

QUYẾT ĐỊNH
Về quản lý kiến trúc, xây dựng nhà ở riêng lẻ tại
Khu dân cư Công viên Khuê Trung - Đò Xu - Hoà Cường

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 03 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 4300/QĐ-UB ngày 14 tháng 06 năm 2002 của UBND thành phố Đà Nẵng V/v Phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu dân cư Khuê Trung - Đò Xu - Hoà Cường;

Căn cứ Quyết định số 1605/QĐ-UB ngày 17 tháng 03 năm 2003 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết chia lô Khu dân cư Khuê Trung - Đò Xu - Hoà Cường;

Căn cứ Quyết định số 7022/QĐ-UBND ngày 06 tháng 9 năm 2005 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết xây dựng Công viên Khuê Trung;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại nội dung Tờ trình số 11/TTr- SXD ngày 17 tháng 5 năm 2007,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Nay quy định về quản lý kiến trúc, xây dựng nhà ở riêng lẻ tại Khu dân cư Công viên Khuê Trung- Đò Xu- Hoà Cường, thuộc phường Khuê Trung - quận Cẩm Lệ và phường Hoà Cường Nam - quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, 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.

2.3. 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 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 hiện hành.

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

- Đối với các chủ sử dụng đất có nhu cầu xây dựng khác với Quyết định này thì phải được Sở Xây dựng xem xét cụ thể để thống nhất phương án kiến trúc công trình.

3. Chỉ giới xây dựng, tầng cao không chế:

3.1. Chỉ giới xây dựng, tầng cao không chế:

* Đối với các công trình ở ngã ba, ngã tư và có 02 mặt tiếp giáp với đường giao thông; khoảng lùi được áp dụng cho cả 02 phía.

a) Chỉ giới xây dựng đối với các trục đường có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 20,5m:

- Chỉ giới xây dựng lùi vào 1,5m so với chỉ giới đường đỏ. Ban công vươn ra tối đa 1,5m so với chỉ giới xây dựng.

- Chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu là 4m so với chỉ giới đường đỏ đối với các công trình có nhu cầu chừa sân trước. Ban công vươn ra 1,5m so với chỉ giới xây dựng.

b) Chỉ giới xây dựng đối với các trục đường có lộ giới nhỏ hơn 20,5m:

- Chỉ giới xây dựng lùi vào 1,0m. Ban công vươn ra tối đa 1,0m so với chỉ giới xây dựng.

- Chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu là 4m so với chỉ giới đường đỏ đối với các công trình có nhu cầu chừa sân trước. Ban công vươn ra 1,5m so với chỉ giới xây dựng.

c) Tầng cao không chế:

- Tầng cao không chế từ 2 đến 5 tầng đối với nhà ở chia lô có chiều ngang lô đất \geq 5m.

Trường hợp đối với những công trình xây dựng có 02 lô đất liền kề trở lên (chiều ngang mặt tiền công trình \geq 5m) thì có thể cho phép xây dựng \geq 5 tầng, nhưng phải được Sở Xây dựng xem xét có ý kiến từng trường hợp cụ thể.

- Chiều cao tầng 1 của công trình là 3,9m, từ tầng 2 trở lên chiều cao mỗi tầng là 3,6m;

- Chiều cao tầng 1 cộng tầng lửng là 5,4m đối với công trình có tầng lửng; từ tầng 2 trở lên chiều cao mỗi tầng là 3,6m.

- Cốt nền nhà cao hơn cốt vỉa hè (tại vị trí xây dựng) là 0,2m. Đối với các công trình có nhu cầu chừa sân trước, cốt nền nhà cho phép cao hơn cốt vỉa hè lớn hơn 0,2m nhưng không vượt quá 0,45m.

3.2 Đối với các đường bê tông có mặt cắt từ 3 đến 6m (kể cả trong khu chỉnh trang) chỉ giới xây dựng lùi vào 0,6m so với chỉ giới đường đỏ, ban công được phép đưa ra 0,6m so với chỉ giới xây dựng

3.3. Đối với công trình công cộng:

Các công trình công cộng, khoảng lùi và tầng cao sẽ được xem xét cụ thể từng công trình.

4. Các yêu cầu về kiến trúc khác:

- Không được phép lấn chiếm không gian, phần ngầm của các công trình kế cận.

- Hình thức kiến trúc phải đơn giản, hiện đại và phù hợp với xu hướng phát triển kiến trúc của thành phố Đà Nẵng.

- Hàng rào phải được thiết kế xây dựng thoáng.

- 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.

- Tầng tầng trên mặt đứng công trình nên có bồn hoa và trồng hoa để 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 thống nhất về vị trí và hình thức kiến trúc.

- Các công trình cao hơn công trình kế cận hoặc công trình kế cận chưa xây dựng thì phải thiết kế tất cả các mặt đứng có liên quan đến cảnh quan đô thị và phải có giải pháp kiến trúc và sử dụng vật liệu bảo đảm cảnh quan đô thị.

- Tầng trên cùng của công trình diện tích sử dụng tối thiểu phải lớn hơn 50m². Không được lợp các loại mái tôn vòm tạm, hay làm các mái tôn có hình chóp diện tích nhỏ hơn trên mái, nếu có lợp tôn phải xây tường bao quanh cao hơn phần lợp mái để che khuất tầm nhìn từ tất cả các hướng đến công trình.

5. 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 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 cống chung.

- Không được xả khói, khí thải gây độc hại, ảnh hưởng đến môi trường và sinh hoạt cho dân cư xung quanh.

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

Điều 2. Giao Sở Xây dựng, chính quyền địa phương, Ban Quản lý các dự án Phát triển đô thị Đà Nẵng, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình Giao thông công chính có trách nhiệm công bố Quyết định này cho các chủ sử dụng đất, niêm yết công khai Quyết định này tại các đơn vị có liên quan, tại UBND quận Hải Châu, UBND quận Cẩm Lệ, UBND phường Khuê Trung, UBND phường Hoà Cường Nam, địa điểm làm việc của Ban Quản lý các dự án Phát triển đô thị Đà Nẵng, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình Giao thông công chính.

- Giao Sở Xây dựng 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 không trái với nội dung của Quyết định này vẫn có hiệu lực thi hành.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND thành phố, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc các sở có liên quan, Chủ tịch UBND quận Hải Châu, Chủ tịch UBND quận Cẩm Lệ, Chủ tịch UBND phường Khuê Trung, Chủ tịch UBND phường Hoà Cường Nam, Trưởng ban Ban Quản lý các dự án Phát triển đô thị Đà Nẵng, Trưởng ban Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình Giao thông công chính, các tổ chức thiết kế, các

hộ dân, các đơn vị có công trình xây dựng tại Khu dân cư Công viên Khuê Trung- Đò Xu- Hoà Cường, các đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

CHỦ TỊCH

Trần Văn Minh