tương đồng với mẫu quy định.

- Đối với các công trình xây dựng từ 02 lô đất trở lên, hoặc công trình có nhu cầu xây dựng khác với quy định này thì phải có mẫu thiết kế riêng và phải được Sở Xây dựng xem xét thống nhất về phương án kiến trúc trước khi thực hiện các bước xây dựng cơ bản tiếp theo.

3. Chỉ giới xây dựng:

- Đối với đường quy hoạch 33m:

+ Trường hợp nhà xây dựng không có sân trước: Chỉ giới xây dựng phía bắt buộc lùi vào so với chỉ giới đường đỏ là 1,5m; độ vưon ban công là 1,5m.

+ Trường hợp nhà xây dựng có sân trước thì khoảng lùi tối thiểu là 3m.

- Đối với đường quy hoạch phía Bắc: chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ là 1,2m. Ban công được vưon ra 1,2m.

- Các công trình tại góc đường khoảng lùi và độ vưon của ban công được áp dụng cho cả hai mặt tiền đường đúng quy định.

4. Tầng cao xây dựng, chiều cao công trình:

- Đối với các lô đất có chiều ngang mặt tiền 5m: Tầng cao xây dựng từ 2 đến 5 tầng.

- Đối với các lô đất có chiều ngang mặt tiền 7,5m: Tầng cao xây dựng từ 2 đến 7 tầng.

- Cao độ nền + 0,2m so với vỉa hè. Đối với nhà xây dựng có sân trước, cao độ nền cho phép lớn hơn +0,2m nhưng không quá +0,45m so với cốt vỉa hè.

- Chiều cao tầng trệt 3,9m.

- Tầng 2 trở lên chiều cao mỗi tầng là 3,6m.

5. Các yêu cầu về kiến trúc khác:

- Phần ngầm của công trình không được vượt quá ranh giới đất.

- Hàng rào phải được thiết kế xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ với hình thức kiến trúc thoáng.

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

- 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. Không được phép sử dụng màu đậm để chống thấm mặt hông công trình.

- 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, nhại kiến trúc cổ phương Tây.

- Không được xây thêm các kiến trúc chấp vá, bám vào kiến trúc chính, tường rào hay làm kiến trúc tạm trên sân thượng, ban công, lô gia khi chưa có sự đồng ý của cơ quan quản lý. 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.

- 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...

- Không được bố trí sân phơi quần áo dọc các đường phố chính, ở mặt tiền các ngôi nhà.

- Mặt tiền ngôi nhà, biển quảng cáo không được sử dụng vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%.

- Hình thức mái cần thiết kế đơn giản, hiện đại và bảo đảm tính đồng nhất giữa các công trình. Các lô đất có chiều ngang > 7,5m chỉ được phép sử dụng mái ngói để phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

- Mặt tiền ngôi nhà, biển quảng cáo không được sử dụng vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%.

6. 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.

- Không được gây tiếng ồn, xả khói và khí thải gây ảnh hưởng 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 có trách nhiệm cung cấp các mẫu nhà và quản lý xây dựng theo đúng chức năng và nhiệm vụ được giao.

2. Công ty VLXD - Xây lắp và Kinh doanh nhà Đà Nẵng, Ban Quản lý các dự án phát triển đô thị, Trung tâm giao dịch bất động sản có trách nhiệm:

- Phối hợp với UBND quận Hải Châu, UBND quận Cẩm Lệ công bố Quyết định này cho các chủ sử dụng đất, công bố trên các phương tiện thông tin đại chúng, đồng thời niêm yết công khai tại trụ sở UBND quận Hải Châu, UBND quận Cẩm Lệ, UBND phường Hoà Cường Nam, UBND phường Hoà Cường Bắc, UBND phường Khuê Trung và tại địa điểm làm việc của Ban Quản lý các dự án phát triển đô thị, Trung tâm giao dịch bất động sản, Công ty VLXD - Xây lắp và Kinh doanh nhà Đà Nẵng.

- 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.

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 Hải Châu; Chủ tịch UBND quận Cẩm Lệ; Chủ tịch UBND phường Hoà Cường Nam; Chủ tịch UBND phường Hoà Cường Bắc; Chủ tịch UBND phường Khuê Trung các tổ chức thiết kế, các hộ dân, các đơn vị có công trình xây dựng trên trục đường quy hoạch 33m dẫn lên cầu Tuyên Sơn (đoạn từ Nguyễn Hữu Thọ đến đường 2 tháng 9), các đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

CHỦ TỊCH

Trần Văn Minh