

QUYẾT ĐỊNH

Về việc quy định quản lý xây dựng tại các lô đất được quy hoạch là đất ở chia lô mặt tiền đường ven biển Sơn Trà - Điện Ngọc, thuộc quận Sơn Trà và quận Ngũ Hành Sơn, 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;

Xét tờ trình số 390/BQL ngày 22/3/2007 của Ban quản lý Dự án Sơn Trà - Điện Ngọc V/v đề nghị ban hành chứng chỉ quy định quản lý xây dựng cho các lô đất được quy hoạch là đất ở chia lô mặt tiền đường Sơn Trà - Điện Ngọc;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại nội dung Tờ trình số 07/ TTr-SXD ngày 12 tháng 4 năm 2007,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quy định về quản lý kiến trúc, xây dựng công trình tại các lô đất quy hoạch là đất ở chia lô mặt tiền đường Sơn Trà - Điện Ngọc thuộc địa bàn quận Sơn Trà và quận Ngũ Hành Sơn, với các nội dung cụ thể như sau:

1. Phạm vi áp dụng:

Quy định này áp dụng cho tất cả các công trình nhà ở tại các lô đất quy hoạch là đất ở chia lô mặt tiền đường Sơn Trà - Điện Ngọc thuộc địa bàn quận Sơn Trà và quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

2. Giải thích các khái niệm từ ngữ:

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.

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, bảo đảm theo Quy chuẩn và Tiêu chuẩn xây dựng.

- Tất cả các công trình không được miễn cấp phép xây dựng thì phải được cơ quan chức năng cấp giấy phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng.

- Đối với các công trình xây dựng trên 5 tầng, hoặc công trình có nhu cầu xây dựng khác với quy định chung của chứng chỉ này thì phải được Sở Xây dựng xem xét thống nhất trước về phương án kiến trúc.

4. Chỉ giới xây dựng:

- Trường hợp nhà xây dựng không có sân trước: chỉ giới xây dựng bắt buộc phải lùi vào so với chỉ giới đường đỏ là 1,5m; độ vươn ban công là 1,5m. Các công trình tại góc đường khoảng lùi trên được áp dụng cho cả hai mặt tiền đường.

- Trường hợp nhà xây dựng có sân trước thì khoảng lùi tối thiểu là 5m.

5. Không chế tầng cao, chiều cao xây dựng:

- Tầng cao xây dựng: từ 3 đến 5 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 +0,3m so với cốt vỉa hè .

- Chiều cao tầng trệt 3,9m. Trường hợp nhà có gác lửng, chiều cao tầng trệt cộng lửng là 5,2m. Tầng 2 trở lên chiều cao mỗi tầng là 3,6m.

6. Các chỉ tiêu kiến trúc khác được quy định như sau:

a. Phần ngầm, sân vườn:

- Phần ngầm của công trình không được vượt quá ranh giới đất đã được cấp. - Hàng rào phải được thiết kế xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ với hình thức kiến trúc thoáng.

b. Phần thân công trình:

- 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 các chi tiết nhại kiến trúc cổ phương Tây như con tiện, chi tiết đầu trụ, hoa văn trang trí...

- Không được xây thêm các kiến trúc chắp 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.

c. Phần mái: Hình thức mái cần thiết kế đơn giản, hiện đại, bản sắc và bảo đảm tính đồng nhất giữa các công trình, không được sử dụng mái tôn hoặc tôn giả ngói.

- Đoạn từ Bán đảo Sơn Trà đến đường Phan Bá Phiến: các công trình chỉ được phép sử dụng mái ngói màu xanh.

- Đoạn từ đường Phan Bá Phiến đến đường Phạm Văn Đồng: các công trình chỉ được phép sử dụng mái ngói màu nâu đỏ.

- Đoạn từ đường Phạm Văn Đồng đến đường Hồ Xuân Hương: các công trình không bắt buộc sử dụng mái ngói.

- Đoạn từ đường Hồ Xuân Hương đến giáp KDC Đông Hải: các công trình chỉ được phép sử dụng mái ngói màu xanh.

- Đoạn từ KDC Đông Hải đến giáp địa phận tỉnh Quảng Nam: các công trình chỉ được phép sử dụng mái ngói màu đỏ.

7. Vệ sinh đô thị:

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

- Không được gây tiếng ồn, xả khói và 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:

- Sở Xây dựng, chính quyền địa phương, Ban Quản lý dự án Sơn Trà - Điện Ngọc và các Ban Quản lý dự án có liên quan có trách nhiệm công bố Quyết định này cho các chủ sử dụng đất, đồng thời niêm yết công khai Quyết định này tại UBND quận Sơn Trà, UBND quận Ngũ Hành Sơn, UBND các phường có liên quan và tại các Ban Quản lý dự án có liên quan theo quy định.

- Giao Sở Xây dựng, UBND quận Sơn Trà, UBND quận Ngũ Hành Sơn, UBND các phường, Ban Quản lý dự án Sơn Trà - Điện Ngọc và các đơn vị có liên quan có trách nhiệm quản lý xây dựng theo đúng chức năng và nhiệm vụ được giao.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Các quy định trước đây của UBND thành phố Đà Nẵng trái với nội dung của Quyết định này đều không còn hiệu lực thi hành.

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 Sơn Trà, UBND quận Ngũ Hành Sơn, Chủ tịch UBND các phường, Ban Quản lý dự án Sơn Trà - Điện Ngọc, các Ban Quản lý dự án có liên quan, các tổ chức thiết kế, các chủ sử dụng đất, các đơn vị có công trình xây dựng tại các lô đất quy hoạch là đất ở chia lô mặt tiền đường Sơn Trà - Điện Ngọc thuộc địa bàn quận Sơn Trà và quận Ngũ Hành Sơn, các đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

CHỦ TỊCH

Trần Văn Minh