

QUYẾT ĐỊNH

Về việc quy định quản lý kiến trúc xây dựng đối với các công trình nhà ở riêng lẻ xây dựng trên đất chia lô mặt tiền tuyến đường Nguyễn Tất Thành

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ 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 quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành Quy định về quản lý kiến trúc, xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ xây dựng trên đất chia lô mặt tiền tuyến đường Nguyễn Tất Thành với các nội dung cụ thể như sau:

I. Giải thích từ ngữ:

- Chỉ giới đường đỏ: Là đường ranh giới phân định giữa phần lô đất để xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.

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

- Khoảng lùi: Là khoảng cách giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

II. Các quy định chung:

Tất cả công trình phải được thiết kế bởi các tổ chức, cá nhân có tư cách pháp nhân trong lĩnh vực chuyên môn, tuân thủ theo các điều khoản tại Quyết định này, bảo đảm theo đúng quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng, hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng hoặc

thoả thuận phương án kiến trúc phải có bản vẽ phối cảnh màu của công trình và phải được Sở Xây dựng thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng (trừ các công trình được miễn giấy phép xây dựng theo các quy định hiện hành).

Đối với các chủ sử dụng đất có nhu cầu xây dựng khác với Quyết định này hoặc các công trình không phải nhà ở riêng lẻ phải được Sở Xây dựng xem xét thống nhất phương án kiến trúc, hoặc báo cáo UBND thành phố xem xét, thống nhất theo quy định.

1. Chỉ giới xây dựng, ban công:

- Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ đường Nguyễn Tất Thành, ban công được phép vươn ra 1,4m so với chỉ giới xây dựng.

- Chỉ giới xây dựng lùi vào 1m so với chỉ giới đường đỏ tuyến đường 5m sau nhà, ban công được phép vươn ra 1m so với chỉ giới xây dựng.

- Trong trường hợp có nhu cầu chừa sân trước, chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ.

- Không được phép lấn chiếm không gian, phạm ngằm của các khu đất và công trình kế cận.

- Cần nghiên cứu thiết kế ban công đúng chức năng sử dụng, đảm bảo thẩm mỹ cho công trình và tuyến phố.

- Đối với ban công phía đường 5m, phần diện tích được sử dụng vào mục đích khác không quá 50%.

2. Số tầng cao, chiều cao tầng:

- Đối với công trình, nhà ở được xây dựng trên 01 lô đất ở chia lô có chiều ngang mặt tiền 5m, chỉ được phép xây dựng từ 3 đến 5 tầng (không kể tầng hầm và tầng lửng). Trong trường hợp công trình có nhu cầu xây dựng 6 tầng thì chỉ được phép xây dựng tầng 6 ở các bước cột phía sau nhà, không được xây dựng tầng 6 trong khoảng không gian từ chỉ giới đường đỏ vào 8m. Độ cao công trình không vượt quá 24m so với cốt vỉa hè.

- Độ cao tầng 1: 3,9m so với cốt nền nhà (trong trường hợp có gác lửng hoặc tầng bán hầm, độ cao tầng trệt cộng tầng lửng hoặc độ cao tầng trệt cộng tầng bán hầm là 5,6m so với cốt vỉa hè); độ cao từng tầng lầu là 3,6m; cao độ nền nhà (trong trường hợp không có tầng bán hầm) so với cốt vỉa hè là +0,2m.

- Trong trường hợp công trình được xây dựng từ 02 lô đất trở lên, căn cứ vào đặc tính không gian và chức năng của từng công trình, giao Sở Xây dựng xem xét từng trường hợp cụ thể có thể cho phép độ cao các tầng và tổng độ cao công trình khác với quy định nhưng bảo đảm hài hoà với các công trình kế cận về cảnh quan kiến trúc.

- Đối với các công trình nằm trong phạm vi khống chế độ cao tỉnh không đầu Bắc sân bay Đà Nẵng sẽ được Sở Xây dựng xem xét và hướng dẫn cụ thể độ cao cho từng công trình.

5. Một số quy định đối với mặt tiền công trình:

- Không được phép xây dựng sảnh hạ ở tầng 1 của công trình.
- Tầng tầng trên mặt tiền công trình, phải nghiên cứu thiết kế kết cấu che nắng, chắn mưa kết hợp với ban công tăng cường tính bền vững cho công trình trước điều kiện bất lợi của thiên nhiên; đảm bảo mỹ quan cho công trình và tuyến phố.
- Không được bố trí sân phơi quần áo phía mặt tiền công trình.
- Không được sử dụng các kiến trúc tạm như mái tôn vòm, tranh, tre... bám vào kiến trúc chính của công trình trừ các trường hợp đặc biệt được cơ quan có thẩm quyền cho phép.
- Không được phép bố trí vệ sinh ra phía mặt tiền đường 5m phía sau công trình. Khi thiết kế xây dựng cần có giải pháp kiến trúc mặt đứng phía sau bảo đảm cảnh quan chung. Hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng phải có bản vẽ mặt đứng phía đường 5m.
- Không được sử dụng các màu tối trên các mảng tường mặt đứng bên công trình. Trường hợp các mảng tường bao che của công trình sử dụng trên 03 màu hoặc sử dụng các màu có sắc độ mạnh, chói, sặc sỡ phải được thể hiện cụ thể tại bản vẽ phối cảnh màu hoặc bản vẽ thiết kế mặt đứng, gửi cơ quan có thẩm quyền xem xét, thống nhất trước khi xây dựng công trình.
- Công trình phải được thiết kế theo phong cách kiến trúc hiện đại, phù hợp với xu thế phát triển kiến trúc trên địa bàn thành phố Đà Nẵng. Không được sử dụng hay nhại các chi tiết kiến trúc cổ phương Tây.

- Trong trường hợp các công trình xây dựng cao hơn công trình kế cận, hoặc công trình kế cận chưa xây dựng, Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn phải có giải pháp trang trí cho mặt bên công trình bảo đảm cảnh quan công trình nhìn từ nhiều phía. Trong trường hợp này hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng phải có mặt đứng bên của công trình.

6. Các quy định về kiến trúc cảnh quan và môi trường đô thị khác:

- Tầng trên cùng của công trình có diện tích sử dụng tối thiểu là 40m². Tránh các trường hợp xây dựng các buồng cầu thang có diện tích sử dụng nhỏ trên sân thượng gây mất mỹ quan đô thị.
- Trong trường hợp công trình sử dụng mái tôn, phải xây dựng các mảng tường bao quanh cao hơn độ cao đỉnh mái tôn bảo đảm không nhìn thấy mái tôn từ các hướng nhìn.
- Cần nghiên cứu các giải pháp thiết kế và bố trí các không gian tâm linh phù hợp mỹ quan công trình và cảnh quan chung.
- Đối với các thiết bị lắp đặt mặt ngoài công trình phải có giải pháp che chắn đảm bảo mỹ quan công trình và cảnh quan chung.

- Hệ thống bao che công trình cần sử dụng vật liệu có độ bền vững cao đối với môi trường biển và phòng tránh bão; phải có giải pháp thu gom nước mưa, các đường ống thoát nước mưa phải được lắp đặt âm và dẫn vào hệ thống thoát nước chung.

- Nước thải cần được xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung.

Điều 2. Giám đốc Sở Xây dựng, UBND các quận, các BQL dự án có liên quan chịu trách nhiệm tổ chức triển khai, hướng dẫn và kiểm tra việc thực hiện Quy định nêu trên.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc Sở Xây dựng; Chủ tịch UBND các quận, Chủ tịch UBND các phường, các chủ đầu tư và chủ điều hành dự án, các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

CHỦ TỊCH

Trần Văn Minh