

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết TL 1/500 điều chỉnh, bổ sung quy hoạch xác định lộ giới và các quy định về xây dựng tại các đường kiệt quận Thanh Khê

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN THANH KHÊ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính phủ và Luật tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24 tháng 11 năm 2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị quyết số 119/2020/QH14 ngày 19 tháng 6 năm 2020 của Quốc hội về việc thí điểm tổ chức mô hình chính quyền đô thị và một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Nghị định số 34/2021/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và biện pháp thi hành Nghị quyết số 119/2020/QH14 ngày 19 tháng 6 năm 2020 của Quốc hội về việc thí điểm tổ chức mô hình chính quyền đô thị và một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia – các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên



huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15 tháng 03 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 1678/QĐ-UBND ngày 10 tháng 3 năm 2010 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung quy hoạch xác định lộ giới và các quy định về xây dựng tại các đường kiệt quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Quyết định số 38/2021/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2021 của UBND thành phố Đà Nẵng ban hành quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Quyết định số 5345/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Chủ tịch UBND quận Thanh Khê về việc giao chỉ tiêu kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng - an ninh và dự toán thu, chi ngân sách trên địa bàn quận Thanh Khê năm 2023;

Căn cứ Quyết định số 2236/QĐ-UBND ngày 08 tháng 6 năm 2022 của Chủ tịch UBND quận Thanh Khê về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu tư vấn lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết TL 1/500 điều chỉnh, bổ sung quy hoạch xác định lộ giới và các quy định về xây dựng tại các đường kiệt quận Thanh Khê;

Căn cứ Quyết định số 2935/QĐ-UBND ngày 21 tháng 7 năm 2022 của Chủ tịch UBND quận Thanh Khê về việc phê duyệt dự toán chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết TL 1/500 điều chỉnh, bổ sung quy hoạch xác định lộ giới và các quy định về xây dựng tại các kiệt, hẻm trên địa bàn quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Quyết định số 2936/QĐ-UBND ngày 21 tháng 7 năm 2022 của Chủ tịch UBND quận Thanh Khê về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết TL 1/500 điều chỉnh, bổ sung quy hoạch xác định lộ giới và các quy định về xây dựng tại các kiệt, hẻm trên địa bàn quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Quyết định số 63/2023/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2023 của UBND thành phố Đà Nẵng ban hành quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng;

Theo kết quả lấy ý kiến biểu quyết của các thành viên UBND quận Thanh Khê tại cuộc họp ngày 30 tháng 12 năm 2023 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết TL 1/500 điều chỉnh, bổ sung quy hoạch xác định lộ giới và các quy định về xây dựng tại các đường kiệt quận Thanh Khê;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị quận Thanh Khê tại Công văn số 154/QLĐT-QHXD ngày 30 tháng 12 năm 2023 về việc thông báo kết quả thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết TL 1/500 điều chỉnh, bổ sung quy hoạch xác định lộ giới và các quy định về xây dựng tại các đường kiệt quận Thanh Khê,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết TL 1/500 điều chỉnh, bổ sung quy hoạch xác định lộ giới và các quy định về xây dựng tại các đường kiệt quận Thanh Khê, kèm theo hồ sơ do Viện quy hoạch xây dựng Đà Nẵng lập với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: Điều chỉnh, bổ sung quy hoạch xác định lộ giới và các quy định về xây dựng tại các đường kiệt quận Thanh Khê.

2. Địa điểm: Quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

3. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND quận Thanh Khê.

4. Cơ quan lập quy hoạch: Phòng Quản lý đô thị quận Thanh Khê.

5. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Viện quy hoạch xây dựng Đà Nẵng.

6. Phạm vi ranh giới và quy mô lập điều chỉnh quy hoạch:

a) Phạm vi ranh giới: Toàn bộ kiệt, hẻm trong phạm vi địa giới hành chính của quận Thanh Khê (bao gồm kiệt, hẻm đã được phê duyệt theo Quyết định số 1678/QĐ-UBND ngày 10/3/2010 của UBND thành phố Đà Nẵng và nghiên cứu điều chỉnh, bổ sung thêm lộ giới một số tuyến kiệt, hẻm chưa được quy hoạch).

b) Quy mô lập điều chỉnh quy hoạch: Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch: 500.000m².

7. Chức năng:

- Quy hoạch xác định lộ giới và các quy định về xây dựng tại các đường kiệt trên địa bàn quận Thanh Khê nhằm đảm bảo phục vụ nhu cầu giao thông đi lại, công tác phòng cháy chữa cháy cho người dân tại khu vực, đồng thời quy định các chỉ tiêu kiến trúc, quản lý trật tự xây dựng các công trình nhà ở, công trình khác dọc theo các tuyến kiệt hẻm.

- Xác định lộ giới kiệt làm cơ sở để triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và đảm bảo điều kiện khả thi thực hiện nâng cấp, mở rộng theo Đề án Cải tạo nâng cấp, mở rộng các kiệt hẻm trên địa bàn quận Thanh Khê đến năm 2025 và những năm tiếp theo.

8. Chỉ tiêu sử dụng đất và các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án quy hoạch:

Tuân thủ theo các chỉ tiêu quy định tại đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy phạm hiện hành (QCVN 01:2021/BXD, QCVN 07:2016/BXD, QCVN 06:2022/BXD và sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD) và trên điều kiện thực tế của khu vực nghiên cứu.

| TT | Hạng mục | Đơn vị | Chỉ tiêu quy hoạch |
|-----|-----------------------|--------|--------------------|
| 1 | Mật độ đất giao thông | % | 100% |
| 2 | Mặt cắt giao thông | m | |
| 2.1 | Mặt cắt 1-1 | m | < 2,5 |
| 2.2 | Mặt cắt 2-2 | m | ≤ 2,5 ÷ < 4,0 |
| 2.3 | Mặt cắt 3-3 | m | ≤ 4,0 ÷ < 7,0 |
| 2.4 | Mặt cắt 4-4 | m | ≥ 7,0 |

a) Chỉ tiêu về lộ giới:

- Lộ giới kiệt được xác định công bố quy hoạch từ 2,0m trở lên và theo thông số nghiên cứu tăng giảm lộ giới kiệt cách nhau tối thiểu là 50cm/1 đơn vị, ví dụ: 2,0m; 2,5m; ...; 4,0m; 7,0m; ...

- Đối với các vị trí có mặt cắt đường kiệt thực tế rộng hơn lộ giới quy định thì vẫn giữ nguyên lộ giới theo quy hoạch.

- Xác định tim đường kiệt: Tim đường kiệt được xác định theo tim đường hiện trạng. Riêng một số trường hợp đặc biệt có chình nấn tim đường kiệt sẽ được thể hiện cụ thể tại các bản vẽ quy hoạch chi tiết.

b) Chỉ tiêu xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ dọc theo các tuyến kiệt hẻm:

- *Chỉ giới xây dựng, độ vươn ban công:*

+ Không cho phép xây dựng lấn chiếm phần không gian, phần đất (kể cả phần ngầm) đối với khu vực kế cận và vượt khỏi không gian chỉ giới đường đỏ của đường kiệt.

+ Phần không gian từ tầng 2 trở lên, nếu có nhu cầu xây dựng vươn ban công, ô văng thì công trình (phần nhà tầng 1 hay trệt) phải xây dựng có khoảng lùi và ban công, ô văng được vươn ra tối đa bằng kích thước khoảng lùi. (Lưu ý: Ban công, ô văng không ảnh hưởng đến các công trình hạ tầng kỹ thuật đã có từ trước, như: đường điện sinh hoạt, chiếu sáng, đường dây thông tin liên lạc...).

- *Tầng cao xây dựng công trình:*

+ Đối với những kiệt có lộ giới <2,5m, công trình được phép xây dựng tối đa là 03 tầng với tổng chiều cao không quá 13,0m.

+ Đối với những kiệt có lộ giới $\geq 2,5$ m đến <4m, công trình được phép xây dựng tối đa 03 tầng, với tổng chiều cao không quá 13m. Trường hợp xét thấy các thửa đất có kích thước chiều ngang và chiều sâu lớn, nếu chủ đầu tư có nhu cầu xây dựng 4 tầng thì tầng 4 phải xây dựng có khoảng lùi tối thiểu là 3m so với chỉ giới đường đỏ nhưng tổng chiều cao không quá 16,5m.

+ Đối với những kiệt có lộ giới ≥ 4 m đến <7m, công trình được phép xây dựng tối đa là 4 tầng, với tổng chiều cao không quá 16,5m.

+ Đối với những kiệt có lộ giới ≥ 7 m, công trình được phép xây dựng tối đa là 5 tầng; Riêng tầng 5 phải xây dựng có khoảng lùi tối thiểu là 3m so với chỉ giới đường đỏ, với tổng chiều cao không quá 20m.

Lưu ý:

+ Tầng lửng không tính vào số tầng công trình khi có diện tích sàn $\leq 65\%$ diện tích sàn của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới và chỉ cho phép có 01 tầng lửng không tính vào số tầng công trình; và tầng tum không tính vào số tầng của công trình khi có diện tích sàn $\leq 30\%$ diện tích của sàn mái.

+ Chiều cao tầng 1 (tầng trệt) không nhỏ hơn 3,6m và không cao quá 4,2m; nếu có tầng lửng hoặc tầng bán hầm thì chiều cao tầng 1 không dưới 5,6m và không quá 6,0m; từ tầng 2 trở lên không chế chiều cao thông thủy tối thiểu là 2,7m; đồng thời phải đảm bảo hài hòa kiến trúc cảnh quan cho tuyến đường kiệt, hẻm.

+ Tổng chiều cao công trình: Tối đa bằng 5 lần bề rộng cạnh ngắn nhất của công trình.

- *Cao trình xây dựng*: Cao độ nền tầng 1 (tầng trệt) là +0,2m so với mặt đường kiệt đối với nhà không có sân trước. Đối với nhà có sân trước, cao độ nền cho phép lớn hơn 0,2m nhưng $\leq 0,45\text{m}$ so với mặt đường kiệt.

c) Quy định với công trình nhà ở riêng lẻ có diện tích đất xây dựng nhỏ:

* *Các trường hợp đất nhỏ dưới chuẩn*:

Các trường hợp diện tích đất xây dựng (không tính diện tích đất nằm trong khoảng lùi bắt buộc) nhỏ hơn 25m^2 hoặc từ 25m^2 đến 45m^2 nhưng có chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 3m, sẽ được xem xét giải quyết theo từng tình huống như sau:

- Trường hợp những lô đất nhỏ dưới chuẩn thuộc khu vực có kế hoạch triển khai dự án phát triển, tái phát triển (trong thời gian ngắn hạn dưới 5 năm) đã được UBND thành phố phê duyệt thì chỉ được phép cải tạo theo quy mô cũ. Khi dự án triển khai sẽ được đền bù và giải quyết đi hẳn; hoặc khuyến khích các hộ lân cận đấu giá quyền sử dụng đất để hợp thửa, nhằm đảm bảo diện tích đạt chuẩn, áp dụng các chỉ tiêu xây dựng với quy mô thông thường tương ứng.

- Trường hợp không có các dự án nào sẽ thực hiện trong khu vực, cho phép cải tạo, xây mới với số tầng cao không quá 3 tầng và chiều cao công trình không quá 11,5m; đồng thời không ảnh hưởng kiến trúc cảnh quan đô thị tại khu vực, không cao quá các công trình kế cận tiếp giáp (xét yếu tố hợp khối đối với công trình kế cận tiếp giáp) và tối đa bằng 5 lần bề rộng cạnh ngắn nhất của công trình.

* *Các trường hợp có diện tích đất xây dựng nhỏ*:

Các trường hợp có diện tích đất xây dựng từ 25m^2 đến 45m^2 (không tính phần diện tích đất nằm trong khoảng lùi bắt buộc) và có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 3m trở lên, sẽ được cấp phép cải tạo, xây dựng mới với các điều kiện sau:

- Phù hợp với các quy định về kiến trúc cảnh quan tại khu vực.

- Chiều cao công trình được xem xét tương thích với đa số các công trình xung quanh trong bán kính 50m, nhưng không được xây quá 4 tầng và chiều cao công trình không quá 15m.

d) Đối với công trình khác nhà ở tại kiệt hẻm chỉ áp dụng đối với những kiệt có quy hoạch lộ giới $\geq 7\text{m}$; đồng thời phải đảm bảo các tiêu chuẩn và quy định hiện hành về phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, hệ thống thu gom và đấu nối nước thải,...

e) Mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất:

Theo Bảng 2.8 QCVN 01:2021/BXD Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập)

| Diện tích lô đất (m^2) | ≤ 90 | 100 | 200 | 300 | 500 | ≥ 1000 |
|-----------------------------------|-----------|-----|-----|-----|-----|-------------|
| Mật độ xây dựng đối đa (%) | 100 | 90 | 70 | 60 | 50 | 40 |

Riêng các lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ có chiều cao $\leq 25\text{m}$ có diện tích lô đất $\leq 100\text{m}^2$ được phép xây dựng đến mật độ tối đa là 100% nhưng vẫn phải đảm bảo các quy định về khoảng lùi, khoảng cách giữa các công trình theo quy định.

Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ đảm bảo hệ số sử dụng đất ≤ 7 lần.

f) Các chỉ tiêu kiến trúc chung khác:

- Các chi tiết khác như bậc thềm, ram dốc, bậc cửa, gờ chỉ, ô-văng, mái đua, mái đón, móng nhà của công trình nhà ở không được đưa vượt quá phương thẳng đứng của không gian chỉ giới đường đỏ và không gian của công trình kế cận (kể cả phần ngầm của công trình).

- Khuyến khích việc tạo ban công, lô-gia hay khoảng lùi phía mặt tiền đường kiệt nhằm tăng mỹ quan kiến trúc mặt đứng cho công trình.

- Nghiêm cấm việc xây dựng các cơ sở sản xuất kinh doanh tập trung đông người, gây tiếng ồn, dễ cháy nổ và ô nhiễm môi trường trong các tuyến đường kiệt.

9. Vệ sinh môi trường đô thị:

a) Nước thải:

- Nước thải của khu vệ sinh (xí, tiêu) phải được xử lý qua bể tự hoại, xây dựng đúng tiêu chuẩn kỹ thuật trước khi đổ vào cống thành phố.

- Nước mưa và các loại nước thải không được xả sang nhà bên cạnh hay xả trực tiếp trên mặt vỉa hè, đường phố mà phải theo hệ thống ống hay cống ngầm từ nhà chảy vào hệ thống thoát nước đô thị.

b) Thải khí, khói:

- Không được xả khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh và cho dân cư xung quanh.

- Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường kiệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Phòng Quản lý đô thị quận Thanh Khê có trách nhiệm:

+ Cung cấp Quyết định này kèm theo hồ sơ quy hoạch được duyệt đến các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan được biết và lưu trữ theo quy định.

+ Quản lý đồ án quy hoạch được duyệt và tham mưu UBND quận cấp giấy phép xây dựng công trình tại các đường kiệt theo đúng thẩm quyền và theo các nội dung quy hoạch được duyệt.

+ Chủ trì, phối hợp với UBND 10 phường và các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức thực hiện niêm yết và công bố công khai đồ án quy hoạch được duyệt theo quy định (thời gian công bố quy hoạch không quá 45 ngày kể từ ngày Quyết định có hiệu lực thi hành). Đồng thời thực hiện lập dự án đầu tư cấm biển tên và lộ giới kiệt trên thực địa trình UBND quận phê duyệt.

- Giao Đội Kiểm tra quy tắc đô thị quận Thanh Khê, UBND 10 phường quản lý trật tự xây dựng, vệ sinh môi trường tại các đường kiệt theo đúng chức năng và nhiệm vụ được giao.

- Giao Phòng Tài nguyên và Môi trường căn cứ quy hoạch được duyệt hướng dẫn các chủ sử dụng đất thực hiện các thủ tục về đất đai theo đúng quy định.

- Giao Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng quận Thanh Khê phối hợp các cơ quan, đơn vị liên quan và UBND 10 phường khảo sát và đề xuất danh mục các dự án đầu tư xây dựng nâng cấp mở rộng, cải tạo hạ tầng kỹ thuật tại các đường kiệt hàng năm.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 02 năm 2024.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND quận; Trưởng các phòng: Quản lý Đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng quận Thanh Khê; Chủ tịch 10 UBND phường thuộc quận Thanh Khê; Viện trưởng Viện quy hoạch xây dựng Đà Nẵng, Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- UBND thành phố Đà Nẵng (báo cáo);
- Các Sở: XD, GTVT, TN và MT (báo cáo);
- TT. Quận ủy (báo cáo);
- Lưu: VT, QLĐT (Quang).



CHỦ TỊCH

Hồ Thuyên

