

ỦY BAN NHÂN DÂN **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 8141 /QĐ-UBND

Đà Nẵng, ngày 22 tháng 10 năm 2010.

QUYẾT ĐỊNH

Về quy định quản lý kỹ thuật xây dựng đối với công trình xây dựng trên đất chia lô mặt tiền đường Nguyễn Văn Linh nội dài (đoạn từ đường Hoàng Diệu đến đường Bạch Đằng) thuộc địa bàn 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 tháng 3 năm 2006 của UBND thành phố Đà Nẵng và việc ban hành Quy định về quy hoạch xây dựng trên đường bàn thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ các Quyết định số 9081/QĐ-UBND ngày 15 tháng 11 năm 2007 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng và việc phê duyệt dự án chỉnh trang mặt bằng quy hoạch chi tiết xây dựng đường Nguyễn Văn Linh nội đô và qua cầu sông Hàn;

Căn cứ Quyết định số 36/QĐ-UBND ngày 03 tháng 01 năm 2008 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng và việc duyệt dự án chỉnh trang mặt bằng quy hoạch chi tiết xây dựng đường Nguyễn Văn Linh nội đô và qua cầu sông Hàn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng nội dung Thông tư số 1176/TTr-SXD ngày 15 tháng 10 năm 2010,

QUY ĐỊNH:

Điều 1. Quy định về quy hoạch kiến trúc, xây dựng đối với công trình xây dựng trên đất chia lô mặt tiền đường Nguyễn Văn Linh nội đô (đoạn từ đường Hoàng Diệu đến đường Bạch Đằng) thuộc địa bàn quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, với các nội dung cơ bản như sau:

1. Giải thích các khái niệm tương ứng:

a) Chức năng đường : Là đường ranh giới phân định giữa phần lộ giới xây dựng công trình và phần đất dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.

b) Chức năng xây dựng: Là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lộ giới.

c) Khoảng lùi: Là khoảng cách giữa ranh giới đường và chức năng xây dựng.

d) Phần ngầm của các công trình xây dựng: Là mặt bằng phần của đường của nhà, bao gồm móng hầm (nếu có) và các bộ phận của công trình xây dựng nằm dưới mặt đất.

2. Các yêu cầu chung:

- Trước khi tiến hành xây dựng, chủ đầu tư phải liên hệ với Sở Xây dựng để được hướng dẫn và cấp mặt bằng mặt tiền do Sở Xây dựng lập ra trên cơ sở thiết kế mặt bằng của Viện Quy hoạch xây dựng và mặt bằng phân lô án thiết kế có kiến trúc mặt tiền phù hợp với các đơn vị và văn phòng thiết kế khác; tuân thủ các điều kiện, khoảng lùi Quy định này, các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng và các quy định khác của pháp luật có liên quan;

- Đối với các chủ đầu tư có nhu cầu xây dựng khác với những quy định của Quy định này thì phải được Sở Xây dựng xem xét giới hạn quy định theo quy định như sau: Đối với trường hợp công trình xây dựng trên đất chia lô có kích thước mặt tiền $\geq 10m$ hoặc từ 02 lô ghép liền kề trở lên, chủ đầu tư xây dựng khác mặt bằng thiết kế mặt tiền theo quy định thì chủ đầu tư phải trình phân lô án kiến trúc sơ bộ có phân cảnh in màu và có phân lô án bố trí bãi đỗ xe để bố trí tích theo quy định; khi đã được cấp quan quản lý cấp phép thi công nhà thầu phân lô án kiến trúc và hướng dẫn tiến hành các bước tiếp theo thì chủ đầu tư cung cấp đĩa CD với nội dung: file Autocad kiến trúc và phân cảnh, mặt bằng in màu để ghép vào mặt bằng tổng thể toàn tuyến);

3. Quy định cảnh quan và chuẩn xây dựng công trình:

a) Chiều rộng xây dựng:

- Đối với công trình tại vị trí ngã ba, ngã tư có hai mặt tiếp giáp với đường giao thông *(đường có lòng đường và vỉa hè)*
) thì khoãng lùi 1,2m để áp dụng đối với cả hai mặt tiếp giáp; đường thẳng, tại vị trí góc đường phải thực hiện vát góc hoặc bo cong theo đúng quy hoạch;

- Đối với công trình có cạnh biên, cạnh sau giáp vỉa hè thì chiều rộng xây dựng trùng ranh giới đất;
Lưu ý: Không được phép v lấn bất kỳ chi tiết kiến trúc nào ra khỏi ranh giới đất hợp pháp *(các biển quảng cáo, biển thông tin, biển quảng cáo ngoài trời...)* trên công trình;
) đường thẳng, tuân thủ quy hoạch xác định vỉa hè và các quy định về xây dựng tại các đường vỉa hè khu vực H nội Châu;

- Quy định riêng đối với công trình xây dựng trên 01 lô đất chia lô (lô đất có kích thước chiều dài m t n):

+ Chiều rộng xây dựng lùi 1,2m so với vỉa hè đường;

- Quy định riêng đối với công trình xây dựng trên đất chia lô có kích thước chiều dài m t n $\geq 10m$ hoặc 02 lô ghép liền kề trở lên:

+ Đa trục chiều dài ngoài cùng xây dựng lùi 1,2m so với vỉa hè đường; Riêng các hạng mục khác của công trình tại vị trí tầng 1 *(kính thang máy, thang bán kính và tầng tầng nhô)*: ram dốc, bậc cấp, tầng ng..v.v. xây dựng lùi tối thiểu 3,0m so với vỉa hè đường để tạo sảnh đón cho công trình;

b) Độ v lấn ban công và độ v lấn mái hành lang đi bộ :

- Độ v lấn của ban công là 1,2m so với vỉa hè xây dựng;

- Đường vòm mái hành lang đi bộ là 1,2m so với chiều cao vỉa hè; Bên trên mái hành lang đi bộ, chôn u t không được sạt xuống vào bất cứ vị trí nào khác (như làm ban công, sân thượng, sân bày chậu cây...v.v); đường thối, phải có hệ thống thoát nước mái và không xả nước xuống lòng đường lên mặt vỉa hè, đường phố; vỉa hè có sơ đồ hình chữ nhật sau (có bản vẽ mặt cắt minh họa chi tiết tại phụ lục ban hành kèm theo Quy định này):

+ Đường vỉa hè công trình có chiều cao tầng 1 (tầng trệt) là +3,9m (phía mặt tiền đường Nguyễn Văn Linh nội dài) thì kết cấu mái hành lang đi bộ được đúc liền kề vỉa hè;

+ Đường vỉa hè công trình có chiều cao tầng 1 (tầng trệt) là +5,4m (phía mặt tiền đường Nguyễn Văn Linh nội dài) thì kết cấu mái đi bộ có thể là BTCT hoặc sàn dầm thép vỉa hè kính cường lực, khi bị tác động gây vỡ không gây nguy hiểm cho người đi bên dưới.

c) Cao độ nền và cao độ xây dựng mái hành lang đi bộ :

- Cao độ nền nhà xây dựng: +0,2m so với mặt vỉa hè vỉa hè vỉa hè vỉa hè; Lưu ý: Không được nâng nền trong phạm vi khoàng lùi; chôn ốp gạch hoặc đá có bề mặt nhám, chôn gạch lát vỉa hè màu chôn ốp là màu xám trắng; độ dốc thoát nước ra phía vỉa hè là 2%.

- Cao độ mặt sàn dưới của mái hành lang đi bộ so với cốt vỉa hè vỉa hè vỉa hè vỉa hè là 3,8m; toàn bộ được sơn trắng;

d) Tầng hầm của công trình:

- Đường vỉa hè công trình nhà xây dựng trên 01 lô đất chia lô (lô đất có kích thước mặt tiền), khu vực xây dựng tầng hầm để xe;

- Đối với công trình khác nhà (nhà khách sạn, nhà hàng..v.v) bất bu c phải thi t k , xây dựng có tầng hầm để bố trí bãi để xe để m b o di n tích theo quy định;

e) Tầng cao xây dựng, chiều cao các tầng:

- Chiều cao các tầng: Tầng 1: 3,9m; từ tầng 2 trở lên là 3,6m; Trường hợp có tầng lửng thì cốt sàn tầng 2 là +5,6m so với mặt vỉa hè vỉ trí xây dựng;

- Quy định riêng đối với công trình xây dựng trên 01 lô đất chia lô (lô i lô có kích thước c m t t n):

+ Tầng cao xây dựng công trình từ 05 tầng đến 07 tầng (không kể tầng lửng, tầng hầm hoặc tầng bán hầm), chiều cao

- Quy định riêng đối với công trình xây dựng trên đất chia lô có kích thước c m t t n $\geq 10m$ hoặc từ 02 lô ghép liền kề trở lên:

+ Tầng cao xây dựng công trình từ 07 tầng đến 14 tầng (không kể tầng lửng, tầng hầm hoặc tầng bán hầm), chiều cao không 48m;

4. Các yêu cầu về kiến trúc khác:

- Các công trình xây dựng có quy mô >7 tầng thì hồ sơ thi t k phải thể hiện các biện pháp công trình và có giải pháp bố trí hạ tầng để u hoà để m b o m quan kiến trúc công trình;

- Trong phạm vi không lùi theo quy định (đ i vỉ trí tầng 1 tiếp giáp vỉa hè), không được phép

xây dựng hàng rào, bậc cấp, trồng cây..v.v; chổ đắp lát nền theo thoát nước vỉa hè là 2%. Nền lát vỉa hè không trồng cỏ màu xám trồng hoa màu ghi trồng cỏ màu gạch lát vỉa hè; khuyến khích sử dụng các loại vỉa hè cao cấp đắp lát (ví dụ : Đá Granite không bị mất màu);

- Tuy nhiên không làm ảnh hưởng và địa điểm chỉ tiêu nào của công trình sang phạm vi không gian nhà và đất các công trình khác (kể cả phần ngầm, công thoát nước công cộng và kỹ thuật công cộng);

- Không đắp các sử dụng các gam màu nóng, màu có độ tương phản cao bên ngoài công trình. Không đắp các sử dụng các màu đen, cam, đỏ và các gam màu nóng hoặc màu tối làm màu chủ đạo bên ngoài công trình;

- Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bố trí để đảm bảo quan các thiết bị lắp đặt kèm theo như : máy điều hòa, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời;

- Khi thi công công trình, không đắp các thiết bị che chắn xả lý, đất, cát, bentonite,... vào hố thoát nước chung trên địa bàn thành phố. Phải ký hợp đồng vỉa hè liên quan chức năng đô thị phải đúng quy định;

- Sân phải quy hoạch, áo không đắp các bố trí ra các mặt ngoài công trình;

- Các tranh, tương phản đắp các bố trí và thiết kế bố trí để đảm bảo quan và phải đắp các chức năng cấp phép xây dựng theo quy định;

- Hình thức kiến trúc của thiết kế nền gạch, hiên đất, giàn bệ sân và bố trí tính đúng nội thất gia các công trình. Không đắp các sử dụng nội thất kiến trúc lại tập, không đắp mặt bố trí quan kiến trúc công trình.

5. Vấn đề sinh môi trường:

- Nước thải khu vực sinh (xí, toilet) phải được xử lý qua bể tự hoại, xây dựng đúng tiêu chuẩn kỹ thuật trước khi đổ vào hệ thống cống chung theo quy định;

- Không thải nước bẩn chứa xói, đất, cát, betonite vào hệ thống thoát nước chung, phải liên hệ với cơ quan chức năng để xin đổ phốt phốt đúng nội quy định;

- Nước mưa và các loại nước thải không được trực tiếp lên mái tầng thượng, cống sau nhà, đường phố hay các lộ đất khu vực mà phải theo hệ thống ống, cống ngầm từ nhà chảy vào hệ thống thoát nước đô thị. Nước thải sơn xối và hoạt động dịch vụ phải được xử lý đất yêu cầu quy định trước khi xả vào hệ thống cống chung;

- Không được gây tiếng ồn, xói khói và khí thải gây ô nhiễm môi trường cho dân cư xung quanh. Mùi hôi, tiếng ồn thông hơi không được phát ra đường phố, nhà xung quanh.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Sở Xây dựng, UBND quận Hai Châu, các Ban QLDA có liên quan có trách nhiệm công bố Quy định này cho các chủ đầu tư, đồng thời niêm yết công khai Quy định này tại UBND quận Hai Châu, UBND các phường và tại các Ban QLDA có liên quan theo quy định;

Giao Sở Xây dựng, UBND quận Hai Châu, UBND các phường, các Ban QLDA và các đơn vị quản lý dự án có liên quan có trách nhiệm quản lý xây dựng theo đúng chức năng và nhiệm vụ

đồng giao;

Điểm 3. Quy định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Các văn bản trước đây của Sở Xây dựng và UBND thành phố Đà Nẵng trái với nội dung của Quy định này đều không có hiệu lực thi hành.

Điểm 4. Chánh Văn phòng UBND thành phố; Giám đốc Sở Xây dựng; Trưởng các cơ quan chuyên môn thuộc UBND thành phố; Chủ tịch UBND quận Hải Châu, Chủ tịch UBND các phường, các Ban QLDA, các tổ chức thi công, các chủ sở hữu đất, các đơn vị và cá nhân có công trình xây dựng trên đất chia lô mặt tiền đường Nguyễn Văn Linh nội dài (đoạn từ đường Hoàng Diệu đến đường Bạch Đằng) thuộc địa bàn quận Hải Châu căn cứ Quy định này thi hành./.

Nội dung [chỗ trống] **CH T CH** [chỗ trống]

- Như điểm 4;
[chỗ trống]

(Đã ký)

- Lưu: VT, QLĐTh. [chỗ trống] **Trần Văn Minh** [chỗ trống]