

Số: 9341/QĐ-UBND

Đà Nẵng, ngày 13 tháng 11 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH
Về phê duyệt Quy định quản lý kiến trúc, xây dựng
các lô đất biệt thự tại Khu đảo nổi Khuê Trung

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 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 3 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;

Xét nội dung Tờ trình số 118/TT-CT ngày 21/8/2008 của Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng & phát triển hạ tầng Nam Việt Á về việc đề nghị phê duyệt Quy định quản lý kiến trúc, xây dựng các lô đất biệt thự tại Khu đảo nổi Khuê Trung;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại nội dung Tờ trình số 56 /TTr-SXD ngày 05 tháng 11 năm 2008,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quy định quản lý kiến trúc, xây dựng các lô đất biệt thự tại Khu đảo nổi Khuê Trung thuộc phường Khuê Trung, quận Cẩm Lệ 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 được xây dựng trên các lô đất được quy hoạch là đất ở biệt thự đều 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, Tiêu chuẩn xây dựng và phải được Sở Xây dựng xem xét cấp giấy phép xây dựng theo đúng Luật Xây dựng trước khi khởi công.

- Phải có Kiến trúc sư đủ năng lực hành nghề thiết kế, hồ sơ thoả thuận phương án kiến trúc phải có bản vẽ phối cảnh màu đúng với thực tế thi công công trình.

- 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 sơ bộ (có kèm theo bản vẽ phối cảnh) báo cáo UBND thành phố Đà Nẵng quyết định về giải pháp kiến trúc trước khi lập các bước thiết kế tiếp theo.

3. Mật độ xây dựng:

- Mật độ xây dựng công trình không vượt quá 45% diện tích mỗi lô đất.

- Mật độ cây xanh, trồng cỏ và mặt nước lớn hơn 30% diện tích mỗi lô đất để giảm bức xạ nhiệt.

4. Chỉ giới xây dựng:

- Đối với mặt tiền các lô đất, chỉ giới xây dựng được quy định lùi vào lớn hơn hoặc bằng 5m so với chỉ giới đường đỏ. Các chi tiết mặt đứng chính được vươn ra tối đa 1,4m.

- Đối với hai cạnh biên (*hai bên lô đất*):

+ Chỉ giới xây dựng được quy định lùi vào lớn hơn hoặc bằng 1,5m so với cạnh biên của lô đất; tầng 2 trở lên ban công và các chi tiết kiến trúc chỉ được vươn ra tối đa 0,6m. Nếu chừa khoảng lùi một bên thì phải tuân thủ khoảng lùi bằng khoảng bằng lùi của hai bên là 3m; tầng 2 trở lên ban công và các chi tiết kiến trúc chỉ được vươn ra tối đa 1m.

+ Trường hợp xây dựng biệt thự từ 2 lô đất trở lên, chỉ giới xây dựng được quy định lùi vào lớn hơn hoặc bằng 4m so với 2 cạnh biên của lô đất.

- Cạnh biên phía sau khu đất, chỉ giới xây dựng lùi vào 2m so với ranh giới đất hợp pháp. Các chi tiết kiến trúc cạnh biên phía sau đưa ra tối đa 0,6m

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

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

- Chỉ được phép xây dựng nhà từ 2 đến 3 tầng (kể cả tầng hầm, tầng áp mái và tầng lửng).

- Tổng chiều cao công trình tính từ cao độ tại chỉ giới đường đỏ đến đỉnh mái không được phép cao quá 14,5m.

- Chiều cao tầng trệt 3,9m; Từ tầng 2 trở lên, chiều cao mỗi tầng là 3,6m.

- Cao độ nền cho phép lớn hơn +0,2m, nhưng không vượt quá +0,45m so với cao độ tại chỉ giới đường đỏ.

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

a) *Phần ngầm, sân vườn:*

*** Các quy định bắt buộc:**

- Phần ngầm của công trình không được vượt quá ranh giới đất 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. Độ thông thoáng $\geq 50\%$ diện tích tường rào.

*** Các giải pháp khuyến khích:**

- Khuyến khích xây dựng hồ nước, thác nước, khe suối nhân tạo.

- Khuyến khích trồng cây xanh để làm hàng rào, trồng cây lớn để tạo sự hoà nhập công trình vào thiên nhiên.

- Khuyến khích phát huy việc sử dụng vật liệu tự nhiên. Các lối đi nên trồng cỏ để giảm bức xạ nhiệt.

b) *Phần thân công trình:*

*** Các quy định bắt buộc:**

- 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, 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.

*** Các giải pháp khuyến khích:**

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.

c) *Phần mái:*

*** Các quy định bắt buộc:**

- Các công trình biệt thự chỉ được phép sử dụng mái dốc, lợp hoặc dán ngói để phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

- Hình thức mái cần thiết kế đơn giản, hiện đại, bản sắc và bảo đảm tính đồng nhất giữa các công trình, không được phép sử dụng các hình thức mái và các chi tiết nhái kiến trúc cổ phương Tây.

- Màu sắc mái ngói phải bảo đảm sự đồng nhất so với các công trình lân cận và khu vực.

*** Các giải pháp khuyến khích:**

Phân mái công trình cần phân nhỏ để tạo hiệu quả giảm khối tích công trình, nhưng phải đơn giản không cầu kì phức tạp.

7. 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 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 hệ thống cống 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:

- Giao Sở Xây dựng, UBND quận Cẩm Lệ, UBND phường Khuê Trung, Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng & phát triển hạ tầng Nam Việt Á 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 Cổ phần đầu tư xây dựng & phát triển hạ tầng Nam Việt Á có trách nhiệm:

+ Phối hợp với UBND quận Cẩm Lệ công bố Quy định này cho các chủ sử dụng đất, đồng thời niêm yết công khai Quyết định này tại UBND quận Cẩm Lệ, UBND Khuê Trung và tại địa điểm làm việc của Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng & phát triển hạ tầng Nam Việt Á.

+ 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; Giám đốc Sở Xây dựng; Thủ trưởng các cơ quan chuyên môn thuộc UBND thành phố; Chủ tịch UBND quận Cẩm Lệ; Chủ

tịch UBND phường Khuê Trung, Giám đốc Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng & phát triển hạ tầng Nam Việt Á; các tổ chức thiết kế, các chủ sử dụng đất trên Khu đảo nổi Khuê Trung; các đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

CHỦ TỊCH

Trần Văn Minh