

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Số: 2606/QĐ-UBND

Đà Nẵng, ngày 06 tháng 4 năm 2007

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Quy định quản lý xây dựng tại Khu dân cư Đông Nam nút giao thông đường 2-9 và đường dẫn lên cầu Tuyên Sơn, phường Hoà Cường Nam, 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 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 đô thị trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Quyết định số 9913/QĐ-UB ngày 13 tháng 02 năm 2004 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết khu vực phía Đông Nam nút giao thông đường 2-9 và đường dẫn lên cầu Tuyên Sơn.

Xét Tờ trình số 1062/TT-BQL ngày 29/12/2006 của Ban quản lý các dự án Tái định cư Đà Nẵng về việc đề nghị cấp Chứng chỉ xây dựng tại khu dân cư Đông Nam nút giao thông đường 2/9 và đường dẫn lên cầu Tuyên Sơn - quận Hải Châu - thành phố Đà Nẵng.

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại nội dung Tờ trình số 04/ TTr-SXD ngày 20 tháng 03 năm 2007.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Nay quy định về quản lý kiến trúc, xây dựng công trình tại Khu dân cư Đông Nam nút giao thông đường 2-9 và đường dẫn lên cầu Tuyên Sơn, phường Hoà Cường Nam, quận Hải Châu, 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 Khu dân cư Đông Nam nút giao thông đường 2-9 và đường dẫn lên cầu Tuyên Sơn phường Hoà Cường Nam, quận Hải Châu, 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 thì phải được Sở Xây dựng xem xét thống nhất 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 1,2m; độ vươn ban công là 1,2m. 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 3m. Trường hợp nhà xây dựng từ hai lô đất trở lên thì phải lùi tối thiểu 3m.

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

Tầng hầm, tầng lửng, tầng áp mái cũng được tính là một tầng.

- Tầng cao xây dựng: từ 2 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 so với cốt vỉa hè nhưng không quá 0,3m.

- Đối với các trục đường có lộ giới <16,5m thì chiều cao tầng trệt 3,6m. Trường hợp nhà có gác lửng, chiều cao tầng trệt cộng lửng là 5,2m. Tầng 2 trở lên chiều cao mỗi tầng là 3,3m.

- Đối với các trục đường có lộ giới  $\geq 16,5\text{m}$  thì 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:

- Phần ngầm của công trình không được vượt quá ranh giới đất đã được cấp. - Hàng rào phải được thiết kế xây dựng thoáng, phần xây đặc không được cao hơn 0,4m so với cao trình tại chỉ giới đường đỏ. Khuyến khích trồng cây xanh để làm hàng rào.

- 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, 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.

- Khuyến khích sử dụng các vật liệu tự nhiên trên tường bao che, có thể trồng dây leo lên mặt tường để tạo sự hoà nhập công trình vào thiên nhiên.

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 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 các dự án Tái định cư 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 Hải Châu, UBND phường Hoà Cường Nam và tại Ban Quản lý các dự án Tái định cư theo quy định.

- Khi có thông báo của các cơ quan chức năng quản lý xây dựng về các công trình xây dựng không có giấy phép xây dựng hoặc xây dựng không đúng giấy phép xây dựng hoặc quy định này 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 quận Hải Châu, UBND phường Hoà Cường Nam, Ban Quản lý các dự án Tái định cư 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 quy định của Luật Xây dựng.

- Giao Sở Xây dựng, UBND quận Hải Châu, UBND phường Hoà Cường Nam, Ban Quản lý các dự án Tái định cư 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 Hải Châu, Chủ tịch UBND phường Hoà Cường Nam, Ban Quản lý các dự án Tái định cư, các tổ chức thiết kế, các chủ sử dụng đất, các đơn vị có công trình xây dựng tại Khu dân cư Đông Nam nút giao thông đường 2-9 và đường dẫn lên cầu Tuyên Sơn, các đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Trần Văn Minh**