

Số: 8507/QĐ-UBND

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 10 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH
Về việc Quy định quản lý xây dựng đối với
công trình nhà ở tại Khu dân cư đầu tuyến Nguyễn Văn Linh
(Kho xăng dầu khu vực 5 cũ)

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 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 401/QĐ-UBND ngày 17 tháng 01 năm 2006 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/500 Khu dân cư đầu tuyến Nguyễn Văn Linh (Kho xăng dầu khu vực 5 cũ);

Căn cứ Quyết định số 7611/QĐ-UBND ngày 17/9/2008 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh Điều 1 tại Quyết định số 401/QĐ-UBND ngày 17 tháng 01 năm 2006 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng;

Xét nội dung Tờ trình số 297/TT-CT ngày 05/5/2008 của Công ty Xây dựng và Phát triển hạ tầng Đà Nẵng về việc đề nghị phê duyệt Quy định về quản lý kiến trúc, xây dựng đối với công trình nhà ở tại Khu dân cư đầu tuyến Nguyễn Văn Linh (Kho xăng dầu khu vực 5 cũ);

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại nội dung Tờ trình số 46/TTr-SXD ngày 01 tháng 10 năm 2008,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quy định về quản lý kiến trúc, xây dựng đối với công trình nhà ở tại Khu dân cư đầu tuyến Nguyễn Văn Linh (Kho xăng dầu khu vực 5 cũ) thuộc phường Thạc Gián, quận Thanh Khê và phường Hoà Thuận Tây, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng với những nội dung chính 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. Tất cả các chi tiết kiến trúc không được phép vươn ra khỏi chỉ giới xây dựng.

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 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 hiện hành.

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

- Đối với các công trình công cộng, công trình xây dựng trên 5 tầng, hoặc công trình có nhu cầu xây dựng khác với Quyết định này thì phải được Sở Xây dựng xem xét phương án kiến trúc, báo cáo UBND thành phố Đà Nẵng quyết định về giải pháp kiến trúc trước khi lập các bước thiết kế tiếp theo.

3. Chỉ giới xây dựng:

- 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.

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

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

- Tầng cao xây dựng: từ 2 đến 5 tầng.

- Cao độ nền nhà +0,2m so với cao độ vỉa hè. Đối với nhà xây dựng có sân trước, cao độ nền nhà cho phép lớn hơn +0,2m nhưng không quá +0,45m so với cao độ vỉa hè.

- Chiều cao tầng trệt 3,9m.

- Tầng 2 trở lên chiều cao mỗi tầng là 3,6m.

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

a) Phần ngầm và sân vườn:

- Phần ngầm của công trình không được vượt qua ranh giới đất đã được cấp.
- Hàng rào phải được thiết kế xây dựng thoáng.
- Khuyến khích trồng cây xanh để tạo sự hoà nhập công trình vào thiên nhiên.

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

- Không được phép 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 bố trí sân phơi quần áo dọc các đường phố chính, ở mặt tiền các ngôi nhà.

c) Phần mái: Đối với nhà ở chia lô lợp mái tôn, thì phải xây tường thu hồi cao che khuất phần mái lợp tôn, để đảm bảo mỹ quan đô thị.

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 khó chịu cho dân cư xung quanh. Miệng xả khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố, nhà xung quanh.

- Mặt tiền ngôi nhà, biển quảng cáo không được sử dụng vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Giao Sở Xây dựng, UBND quận Hải Châu, UBND quận Thanh Khê, UBND phường Hoà Thuận Tây, UBND phường Thạc Gián, Công ty Xây dựng và Phát triển hạ tầng Đà Nẵng và các đơn vị có liên quan có trách nhiệm quản lý xây dựng theo đúng chức năng và nhiệm vụ được giao.

- Công ty Xây dựng và Phát triển hạ tầng Đà Nẵng có trách nhiệm:

+ Phối hợp với UBND quận Hải Châu, UBND quận Thanh Khê 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 quận Thanh Khê, UBND phường Hoà Thuận Tây, UBND phường Thạc Gián và tại địa điểm làm việc của Công ty Xây dựng và Phát triển hạ tầng Đà Nẵng.

+ 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.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND thành phố Đà Nẵng, 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 quận Thanh Khê, Chủ tịch UBND phường Hoà Thuận Tây, Chủ tịch UBND phường Thạc Gián, Giám đốc Công ty Xây dựng và Phát triển hạ tầng Đà Nẵng, các tổ chức thiết kế, các hộ dân, các đơn vị có công trình xây dựng tại Khu dân cư đầu tuyến Nguyễn Văn Linh, các đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

CHỦ TỊCH

Trần Văn Minh