

PHẦN VĂN BẢN KHÁC
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Số: 6568/QĐ-UBND

Đà Nẵng, ngày 22 tháng 8 năm 2007

QUYẾT ĐỊNH

**Quy định quản lý xây dựng tại các lô đất quy hoạch đất ở chia lô
mặt tiền đường Trường Sa, 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.

Căn cứ Quyết định số 1384/QĐ-UBND ngày 08/03/2006 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực Quảng trường 29-3, vệt dọc tuyến Trường Sa và Khu dân cư số 2 - Nguyễn Tri Phương, phường Hoà Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại nội dung Tờ trình số 18/TTr-SXD ngày 27 tháng 7 năm 2007,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Nay 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 Trường Sa thuộc địa bàn quận Hải Châu, với các nội dung cụ thể như sau:

1. 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.

2. Các yêu cầu chung:

- Tất cả các công trình phải được Sở Xây dựng cấp giấy 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.

- Từ 2 đến 4 lô liên tiếp sử dụng chung một mẫu nhà do Sở Xây dựng ban hành theo từng đoạn phố hoặc có hình thức kiến trúc và màu sắc tương đồng với mẫu quy định.

- Đối với các công trình có nhu cầu xây dựng khác với quy định này thì Chủ đầu tư phải gửi 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:

- 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 vượn ban công là 1,5m. Các công trình tại góc đường các khoảng lùi được áp dụng cho cả hai mặt tiền đường.

- Trường hợp nhà xây dựng có sân trước thì khoảng lùi tối thiểu là 4m.

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

- Đối với công trình xây dựng trên 01 lô đất: tầng cao xây dựng từ 3 đến 5 tầng và sử dụng mẫu mặt đứng theo quy định hoặc có hình thức kiến trúc và màu sắc tương đồng với mẫu quy định.

- Đối với công trình xây dựng từ 02 lô đất trở lên có thể sử dụng theo 01 mẫu thiết kế riêng, tầng cao xây dựng có thể trên 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 +0,45m so với cốt vỉa hè .

- Chiều cao tầng trệt 3,9m. Trường hợp nhà có gác lửng, chiều cao tầng trệt cộng lửng là 5,4m. Tầng 2 trở lên chiều cao mỗi tầng là 3,6m.

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

- 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, bản sắc và bảo đảm tính đồng nhất giữa các công trình.

6. 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 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 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 Xây dựng và phát triển Hạ tầng Đà Nẵng và BQL các Dự án Tái định cư có trách nhiệm:

a. Phối hợp với UBND quận Hải Châu 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 phường Hoà Cường Bắc, và tại địa điểm làm việc của Công ty Xây dựng và phát triển Hạ tầng Đà Nẵng và BQL các Dự án Tái định cư.

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.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Các quy định trước đây của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng có nội dung trái với 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 Bắc, Trưởng ban Ban Quản lý các dự án tái định cư, Giám đốc Công ty Xây dựng và Phát triển hạ tầng Đà Nẵng; 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 Trường Sa thuộc địa bàn quận Hải Châu, các đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

CHỦ TỊCH

Trần Văn Minh