

QUY ĐỊNH

Về kiến trúc nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND
ngày 08 tháng 12 năm 2007 và số 45/2009/QĐ-UBND
ngày 03 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố)*

- Ghi chú:

Quy định này là một trong những... : theo QĐ 135/2007/QĐ-UBND

Quy định này là một trong những... : theo QĐ 45/2009/QĐ-UBND

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

1. Quy định này là một trong những quy định về quản lý kiến trúc và quy hoạch xây dựng đô thị, có mục tiêu chung bao gồm:

a) Từng bước cải tạo, chỉnh trang khu đô thị hiện hữu theo hướng phát triển phù hợp với quy hoạch xây dựng của thành phố, trong điều kiện khu đô thị hiện hữu có hình thái khu đất theo dạng lô phố, với kiến trúc hiện trạng chủ yếu là các loại nhà ở liên kế, nhà biệt thự và một số loại công trình khác xen kẽ.

b) Bổ sung, cụ thể hóa các quy chuẩn, tiêu chuẩn nhà nước về quy hoạch, kiến trúc và xây dựng phù hợp với điều kiện thực tế trong khu đô thị hiện hữu cải tạo.

c) Bổ sung cho các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (1/2000) hiện chưa đầy đủ các lớp thông tin về kiến trúc, quy hoạch để quản lý xây dựng đối với từng lô đất, chưa đầy đủ nội dung thiết kế đô thị.

2. Các mục tiêu cụ thể:

a) Làm cơ sở để lập quy chế quản lý kiến trúc đô thị, lập thiết kế đô thị, lập thiết kế và xây dựng công trình.

b) Làm cơ sở cho các cơ quan quản lý nhà nước phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết của các dự án xây dựng, thẩm tra, thẩm định thiết kế cơ sở và cấp giấy phép xây dựng đối với loại hình nhà liên kế.

c) Làm cơ sở cho việc phân cấp quản lý và hướng dẫn về kiến trúc nhà liên kế, giúp cho quá trình chuẩn bị đầu tư xây dựng được thực hiện nhanh chóng, công khai.

d) Cung cấp ***công khai*** thông tin quy hoạch - kiến trúc cho nhân dân và nhà đầu tư trong quá trình chuẩn bị đầu tư.

e) Cung cấp ***công khai*** thông tin ***quy hoạch - kiến trúc cho Sở - ngành và các đơn vị liên quan*** làm cơ sở cho công tác thẩm định giá bán nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước.

Điều 2. Phạm vi, đối tượng áp dụng

1. Quy định này quy định về kiến trúc nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu trên địa bàn thành phố.

2. Quy định này không áp dụng đối với các trường hợp sau:

a) Các khu đô thị mới được quy định tại Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về việc ban hành Quy chế khu đô thị mới;

b) Các khu đô thị mới hình thành trước Nghị định số 02/2006/NĐ-CP có Ban quản lý riêng;

~~c) Các dự án khu nhà ở có quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt (kể cả các khu cư xá đã ổn định về quy hoạch và có chung hệ thống kết cấu);~~

c) Các dự án khu nhà ở có quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt, các khu cư xá đã ổn định về quy hoạch, đặc biệt lưu ý các dãy nhà liên kế hiện hữu có chung hệ thống kết cấu;

d) Khu vực hiện hữu, cải tạo đã có thiết kế đô thị được duyệt.

3. Đối với công trình xây dựng trên lô đất lớn hơn 500m² và không vượt quá 1.000m² xây dựng theo hình thức nhà liên kế có thể áp dụng Quy định này.

4. Quy định này áp dụng đối với các lô đất có hình thể có thể xác định được theo dạng hình học (như hình vuông, hình chữ nhật và các hình thể khác có thể xây dựng công trình thành các hình khối phù hợp với mỹ quan chung đô thị). Trường hợp hình thể lô đất không thể xác định được theo các dạng hình học (như lô đất có hình thể zig-zac, xiên méo, giạt cấp nhiều...) làm hình khối công trình sau khi xây dựng ảnh hưởng xấu đến mỹ quan chung đô thị, cơ quan quản lý quy hoạch - kiến trúc đô thị theo phân cấp có trách nhiệm xem xét, đề xuất hoặc quyết định việc áp dụng Quy định này trên cơ sở đảm bảo mỹ quan kiến trúc (như xác định ranh xây dựng công trình phù hợp, giảm tầng cao, giảm mật độ xây dựng, tăng khoảng lùi xây dựng công trình...)."

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Nhà ở liên kế: Là loại nhà ở riêng, gồm các căn hộ được xây dựng liền nhau, thông nhiều tầng được xây dựng sát nhau thành dãy trong những lô đất nằm liền nhau và có chiều rộng nhỏ hơn nhiều lần so với chiều sâu (chiều dài) của nhà, cùng sử dụng chung một hệ thống hạ tầng của khu vực đô thị (theo TCXDVN 353:2005)

2. Nhà phố liên kế (nhà phố): Là loại nhà ở liên kế, được xây dựng ở các trục đường phố, khu vực thương mại, dịch vụ theo quy hoạch đã được duyệt. Nhà phố liên kế ngoài chức năng để ở còn sử dụng làm cửa hàng buôn bán, dịch vụ văn phòng, nhà trọ, khách sạn, cơ sở sản xuất nhỏ v.v... (theo TCXDVN 353:2005)

3. Nhà liên kế có sân vườn: Là loại nhà ở liên kế, phía trước hoặc phía sau nhà có một khoảng sân vườn nằm trong khuôn viên của mỗi nhà và kích thước được lấy thống nhất cả dãy theo quy hoạch chi tiết của khu vực (theo TCXDVN 353:2005).

4. Nhà liên kế có khoảng lùi: Là nhà liên kế trong khu vực đô thị hiện hữu cải tạo, có khoảng lùi đối với ranh lộ giới đường xác định theo hiện trạng hoặc bản đồ chỉ giới xây dựng.

5. Nhà liên kế là các loại nhà ở liên kế, nhà phố liên kế, nhà liên kế có sân vườn, nhà liên kế có khoảng lùi theo quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 Điều này.

6. Lô đất có diện tích lớn: Là lô đất có diện tích tối thiểu 150m² và có chiều rộng tối thiểu 6,6m, có thể có nguồn gốc từ nhiều lô đất nhỏ nhưng đã chuyển nhượng chủ quyền hoặc ủy quyền cho một tổ chức, cá nhân để xây dựng khai thác một công trình riêng lẻ.

7. Hợp khối kiến trúc bên ngoài công trình: Ít nhất hai lô đất trở lên xây dựng dưới dạng các công trình riêng lẻ liền kề, có thiết kế kiến trúc bên ngoài thống nhất và do cơ quan có thẩm quyền về quản lý quy hoạch - kiến trúc xem xét quyết định.

Điều 4. Yêu cầu chung

1. Khi thiết kế xây dựng mới hoặc cải tạo nhà liên kế xen kẽ dọc theo đường phố phải hài hòa với tổng thể kiến trúc tuyến phố và phải bảo đảm mỹ quan riêng của công trình.

2. Thiết kế công trình phải phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị khu vực.

Trường hợp thiết kế đô thị được duyệt của khu vực có quy định khác hoặc cụ thể hơn so với Quy định này thì được áp dụng các quy định trong thiết kế đô thị khu vực.

3. Thiết kế công trình phải đảm bảo các quy định khác liên quan như an toàn

phòng cháy chữa cháy, môi trường, giao thông, các tiêu chuẩn xây dựng, quy chuẩn xây dựng... mà Quy định này không đề cập.

Chương II

KIẾN TRÚC NHÀ LIÊN KẾ

Điều 5. Yêu cầu về kiến trúc

1. Việc xây dựng mới, cải tạo nhà liên kế đảm bảo sự thống nhất, hài hòa về hình thức, cao độ nền, chiều cao chuẩn ở vị trí mặt tiền nhà trên từng đoạn phố, tuyến phố hoặc khu đô thị.

2. Đối với các dãy nhà liên kế hiện hữu có khoảng lùi (chỉ giới xây dựng không trùng với lộ giới), khoảng lùi của dãy nhà được xác định trong thiết kế đô thị trên từng đoạn phố, tuyến phố hoặc khu đô thị. Trường hợp chưa có thiết kế đô thị, cơ quan quản lý quy hoạch có thẩm quyền cấp quận - huyện căn cứ vào hiện trạng kiến trúc khu vực và tiêu chí hướng dẫn ở khoản 2 Điều 4 Quy định này để quy định về khoảng lùi công trình cho phù hợp.

Điều 6. Diện tích và kích thước lô đất xây dựng

1. Lô đất đủ chuẩn được áp dụng Quy định này là lô đất có diện tích không nhỏ hơn $36m^2$ (theo TCXD VN 353:2005), có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng không nhỏ hơn 3,0m (theo Quyết định số 39/2005/QĐ-TTg ngày 28 tháng 02 năm 2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc hướng dẫn thi hành Điều 121 Luật Xây dựng).

2. Các trường hợp lô đất có diện tích không đủ chuẩn áp dụng Quy định này: được xem xét tùy theo vị trí mặt tiền đường hay trong hẻm.

2.1. Trường hợp lô đất có vị trí mặt tiền đường:

a) Nếu lô đất có diện tích dưới $15m^2$ hoặc có chiều rộng mặt tiền (hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng) nhỏ hơn 3,0m: chỉ được cải tạo, sửa chữa theo hiện trạng; không được xây dựng mới.

~~b) Nếu lô đất có diện tích từ $15m^2$ đến dưới $36m^2$, có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 3,0m trở lên: được phép cải tạo, sửa chữa theo quy mô số tầng hiện hữu hoặc xây dựng mới tối đa 2 tầng (có thể bố trí tầng lửng tại trệt và mái che cầu thang tại sân thượng), chiều cao không quá 13,4m.~~

b) Nếu lô đất có diện tích từ $15m^2$ đến dưới $36m^2$, có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 3,0m trở lên: được phép cải tạo, sửa chữa.

theo quy mô số tầng hiện hữu hoặc xây dựng mới tối đa 2 tầng (có thể bố trí tầng lửng tại trệt và mái che cầu thang tại sân thượng), chiều cao toàn công trình không quá 13,4m (đối với đường có lộ giới từ 20m trở lên) và không quá 12,2m (đối với đường có lộ giới từ 12m đến dưới 20m).

2.2. Trường hợp lô đất có vị trí trong hẻm:

a) Đối với lô đất hiện hữu có diện tích dưới 15m²:

- Chiều rộng mặt tiền (hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng) nhỏ hơn 3,0m: chỉ được cải tạo, sửa chữa theo hiện trạng; không được xây dựng mới.

- Chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 3,0m trở lên: được cải tạo, sửa chữa theo hiện trạng hoặc xây mới quy mô 1 tầng (có thể bố trí tầng lửng tại trệt và mái che cầu thang tại sân thượng), chiều cao không quá 8,8m.

Lưu ý: Đối với các dự án giải tỏa mới: khuyến khích chủ đầu tư có phương án xử lý triệt để, hạn chế phát sinh trường hợp này.

b) Đối với lô đất có diện tích từ 15m² đến dưới 36m²:

- Có chiều rộng (hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng) nhỏ hơn 2,0m: trường hợp đã tồn tại được phép cải tạo, sửa chữa theo hiện trạng;

Lưu ý: Đối với các dự án giải tỏa mới: khuyến khích chủ đầu tư có phương án xử lý triệt để, hạn chế phát sinh trường hợp này.

- Có chiều rộng (hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng) từ 2,0m đến dưới 3,0m: được phép cải tạo, sửa chữa theo hiện trạng hoặc xây dựng mới tối đa 2 tầng (có thể bố trí tầng lửng tại trệt và mái che cầu thang tại sân thượng), chiều cao không quá 12,2m.

~~- Có chiều rộng (hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng) từ 3,0m trở lên, hoặc có chiều rộng (hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng) từ 2,0m đến dưới 3,0m nhưng có điều kiện hợp khối kiến trúc bên ngoài: được phép cải tạo, sửa chữa theo hiện trạng hoặc xây dựng mới tối đa 3 tầng (có thể bố trí tầng lửng tại trệt và mái che cầu thang tại sân thượng), chiều cao không quá 15,6m.~~

~~- Có chiều rộng (hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng) từ 3,0m trở lên, hoặc có chiều rộng (hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng) từ 2,0m đến dưới 3,0m nhưng có điều kiện hợp khối kiến trúc bên ngoài: được phép cải tạo, sửa chữa theo hiện trạng hoặc xây dựng mới với chiều cao toàn công trình xác định theo lộ giới hẻm như sau:~~

~~+ Hẻm lộ giới $\geq 3,5m$: cao độ tối đa từ nền vỉa hè đến sàn lầu 1 là 5,8m; xây~~

dựng tối đa 3 tầng (có thể bố trí tầng lửng tại trệt và mái che cầu thang tại sân thượng), chiều cao không quá 15,6m.

+ Hẻm lộ giới <3,5m: cao độ tối đa từ nền vỉa hè đến sàn lầu 1 là 3,8m; xây dựng tối đa 3 tầng (không bố trí tầng lửng tại trệt, có thể bố trí mái che cầu thang tại sân thượng), chiều cao không quá 13,6m.

3. Trong các dự án nhà ở thương mại, diện tích tối thiểu của lô đất xây dựng không nhỏ hơn 50m² và chiều rộng (chiều ngang) lô đất không nhỏ hơn 5,0m (theo Luật Nhà ở năm 2005).

4. Việc xác định tính chất của trục giao thông (đường hay hẻm) do cơ quan quản lý kiến trúc quy hoạch cấp quận - huyện có thẩm quyền xem xét và lập danh mục cụ thể.

Trong trường hợp lô đất không đủ chuẩn áp dụng quy định (có diện tích nhỏ hơn 36m² hoặc chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 3,0m) có vị trí trên trục đường hoặc trong hẻm, nếu có điều kiện hợp khối kiến trúc bên ngoài hoặc khu đất có chiều dài lớn và mở rộng về phía sau sẽ được cơ quan quản lý kiến trúc quy hoạch cấp quận - huyện có thẩm quyền xem xét cụ thể.

Điều 7. Mật độ xây dựng

Mật độ xây dựng đối với nhà liên kế áp dụng theo bảng dưới đây:

Bảng 1

Diện tích lô đất (m ²)									
		Dưới 50		100	200	300	400	500	
Mật độ XD tối đa (%)	Đối với quận nội thành	100		90	85	80	75	70	
	Đối với huyện ngoại thành	100		90	80	70	60	50	
Diện tích lô đất (m ²)		≤50	75	100	200	300	500	1000	
Mật độ XD tối đa (%)	Đối với quận nội thành	100	90	85	80	75	70	65	
	Đối với huyện ngoại thành	100	90	80	70	60	50	50	

Ghi chú:

~~1. Mật độ xây dựng đối với huyện ngoại thành được xác định theo Bảng 5.7.2.~~

~~Mật độ xây dựng tối đa của lô đất xây dựng công trình - Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.~~

1. Mật độ xây dựng đối với huyện ngoại thành (trường hợp diện tích lô đất đến 500m²) và diện tích lô đất được xác định theo Bảng 2.6. Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở - Quy chuẩn Quy hoạch Xây dựng năm 2008.”

2. Trường hợp xây dựng với mật độ xây dựng tối đa 100%: phải có giải pháp hợp lý về thông gió và chiếu sáng tự nhiên.

3. Đối với nhà có diện tích trên 100m², khuyến khích chừa khoảng trống phía sau nhà, giáp ranh đất với nhà đối lưng.

4. Trường hợp lô đất tiếp giáp 2 đường (hoặc hẻm) công cộng trở lên thì MĐXD được tăng thêm không quá 5% (trừ trường hợp diện tích lô đất dưới 50m²).

5. Trường hợp cần tính diện tích đất nằm giữa cận trên và cận dưới trong Bảng 1 thì dùng phương pháp nội suy, áp dụng theo công thức:

$$N_t = N_b - \frac{N_b - N_a}{C_a - C_b} (C_t - C_b).$$

Trong đó:

- N_t: mật độ xây dựng của khu đất cần tính;
- C_t: diện tích khu đất cần tính;
- C_a: diện tích khu đất cận trên;
- C_b: diện tích khu đất cận dưới;
- N_a: mật độ xây dựng cận trên trong bảng 1 tương ứng với C_a;
- N_b: mật độ xây dựng cận dưới trong bảng 1 tương ứng với C_b.

Điều 8. Số tầng và chiều cao nhà liên kế

1. Nhà liên kế có mặt tiền xây dựng giáp lộ giới: số tầng và chiều cao phụ thuộc vào chiều rộng lộ giới đường, theo bảng sau:

Bảng 2

Chiều rộng lộ giới L	Tầng cao cơ	Số tầng cộng thêm nếu	Số tầng cộng thêm	Số tầng cộng thêm	Cao độ tối đa từ nền
-------------------------------------	----------------------------	--------------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------

(m)	bản tối đa (tầng)	thuộc khu vực quận trung tâm TP hoặc trung tâm cấp quận (tầng)	nếu thuộc trục đường thương mại - dịch vụ (tầng)	nếu công trình xây dựng trên lô đất lớn (tầng)	vĩa hè đến sàn lầu 1
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
$L \geq 20$	5	+1	+1	+1	7,0m
$12 \leq L < 20$	4	+1	+1	+1 (có lùi)	7,0m
$6 \leq L < 12$	4	+1	0	+1 (có lùi)	5,8m
$L < 6$	3	+1 (có lùi)	0	0	5,8m

<u>Chiều rộng lộ giới L (m)</u>	<u>Tầng cao cơ bản (tầng)</u>	<u>Số tầng cộng thêm nếu thuộc khu vực quận trung tâm TP hoặc trung tâm cấp quận (tầng)</u>	<u>Số tầng cộng thêm nếu thuộc trục đường thương mại - dịch vụ (tầng)</u>	<u>Số tầng cộng thêm nếu công trình xây dựng trên lô đất lớn (tầng)</u>	<u>Cao độ tối đa từ nền vĩa hè đến sàn lầu 1 (m)</u>	<u>Số tầng khởi nền tối đa + số tầng giật lùi tối đa (tầng)</u>	<u>Tầng cao tối đa (tầng)</u>
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
$L \geq 25$	5	+1	+1	+1	7,0m	7+1	8
$20 \leq L < 25$	5	+1	+1	+1	7,0m	6+2	8
$12 \leq L < 20$	4	+1	+1	+1	5,8m	5+2	7
$7 \leq L < 12$	4	+1	0	+1	5,8m	4+2	6
$3,5 \leq L < 7$	3	+1	0	0	5,8m	3+1	4
$L < 3,5$	3	0	0	0	3,8m	3+0	3

Ghi chú:

a) Đối với lô đất có chiều rộng tối thiểu 3,0m nhưng nhỏ hơn 4,0m (4,0m là chiều rộng tối thiểu của nhà liên kế theo Tiêu chuẩn Xây dựng TCXDVN 353:2005):

- Trường hợp hai lô đất bên cạnh đã xây dựng với tầng cao không vượt quá quy định ở cột 2 Bảng 2 thì tầng cao tối đa của công trình trên lô đất đó được quy định ở cột 2 Bảng 2;

- Trường hợp ít nhất một trong hai lô đất bên cạnh đã xây dựng với tầng cao vượt quá quy định ở cột 2 Bảng 2 thì tầng cao tối đa của công trình trên lô đất đó có thể được cộng thêm các yếu tố ưu tiên ở cột (3) và (4) Bảng 2 (nếu có) và không cao hơn tầng cao của công trình bên cạnh.

- Trường hợp có điều kiện xây dựng hợp khối kiến trúc bên ngoài với ít nhất một trong hai lô đất bên cạnh thì tầng cao tối đa của các công trình hợp khối có thể được cộng thêm các yếu tố ưu tiên ở cột (3) và (4) Bảng 2 (nếu có).

~~b) Trường hợp tăng tầng cao có khoảng lùi: nghĩa là chỉ giới xây dựng của tầng được tăng lùi cách chỉ giới xây dựng của tầng dưới tối thiểu 3,5m.~~

b) Nguyên tắc xác định khoảng lùi đối với các tầng cao cộng thêm:

Trường hợp số tầng cao tổng cộng của công trình (bao gồm tầng cao cơ bản và tầng cao cộng thêm) vượt quá số tầng cao khối nền tối đa xác định ở cột 7 Bảng 2 thì các tầng chênh lệch (cao hơn khối nền) phải có khoảng lùi, nghĩa là chỉ giới xây dựng của các tầng chênh lệch lùi cách chỉ giới xây dựng của các tầng khối nền phía dưới tối thiểu 3,5m.

c) Trường hợp nhà liên kế xây dựng theo hình thức lệch tầng: phần tầng lầu 1 (phần tầng lầu gần nhất so với tầng trệt) được xem như tầng lửng; các quy định về tầng cao, chiều cao tối đa, cao độ chuẩn ở vị trí chỉ giới xây dựng không thay đổi so với trường hợp xây dựng không lệch tầng.

~~d) Quận trung tâm nội thành gồm các quận 1, 3, 4, 5, 10, Phú Nhuận, Bình Thạnh.~~

d) Quận trung tâm thành phố gồm các quận 1, 3, 4, 5, 10, Phú Nhuận, Bình Thạnh. Tuy nhiên, trong địa bàn các quận này sẽ có các khu vực áp dụng quy định hạn chế xây dựng hoặc quy chế quản lý kiến trúc riêng (không cho phép áp dụng các yếu tố cộng thêm tầng) do mục tiêu kêu gọi dự án đầu tư, xây dựng chỉnh trang đô thị quy mô lớn... và sẽ được Ủy ban nhân dân quận quyết định bằng văn bản kèm bản đồ xác định ranh chính xác (trên cơ sở Ủy ban nhân dân thành phố đã chấp thuận chủ trương).

~~đ) Trung tâm cấp quận xác định trong quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết hoặc do Ủy ban nhân dân thành phố, Ủy ban nhân dân quận, Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác định.~~

đ) Trung tâm cấp quận được xác định trong quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết hoặc do Ủy ban nhân dân thành phố hoặc do Ủy ban nhân dân quận phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác định.

~~e) Trục đường thương mại - dịch vụ: được xác định trong quy hoạch chung, quy~~

hoạch chi tiết hoặc do Ủy ban nhân dân thành phố, Ủy ban nhân dân quận - huyện, Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác định theo các tiêu chí sau:

- Thuộc khu vực trung tâm thành phố, trung tâm quận - huyện hoặc là trục giao thông quan trọng nối liền các trung tâm khu vực;

- Hiện trạng hoặc định hướng phát triển kinh tế - xã hội là trục đường tập trung nhiều các hoạt động thương mại - dịch vụ ở mặt tiền đường;

- Chiều rộng lòng đường đảm bảo làn xe ô tô đậu và lưu thông, có vỉa hè đủ rộng để đậu xe máy và người đi bộ lưu thông (trừ trường hợp tuyến đi bộ thương mại được xác định cụ thể bởi cấp thẩm quyền).

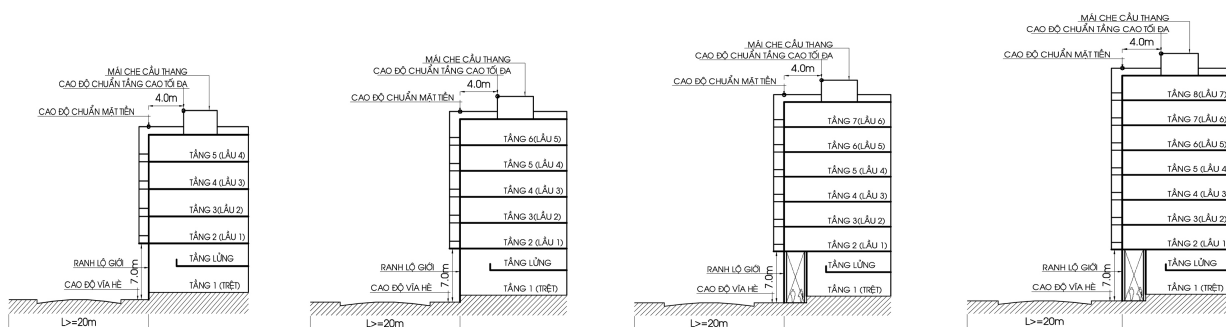
e) Trục đường thương mại - dịch vụ: được xác định trong quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết hoặc do Ủy ban nhân dân thành phố hoặc do Ủy ban nhân dân quận - huyện phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác định theo các tiêu chí sau:

- Thuộc khu vực trung tâm thành phố, trung tâm quận - huyện hoặc là trục giao thông quan trọng nối liền các trung tâm khu vực;

- Hiện trạng hoặc định hướng phát triển kinh tế - xã hội là trục đường tập trung nhiều các hoạt động thương mại - dịch vụ ở mặt tiền đường;

- Chiều rộng lòng đường đảm bảo làn xe ô tô đậu và lưu thông, có vỉa hè đủ rộng để đậu xe máy và người đi bộ lưu thông (trừ trường hợp tuyến đi bộ thương mại được xác định cụ thể bởi cấp có thẩm quyền)."

Hình minh họa đối với đường có lộ giới từ 20m trở lên



Quy mô tối đa 5 tầng:

Khi không có các yếu tố tăng tầng cao

Quy mô tối đa 6 tầng:

Khi có 1 trong 3 yếu tố tăng tầng cao sau đây:

(i) Thuộc khu vực quận trung tâm TP hoặc trung tâm cấp quận;

Quy mô tối đa 7 tầng:

Khi có 2 trong 3 yếu tố tăng tầng cao sau đây:

(i) Thuộc khu vực trung tâm TP hoặc trung tâm cấp quận;
(ii) Trên trục đường

Quy mô tối đa 8 tầng:

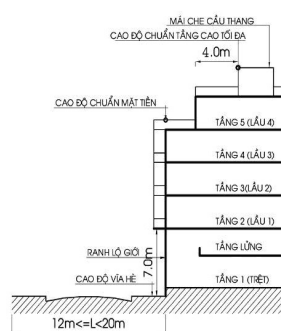
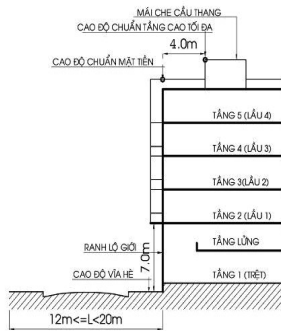
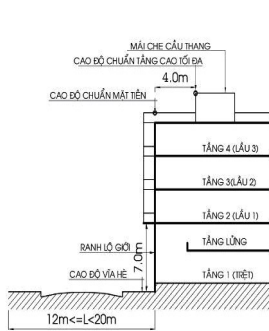
Khi có cả 3 yếu tố tăng tầng cao sau đây:

(i) Thuộc khu vực quận trung tâm TP hoặc trung tâm cấp quận;

~~(ii) Trên trục đường thương mại dịch vụ;~~
~~(iii) Lô đất lớn.~~

~~(ii) Trên trục đường thương mại dịch vụ;~~
~~(iii) Lô đất lớn.~~

Hình minh họa đối với đường có lộ giới từ 12m đến dưới 20m



Quy mô tối đa 4 tầng:
Khi không có các yếu tố tăng tầng cao

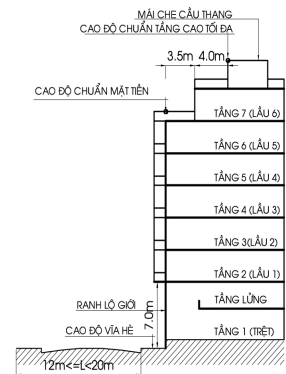
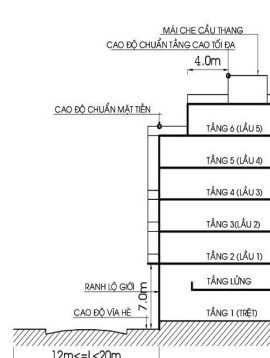
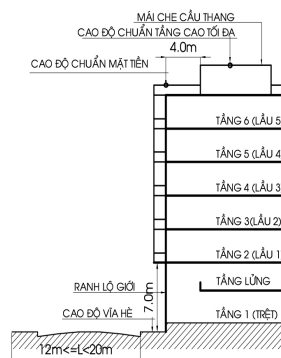
Quy mô tối đa 5 tầng:
Khi có 1 trong 2 yếu tố tăng tầng cao sau đây:

(i) Thuộc khu vực quận trung tâm TP hoặc trung tâm cấp quận;

(ii) Trên trục đường thương mại dịch vụ;

Quy mô tối đa 5 tầng:
(tầng 5 có khoảng lùi):

Khi có yếu tố tăng tầng cao là xây dựng trên lô đất lớn.



Quy mô tối đa 6 tầng:

Khi có cả 2 yếu tố tăng tầng cao sau đây:

(i) Thuộc khu vực quận trung tâm TP hoặc trung tâm cấp quận;

(ii) Trên trục đường thương mại dịch vụ;

Quy mô tối đa 6 tầng:

(tầng 6 có khoảng lùi):

Khi xây dựng trên lô đất lớn đồng thời có 1 trong 2 yếu tố khác tăng tầng cao sau đây:

(i) Thuộc khu vực quận trung tâm TP

Quy mô tối đa 7 tầng:

(tầng 7 có khoảng lùi):

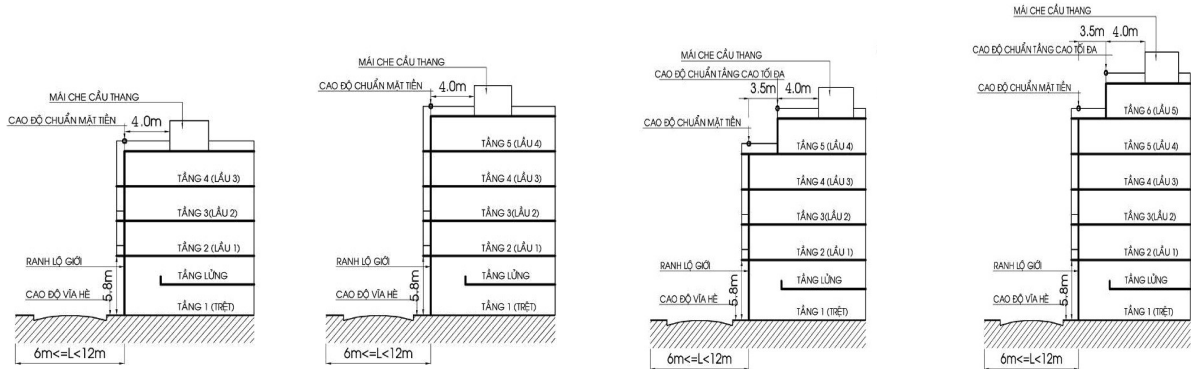
Khi có cả 3 yếu tố tăng tầng cao sau đây:

(i) Thuộc khu vực quận trung tâm TP hoặc trung tâm cấp quận;

(ii) Trên trục đường

~~hoặc trung tâm cấp- thương mại dịch vụ;
quận;~~
~~(ii) Trên trục đường-
thương mại dịch vụ;~~
(iii) Lô đất lớn.

Hình minh họa đối với đường có lộ giới từ 6m đến dưới 12m



Quy mô tối đa 4 tầng:

~~Khi không có các~~
yếu tố tăng tầng cao
~~thuộc khu vực quận-
trung tâm TP hoặc-
trung tâm cấp quận~~

Quy mô tối đa 5 tầng:

~~Khi vị trí xây dựng-
thuộc khu vực quận-
trung tâm TP hoặc-
trung tâm cấp quận~~

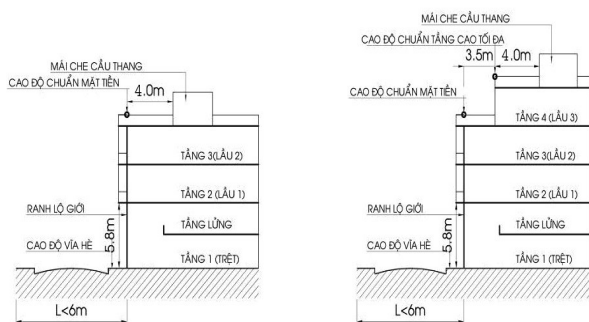
Quy mô tối đa 5 tầng-
(tầng 5 có khoảng lùi):

~~Khi có yếu tố tăng tầng
cao là xây dựng trên lô
đất lớn.~~

Quy mô tối đa 6 tầng-
(tầng 6 có khoảng-
lùi):

~~Khi xây dựng trên lô-
đất lớn có vị trí thuộc-
khu vực quận trung-
tâm TP hoặc trung-
tâm cấp quận;~~

Hình minh họa đối với đường có lộ giới nhỏ hơn 6m



Quy mô tối đa 3 tầng:

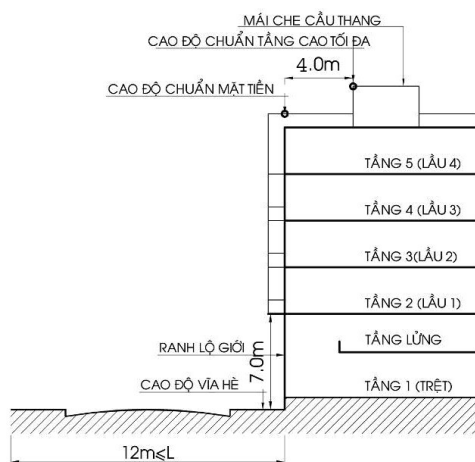
~~Khi không có các yếu-
tố tăng tầng cao~~

Quy mô tối đa 4 tầng-
(tầng 4 có khoảng lùi):

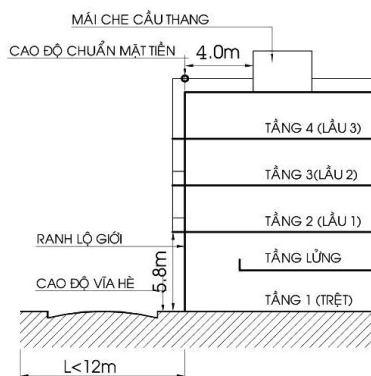
~~Khi vị trí xây dựng-
thuộc khu vực quận-
trung tâm TP hoặc-
trung tâm cấp quận~~

Bảng 3: Cao độ chuẩn ở vị trí chỉ giới xây dựng

Chiều rộng lộ giới L (m)	Chiều cao tầng trệt tối đa	Cao độ chuẩn ở vị trí chỉ giới xây dựng tại tầng cao tối đa (m)					
		Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tầng 6	Tầng 7	Tầng 8
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
$L \geq 20$	7,0m	-	-	21,6	25,0	28,4	31,8
$12 \leq L < 20$	7,0m	-	18,2	21,6	25,0	-	-
$6 \leq L < 12$	5,8m	-	17,0	20,4	-	-	-
$L < 6$	5,8m	13,6	-	-	-	-	-



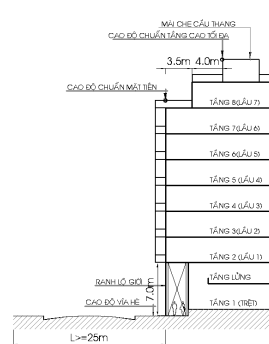
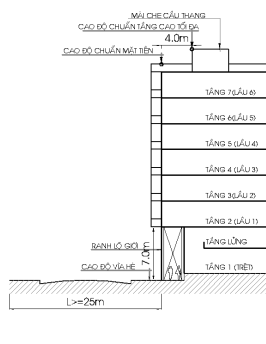
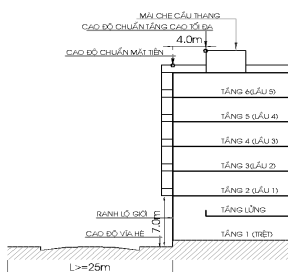
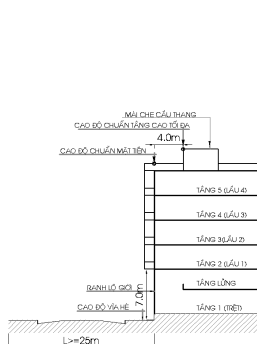
**Hình minh họa cho trường hợp lộ giới $\geq 12m$, -
cao độ từ nền vỉa hè đến sàn lầu 1 là 7,0m.**



**Hình minh họa cho trường hợp lộ giới $< 12m$, -
cao độ từ nền vỉa hè đến sàn lầu 1 là 5,8m.**

Các hình minh họa về số tầng và chiều cao nhà liên kế tùy thuộc lộ giới đường và hẻm (minh họa cho Bảng 2 khoản 1 Điều 8) như sau:

Hình minh họa đối với đường có lộ giới từ 25m trở lên



Quy mô tối đa 5 tầng:

Khi không có các yếu tố tầng cao

Quy mô tối đa 6 tầng:

Khi có 1 trong 3 yếu tố tầng cao sau đây:

(i) Thuộc khu vực quân trung tâm TP hoặc trung tâm cấp quận;

(ii) Trên trục đường thương mại - dịch vụ;

(iii) Lô đất lớn.

Quy mô tối đa 7 tầng:

Khi có 2 trong 3 yếu tố tầng cao sau đây:

(i) Thuộc khu vực quân trung tâm TP hoặc trung tâm cấp quận;

(ii) Trên trục đường thương mại - dịch vụ;

(iii) Lô đất lớn.

Quy mô tối đa 8 tầng:
(tầng 8 có khoảng lùi)

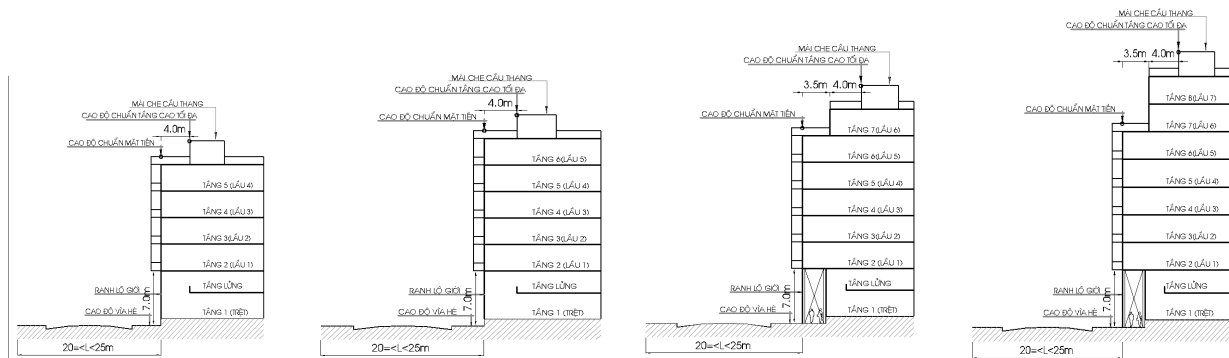
Khi có cả 3 yếu tố tầng cao sau đây:

(i) Thuộc khu vực quân trung tâm TP hoặc trung tâm cấp quận;

(ii) Trên trục đường thương mại - dịch vụ;

(iii) Lô đất lớn.

Hình minh họa đối với đường có lộ giới từ 20m đến 25m



Quy mô tối đa 5 tầng:

Khi không có các yếu tố tầng tầng cao

Quy mô tối đa 6 tầng:

Khi có 1 trong 3 yếu tố tầng tầng cao sau đây:

- (i) Thuộc khu vực quận trung tâm TP hoặc trung tâm cấp quận;
- (ii) Trên trục đường thương mại-dịch vụ;
- (iii) Lô đất lớn.

Quy mô tối đa 7 tầng:
(tầng 7 có khoảng lùi)

Khi có 2 trong 3 yếu tố tầng tầng cao sau đây:

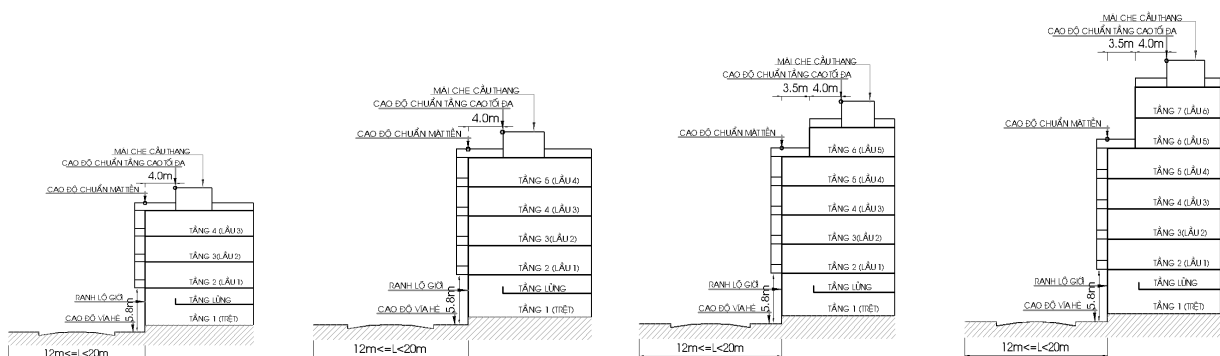
- (i) Thuộc khu vực quận trung tâm TP hoặc trung tâm cấp quận;
- (ii) Trên trục đường thương mại-dịch vụ;
- (iii) Lô đất lớn.

Quy mô tối đa 8 tầng:
(tầng 7, 8 có khoảng lùi)

Khi có cả 3 yếu tố tầng tầng cao sau đây:

- (i) Thuộc khu vực quận trung tâm TP hoặc trung tâm cấp quận;
- (ii) Trên trục đường thương mại-dịch vụ;
- (iii) Lô đất lớn.

Hình minh họa đối với đường có lộ giới từ 12m đến dưới 20m



Quy mô tối đa 4 tầng:

Khi không có các yếu tố tầng tầng cao

Quy mô tối đa 5 tầng:

Khi có 1 trong 3 yếu tố tầng tầng cao sau đây:

- (i) Thuộc khu vực quận trung tâm TP hoặc trung tâm cấp quận;
- (ii) Trên trục đường thương mại - dịch vụ;
- (iii) Lô đất lớn.

Quy mô tối đa 6 tầng:
(tầng 6 có khoảng lùi)

Khi có 2 trong 3 yếu tố tầng tầng cao sau đây:

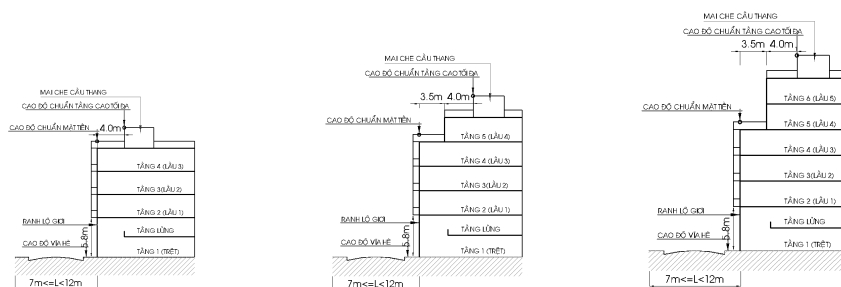
- (i) Thuộc khu vực quận trung tâm TP hoặc trung tâm cấp quận;
- (ii) Trên trục đường thương mại - dịch vụ;
- (iii) Lô đất lớn.

Quy mô tối đa 7 tầng:
(tầng 6, 7 có khoảng lùi)

Khi có cả 3 yếu tố tầng tầng cao sau đây:

- (i) Thuộc khu vực quận trung tâm TP hoặc trung tâm cấp quận;
- (ii) Trên trục đường thương mại - dịch vụ;
- (iii) Lô đất lớn.

Hình minh họa đối với đường, hẻm có lộ giới từ 7m đến dưới 12m



Quy mô tối đa 4 tầng:
Khi không có các yếu tố
tăng tầng cao

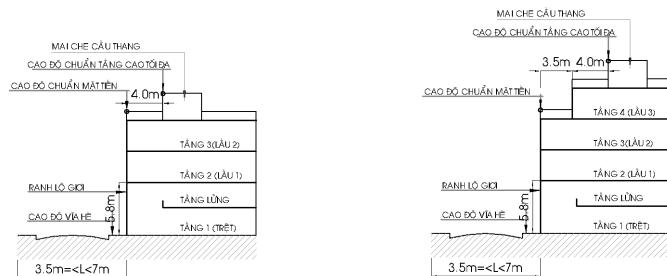
Quy mô tối đa 5 tầng:
(tầng 5 có khoảng lùi)
Khi có 1 trong 2 yếu tố
tăng tầng cao sau đây:

- (i) Thuộc khu vực quận
trung tâm TP hoặc
trung tâm cấp quận;
- (ii) Lô đất lớn.

Quy mô tối đa 6 tầng:
(tầng 5, 6 có khoảng
lùi):
Khi có cả 2 yếu tố tăng
tầng cao sau đây:

- (i) Thuộc khu vực quận
trung tâm TP hoặc
trung tâm cấp quận;
- (ii) Lô đất lớn.

Hình minh họa đối với đường, hẻm có lộ giới từ 3,5m đến 7m



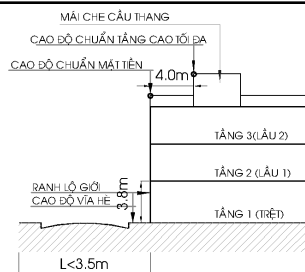
Quy mô tối đa 3 tầng:

Khi không có các yếu tố tầng cao

Quy mô tối đa 4 tầng (tầng 4 có khoảng lùi):

Khi vị trí xây dựng thuộc khu vực quân trung tâm TP hoặc trung tâm cấp quân

Hình minh họa đối với hẻm, lối đi chung có lộ giới nhỏ hơn 3,5m



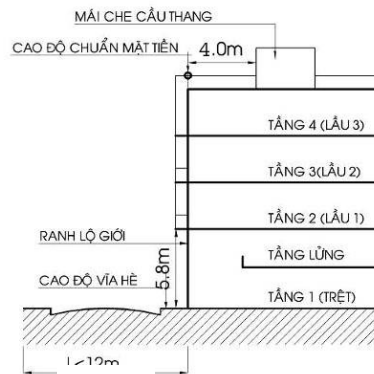
Quy mô tối đa 3 tầng

Bảng 3: Cao độ chuẩn ở vị trí chỉ giới xây dựng

“Bảng 3: Cao độ chuẩn ở vị trí chỉ giới xây dựng

Chiều rộng lộ giới L (m)	Cao độ tối đa từ nền vỉa hè đến sàn lầu 1 (m)	Cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng tại tầng cao tối đa (m)					
		Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tầng 6	Tầng 7	Tầng 8
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
$L > 25$	7,0	=	=	21,6	25,0	28,4	31,8
$20 < L < 25$	7,0	=	=	21,6	25,0	28,4	31,8
$12 < L < 20$	5,8	=	17,0	20,4	23,8	27,2	=
$7 < L < 12$	5,8	=	17,0	20,4	23,8	=	=
$3,5 < L < 7$	5,8	13,6	17,0	=	=	=	=
$L < 3,5$	3,8	11,6	=	=	=	=	=

Hình minh họa:



Hình minh họa cho trường hợp lộ giới $< 20m$, cao độ từ nền vỉa hè đến sàn lầu 1 là $5,8m$.

Ghi chú:

a) Cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định được quy định là cao độ ± 0.000 tại vị trí có công trình để tính toán các cao độ chuẩn. Trường hợp đường (hẻm) không có vỉa hè thì lấy cao độ đỉnh đường làm cao độ ± 0.000 .

b) Cao độ chuẩn ở vị trí chỉ giới xây dựng là tổng chiều cao các tầng ở vị trí lộ giới hoặc vị trí có yêu cầu khoảng lùi so với lộ giới (đã tính cả chiều cao lan can hoặc sê-nô trên sàn mái).

c) Trường hợp không xây đủ số tầng tối đa, tùy thuộc vào số tầng xây dựng ít hơn để áp dụng cao độ chuẩn tương ứng trong Bảng trên.

d) Trong trường hợp thiết kế công trình có chiều cao thấp hơn cao độ chuẩn, cần nghiên cứu xây thêm chiều cao sê nô, lan can, sàn mái để đạt được cao độ chuẩn.

e) Tùy theo thể loại công trình, độ cao các tầng bên trên căn cứ theo tiêu chuẩn quy phạm (tính theo cao độ sàn).

2. Nhà liên kế có khoảng lùi:

a) Nhà liên kế có khoảng lùi được xác định trong những trường hợp sau đây:

- Khoảng lùi đã được xác định trong bản đồ quy hoạch chỉ giới xây dựng hoặc thiết kế đô thị trong quy hoạch chi tiết xây dựng.

- Trên một đoạn phố nếu có tối thiểu 5 căn hiện hữu có khoảng lùi thì cơ quan có thẩm quyền về quản lý quy hoạch - kiến trúc xem xét xác định khoảng lùi chung cho toàn đoạn phố. Trong trường hợp các khoảng lùi hiện hữu không thống nhất,

khoảng lùi chung được xác định bằng trị số trung bình của các khoảng lùi hiện hữu, nếu là số lẻ thì làm tròn đến 0,5m.

~~b) Trừ trường hợp có quy định riêng của khu vực về không chế không gian tầng cao, tầng cao nhà ở liên kế có khoảng lùi được xác định theo tầng cao tối đa của nhà ở xây sát ranh lộ giới trên đường có lộ giới tương ứng được quy định ở Bảng 2 khoản 1 Điều 8. Các tầng lầu có khoảng lùi thống nhất theo khoảng lùi chung của dãy nhà liên kế.~~

b) Trừ trường hợp có quy định riêng hoặc quy chế quản lý kiến trúc của khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt về không chế tầng cao, tầng cao nhà ở liên kế hiện hữu có khoảng lùi được xác định như sau:

- Đối với đường có lộ giới từ 7m trở lên, tầng cao nhà ở liên kế hiện hữu có khoảng lùi được xác định thấp hơn 1 tầng so với tầng cao nhà ở liên kế hiện hữu cùng loại xây sát ranh lộ giới được quy định tại Bảng 2 khoản 1 Điều 8, nhưng không thấp hơn tầng cao cơ bản. Tất cả các tầng lầu có cùng khoảng lùi, thống nhất theo khoảng lùi chung của dãy nhà liên kế.

- Đối với đường có lộ giới nhỏ hơn 7m, tầng cao nhà ở liên kế hiện hữu có khoảng lùi được xác định tương tự tầng cao nhà ở liên kế hiện hữu cùng loại xây sát ranh lộ giới được quy định tại Bảng 2 khoản 1 Điều 8. Từ tầng 1 đến tầng 3 lùi theo khoảng lùi chung của dãy nhà liên kế, tầng 4 (nếu có) lùi cách chỉ giới xây dựng của các tầng phía dưới 3m.

3. Nhà liên kế có sân vườn:

a) Nội dung này chỉ áp dụng cho các dự án khu dân cư xây dựng mới (TL 1/500) trong khu vực đô thị hiện hữu có bố trí hình thức nhà liên kế có sân vườn.

b) Đối với các dãy nhà liên kế có sân vườn được xây dựng mới, số tầng, chiều cao và khoảng lùi phụ thuộc vào chiều rộng lộ giới, khoảng lùi so với lộ giới, theo bảng sau:

Bảng 4

Chiều rộng lộ giới L (m)	Khoảng lùi tối thiểu so với lộ giới (m)	Số tầng tối đa (tầng)	Cao độ chuẩn ở vị trí tầng cao tối đa
$L \geq 20$	4,5	5	21,6
$12 \leq L < 20$	4,0	4	18,2
$6 \leq L < 12$	3,0	4	18,2

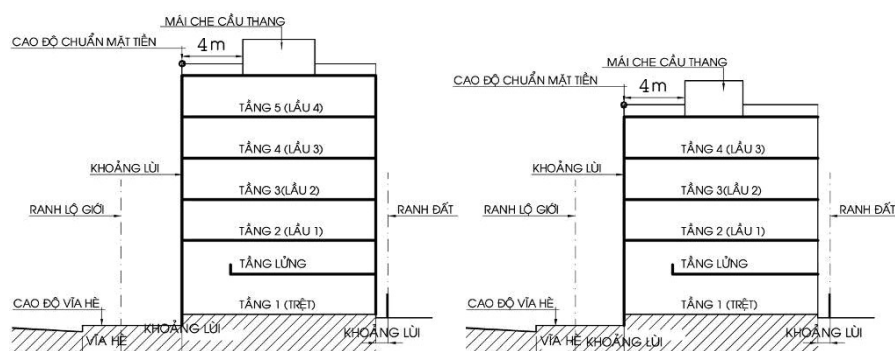
$L < 6$	2,4	3	14,8
---------	-----	---	------

<u>Chiều rộng lộ giới L (m)</u>	<u>Khoảng lùi tối thiểu so với lộ giới (m)</u>	<u>Số tầng tối đa (tầng)</u>	<u>Cao độ tối đa từ nền vỉa hè đến sàn lầu 1 (m)</u>	<u>Cao độ chuẩn ở vị trí tầng cao tối đa</u>
$L \geq 20$	4,5	5	7,0	21,6
$12 \leq L < 20$	4,0	4	5,8	17
$7 \leq L < 12$	3,0	4	5,8	17
$3,5 \leq L < 7$	2,4	3	5,8	13,6

e) Trường hợp khu dân cư xây dựng mới thuộc trung tâm thành phố, trung tâm cấp quận hoặc trục đường thương mại - dịch vụ thì được tăng thêm tối đa 1 tầng.

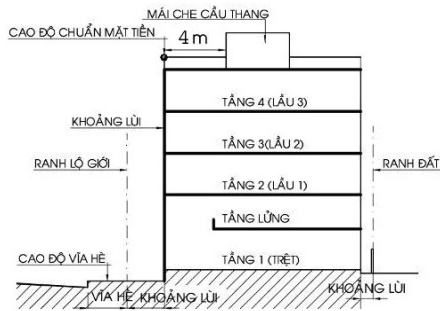
c) Trường hợp khu dân cư xây dựng mới thuộc quận trung tâm thành phố, trung tâm cấp quận hoặc trục đường thương mại-dịch vụ thì được tăng thêm số tầng là:

- Tăng thêm tối đa 1 tầng (không lùi) nếu đường có lộ giới $L \geq 12m$.
- Tăng thêm tối đa 1 tầng (có lùi) nếu đường và hẻm có lộ giới $3,5 \leq L < 12m$.

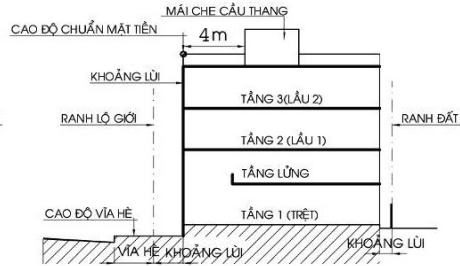


$L \geq 20m$ (5 tầng)

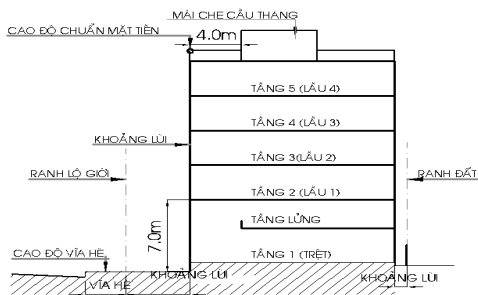
$12 \leq L < 20m$ (4 tầng)



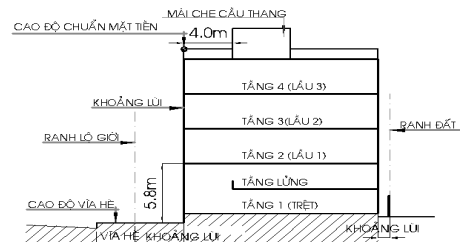
$6 \leq L < 12m$ (4 tầng)



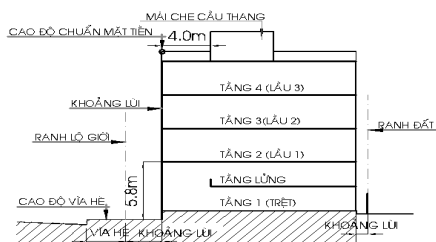
$L < 6m$ (3 tầng)



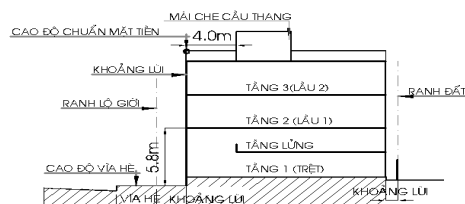
$L \geq 20m$ (5 tầng)



$12m \leq L < 20m$ (4 tầng)



$7m \leq L < 12m$ (4 tầng)

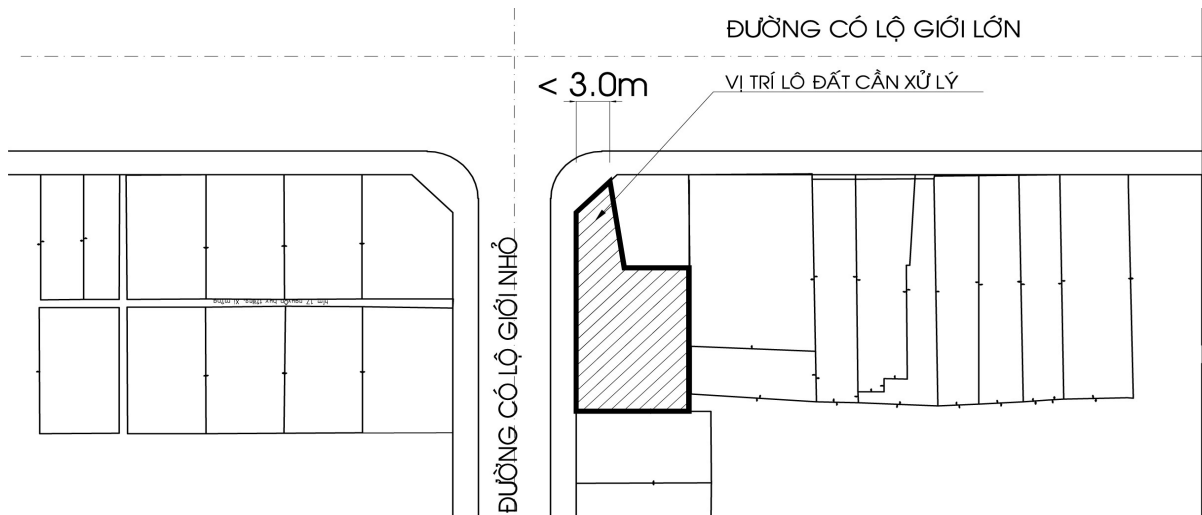


$L < 7m$ (3 tầng)

4. Xử lý tầng cao đối với một số trường hợp đặc biệt:

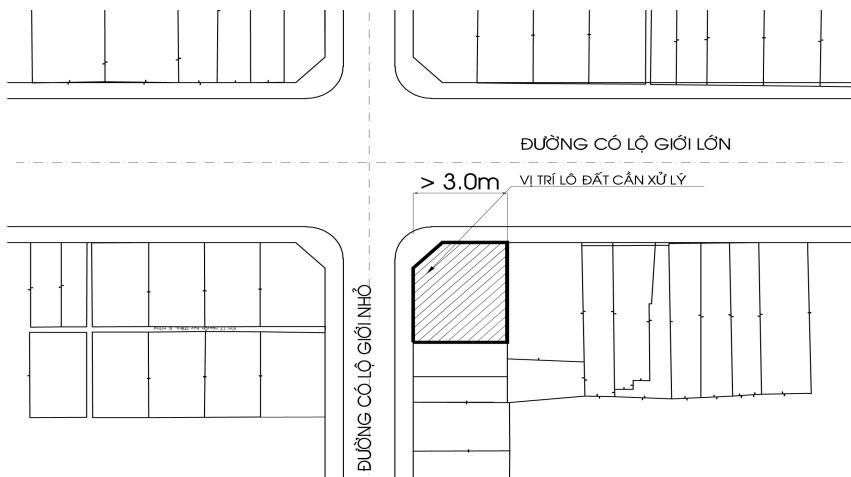
a) Trường hợp nhà tọa lạc ở vị trí góc giao của hai (02) đường có quy định khác nhau về tầng cao:

- Nếu chiều rộng lô đất hiện hữu nhỏ hơn 3,0m quay về phía đường có lộ giới lớn hơn: các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định theo quy định đối với đường có lộ giới nhỏ hơn và mật độ xây dựng có thể tăng thêm 5%.



Hình minh họa

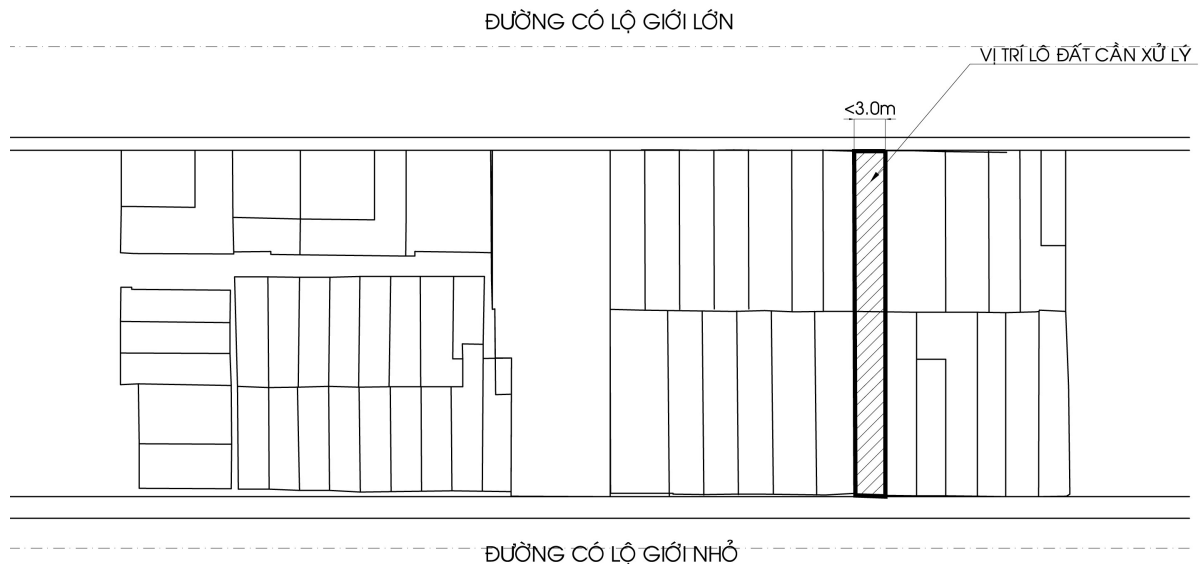
- Nếu chiều rộng lô đất hiện hữu tối thiểu 3,0m quay về phía đường có lộ giới lớn hơn: các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định theo quy định đối với đường có lộ giới lớn hơn. Nếu tầng trên cùng có khoảng lùi đối với đường có lộ giới lớn thì tầng đó cũng phải có khoảng lùi đối với đường có lộ giới nhỏ hơn.



Hình minh họa

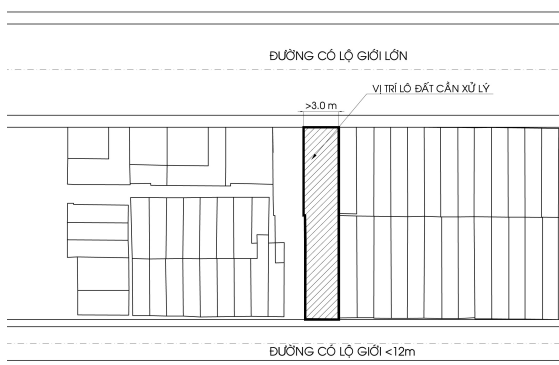
b) Trường hợp nhà tiếp giáp hai mặt trước, sau với hai (02) đường có quy định khác nhau về tầng cao:

- Nếu chiều rộng lô đất hiện hữu nhỏ hơn 3,0m quay về phía đường có lộ giới lớn hơn: các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định theo quy định đối với đường có lộ giới nhỏ hơn và mật độ xây dựng có thể tăng thêm 5%.

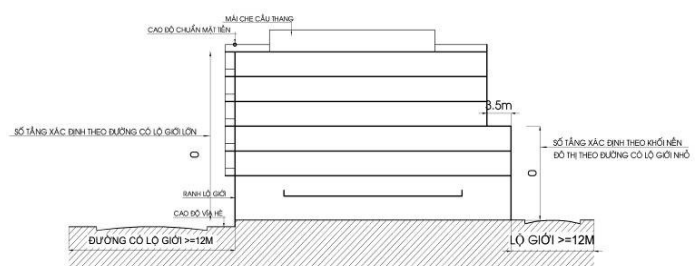


Hình minh họa

- Nếu chiều rộng lỗ đất hiện hữu lớn hơn 3,0m quay về phía đường có lộ giới lớn hơn: các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định theo quy định đối với đường có lộ giới lớn hơn. Số tầng được xây sát lộ giới về phía đường lộ giới nhỏ hơn được xác định tương đồng với dãy nhà phía đường lộ giới nhỏ hơn; các tầng phía trên có khoảng lùi tối thiểu 3,5m về phía trong.



Hình minh họa



Mặt cắt A-A

Điều 9. Dàn hoa, cầu thang trên sân thượng

Ngoài số tầng cao được quy định tại Bảng 2 Điều 8 Quy định này, trên phần sân thượng được bố trí dàn hoa, ô mái che cầu thang, theo quy định như sau:

~~a) Dàn hoa, mái che cầu thang có chiều cao tối đa 3m (tính từ sàn sân thượng).~~

a) Dàn hoa, mái che cầu thang (nếu là mái bằng BTCT) có chiều cao tối đa 3m (tính từ sàn sân thượng). Trường hợp mái che cầu thang là mái dốc, độ dốc mái không quá 35°, chiều cao từ sàn sân thượng đến mép dưới mái ngói tối đa 3m

~~b) Diện tích phần mái che cầu thang không được lớn hơn 1/2 diện tích sàn sân thượng và phải bố trí có sân trước, sân sau. Khoảng lùi phía trước cách vị trí mặt tiền sàn sân thượng tối thiểu 4m; khoảng lùi phía sau cách ranh đất mặt hậu tối thiểu 2m. Trường hợp bố trí mái che thang là mái dốc thì có thể bố trí không có khoảng lùi phía sau, nhưng phải tổ chức mái dốc đổ về phía sau, cao độ mái tại vị trí ranh đất mặt hậu không quá 1,1m.~~

b) Diện tích phần mái che cầu thang không được lớn hơn 1/2 diện tích sàn sân thượng và phải bố trí có sân trước, sân sau. Khoảng lùi phía trước cách vị trí mặt tiền sàn sân thượng tối thiểu 4m; khoảng lùi phía sau cách ranh đất mặt hậu tối thiểu 2m. Trường hợp bố trí mái che thang là mái dốc thì có thể bố trí không có khoảng lùi phía sau, nhưng phải tổ chức có mái dốc đổ về phía sau, cao độ mái tại vị trí ranh đất mặt hậu không quá 2m (tính từ sàn sân thượng).”

Điều 10. Tầng lửng tại trệt

1. Tầng lửng chỉ được bố trí tại tầng trệt công trình.
2. Diện tích xây dựng của tầng lửng không quá 80% diện tích xây dựng tầng trệt.

Điều 11. Tầng hầm

Trường hợp công trình có tầng hầm, phải đảm bảo theo quy định sau:

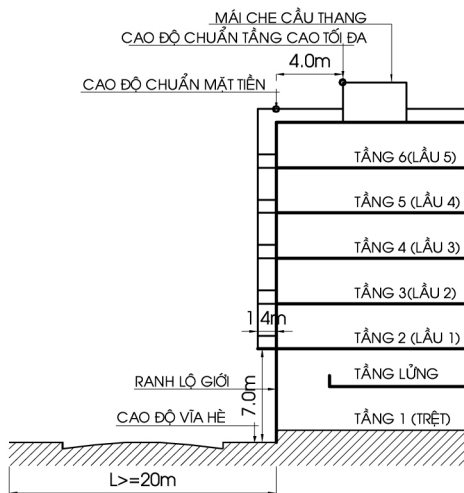
1. Phần nổi của tầng hầm (tính đến sàn tầng trệt) không quá 1,2m so với cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định.
2. Vị trí đường xuống tầng hầm (ram dốc) cách ranh lộ giới tối thiểu 3m.
3. Đối với nhà ở liên kế có mặt tiền xây dựng giáp với đường có lộ giới nhỏ hơn 6m, không thiết kế tầng hầm có lối lên xuống dành cho ô tô tiếp cận trực tiếp với đường.

Điều 12. Ban công, ô văng

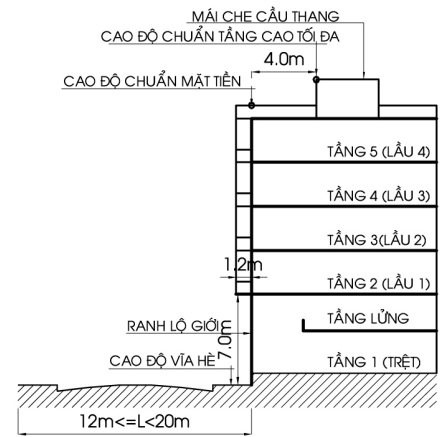
1. Độ vươn của ban công, ô văng nhô ra trên không gian lộ giới phụ thuộc vào chiều rộng của lộ giới, ~~ăn cứ QCVN-VN~~, cụ thể theo Bảng 5 như sau:

Bảng 5

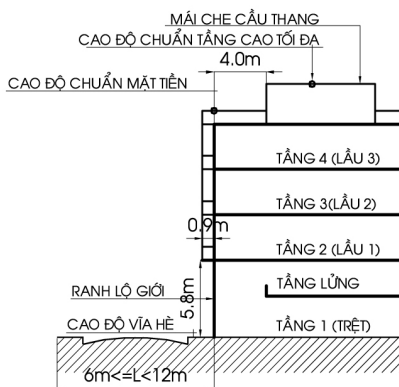
Chiều rộng lộ giới L (m)	Độ vươn tối đa (m)
$L < 6$	0
$6 \leq L < 12$	0,9
$12 \leq L < 20$	1,2
$L \geq 20$	1,4



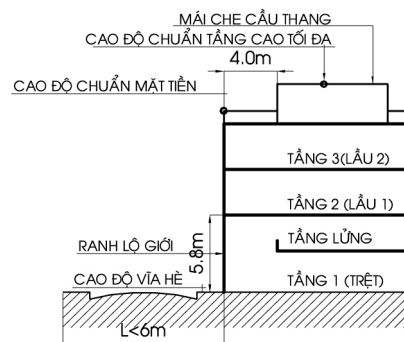
$L \geq 20m$: ban công nhô ra tối đa 1,4m



$12m \leq L < 20m$: ban công nhô ra tối đa 1,2m



$6m \leq L < 12m$: ban công nhô ra tối đa 0,9m



$L < 6m$: không nhô ra ban công

2. Trên phần ban công vươn ra trên không gian lộ giới, không được phép xây dựng thành phòng. Các hình thức trang trí mặt tiền (bao gồm lam trang trí, ô kính, lan can, tay vịn, bản sàn ban công...) không vượt quá 50% diện tích bề mặt các tầng có ban công.

3. Mặt dưới của ban công, ô văng phải cao hơn mặt vỉa hè hiện hữu ổn định tối thiểu 3,5m.

4. Trên tuyến đường có lộ giới từ 20m trở lên nhưng vỉa hè không lớn hơn 3m, độ vươn bao lơn tối đa là 1,2m.

5. Trường hợp đường (hoặc hẻm) có hệ thống đường dây điện đi nổi có quy định hành lang an toàn, việc cho phép xây dựng ô văng, ban công phải bảo đảm các quy định về hành lang an toàn đối với hệ thống đường dây điện.

Điều 13. Lắp đặt các thiết bị ở các mặt bên và sân thượng nhà liên kế

Ngoài phần kết cấu - kiến trúc chính, có thể bố trí lắp đặt các thiết bị điện cơ ở các mặt bên (hông, sau hay trước), sân thượng hay mái che cầu thang nhà liên kế nếu

đảm bảo các yêu cầu sau:

1. Các thiết bị điện cơ gia dụng như ăng-ten truyền hình, máy điều hòa, thiết bị thu năng lượng mặt trời, bồn nước... được phép lắp đặt trong phạm vi ranh đất, ở vị trí ít gây ảnh hưởng mỹ quan đô thị và các nhà kế cận (nhất là tác động nhiệt).

2. Các thiết bị điện cơ chuyên dụng như thiết bị thu nhận tín hiệu vệ tinh, trạm phát sóng viễn thông... được phép lắp đặt trong phạm vi ranh đất, ở vị trí ít gây ảnh hưởng mỹ quan đô thị và các nhà kế cận nhưng phải đảm bảo các quy định chuyên ngành và được cho phép bởi cơ quan quản lý có thẩm quyền theo quy định.

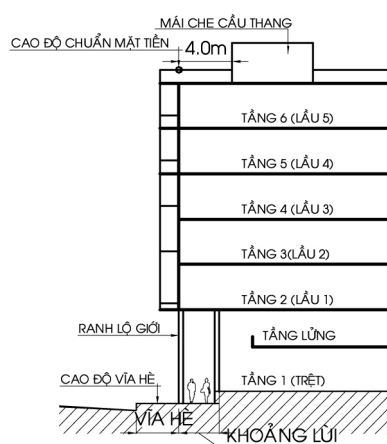
Điều 14. Khoảng lùi tại tầng trệt công trình nhà ở liên kế trong các trục đường thương mại - dịch vụ

1. Tại các trục đường thương mại - dịch vụ, nhà ở liên kế xây dựng sát với lộ giới được thiết kế có khoảng lùi tại tầng trệt, nhằm tăng thêm diện tích công cộng và tiếp cận dịch vụ thương mại.

2. Khoảng lùi tại mặt tiền tầng trệt tùy thuộc vào quy hoạch chi tiết xây dựng và thiết kế đô thị và rộng tối thiểu 3m so với ranh lộ giới.

3. Trong khoảng lùi này không được xây các vật kiến trúc khác (bậc cấp, tường ngăn) ngoại trừ cột đỡ kết cấu sát lộ giới.

4. Cao độ mặt nền phân diện tích khoảng lùi bằng cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định.



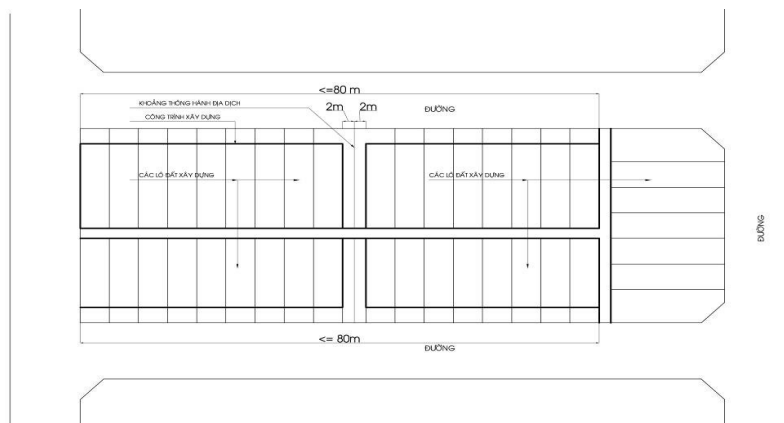
Hình minh họa

Điều 15. Chiều dài của dãy nhà liên kế

1. Nội dung này áp dụng cho các dự án khu dân cư xây dựng mới (tỷ lệ 1/500) trong khu vực đô thị hiện hữu có bố trí hình thức nhà liên kế.

2. Trong các dự án này, chiều dài của dãy nhà liên kế tối đa không quá 80m. Trường hợp bố cục các lô đất dài hơn 80m cần có khoảng ngắt quãng tối thiểu 4m

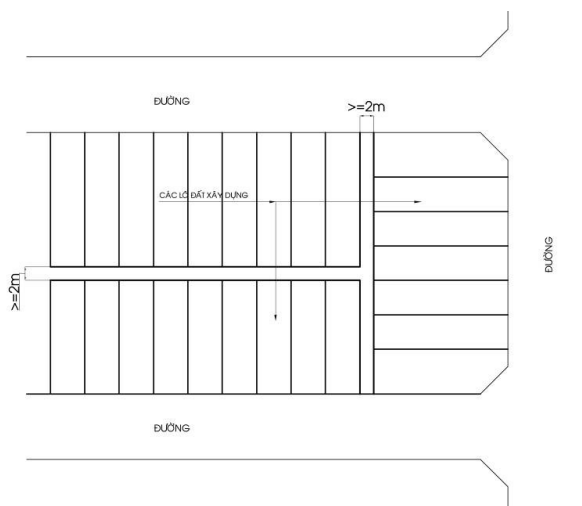
cho dãy nhà. Như vậy, mỗi lô đất ở hai bên vị trí ngắt quãng phải có chiều rộng tối thiểu 7m, trong đó dành cho khoảng ngắt quãng tối thiểu 2m.



Hình minh họa

Điều 16. Hành lang kỹ thuật giữa hai dãy nhà liên kế

1. Nội dung này áp dụng cho các dự án khu dân cư xây dựng mới (tỷ lệ 1/500) trong khu vực đô thị hiện hữu có bố trí hình thức nhà liên kế.
2. Trường hợp bố trí các dãy nhà liên kế nhiều lớp (đầu lung hoặc 2 bên hông), phải tổ chức hành lang kỹ thuật nhằm bố trí thuận lợi cho các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị của khu vực.
3. Chiều rộng của hành lang kỹ thuật tối thiểu 2m và bố trí ngoài các lô đất xây dựng tiếp cận.



Hình minh họa

Chương III

MỘT SỐ QUY ĐỊNH KHÁC VỀ KIẾN TRÚC

Điều 17. Vạt góc giao lộ

1. Để đảm bảo an toàn và tầm nhìn cho các phương tiện giao thông, **khuôn viên**

cửa các ngôi nhà nằm giáp giao lộ phải tuân thủ các quy định trong Bảng 6.

Bảng 6.

Số TT	Góc cắt giao nhau với lộ giới	Kích thước vật góc (m)
1	0-30 ^o	20 x 20
2	30 ^o -40 ^o	15 x 15
3	40 ^o -50 ^o	12 x 12
4	50 ^o -60 ^o	10 x 10
5	60 ^o -80 ^o	07 x 07
6	80 ^o -110 ^o	04 x 04
7	110 ^o -140 ^o	03 x 03
8	140 ^o -160 ^o	02 x 02
9	160 ^o -200 ^o	00 x 00

<i>Số TT</i>	<i>Góc cắt giao nhau với lộ giới</i>	<i>Kích thước vật góc (m)</i>
<u>1</u>	<u>Lớn hơn 0^o - dưới 35^o</u>	<u>12 x 12</u>
<u>2</u>	<u>Từ 35^o- dưới 60^o</u>	<u>09 x 09</u>
<u>3</u>	<u>Từ 60^o- dưới 80^o</u>	<u>06 x 06</u>
<u>4</u>	<u>Từ 80^o- dưới 110^o</u>	<u>04 x 04</u>
<u>5</u>	<u>Từ 110^o- dưới 140^o</u>	<u>03 x 03</u>
<u>6</u>	<u>Từ 140^o- dưới 160^o</u>	<u>02 x 02</u>
<u>7</u>	<u>Từ 160^o- 180^o</u>	<u>00 x 00</u>

Ghi chú: các trường hợp kích thước vật góc được áp dụng như sau:

a) Tại giao lộ giữa các đường hẻm có lộ giới lớn hơn 4m hoặc giữa hẻm chính với đường phố phải thực hiện vật góc theo quy định (bằng 50% so với quy định cho đường phố theo Quy chuẩn xây dựng đã ban hành). Không vật góc đối với các hẻm có lộ giới từ 4m trở xuống với các đường hẻm khác và công trình xây dựng cải tạo, nâng cấp hoặc xây dựng mới phải bo tròn cạnh ở tầng trệt và ở lầu trên với bán kính

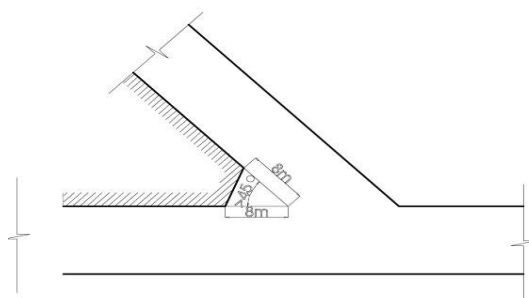
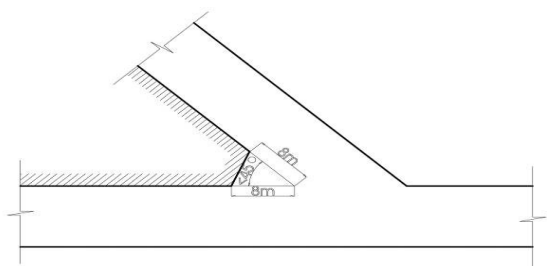
~~R = 1m để giảm mức độ ảnh hưởng đến lưu thông.~~

~~b) Đối với góc cắt 80°-110° giữa 2 đường phố: áp dụng kích thước vật góc 4x4m theo TCXD 353:2005.~~

a) Đường có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 12m giao với đường có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 12m thì áp dụng 100% theo bảng 6.

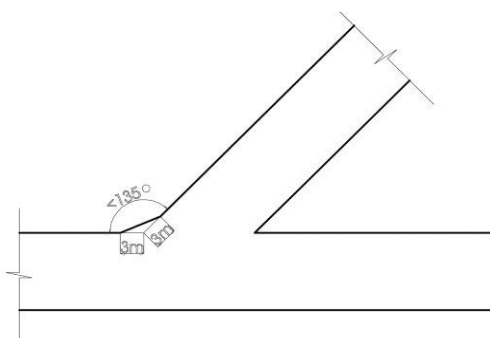
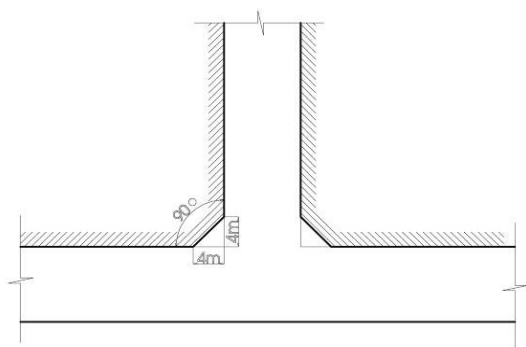
b) Đường có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 12m (hoặc hẻm có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 4m đến nhỏ hơn 12m) giao với hẻm có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 4m đến nhỏ hơn 12m thì áp dụng 50% bảng 6.

c) Đường có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 12m (hoặc hẻm có lộ giới nhỏ hơn 12m) giao với hẻm có lộ giới nhỏ hơn 4m thì kích thước vật góc giao lộ là 01 x 01m, hoặc bo tròn góc giao lộ với R = 1m để giảm mức độ ảnh hưởng đến lưu thông.



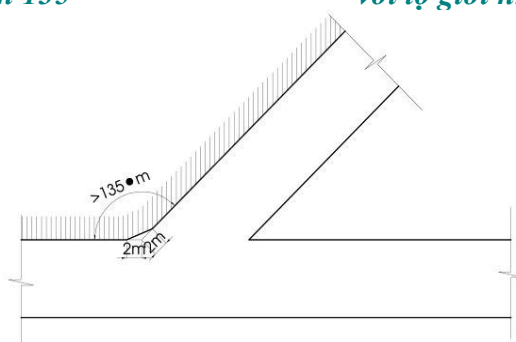
~~Kích thước vật góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới nhỏ hơn 45°~~

~~Kích thước vật góc tại góc cắt nhau nhau với lộ giới lớn hơn hoặc bằng 45°~~



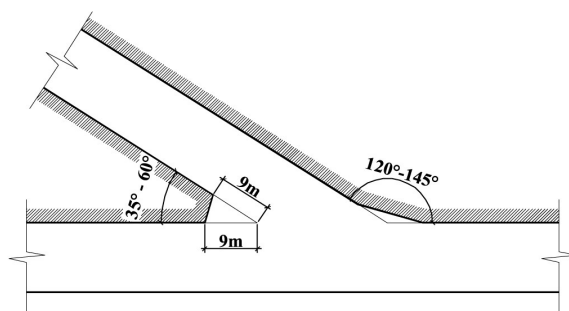
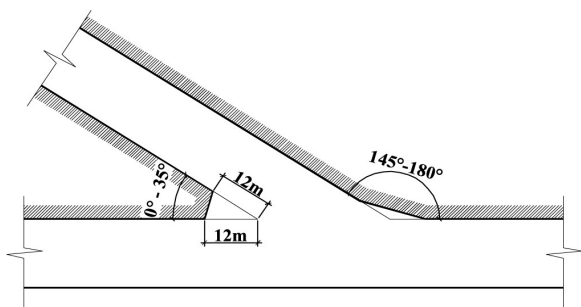
~~Kích thước vật góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới lớn hơn 135°~~

~~Kích thước vật góc tại góc cắt nhau nhau với lộ giới nhỏ hơn hoặc bằng 135°~~



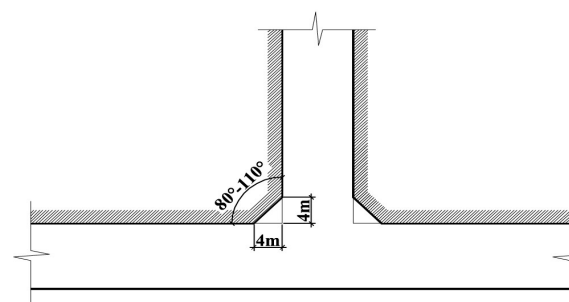
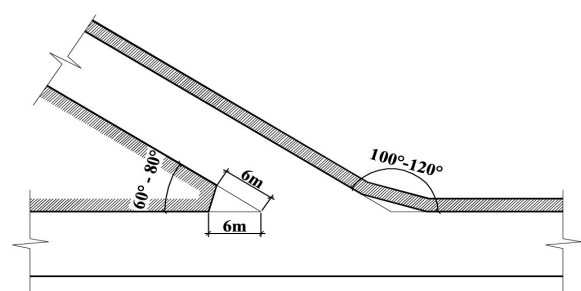
Kích thước vật góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới lớn hơn 135°

Hình minh họa:



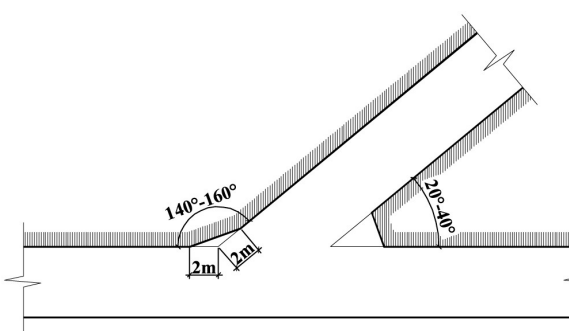
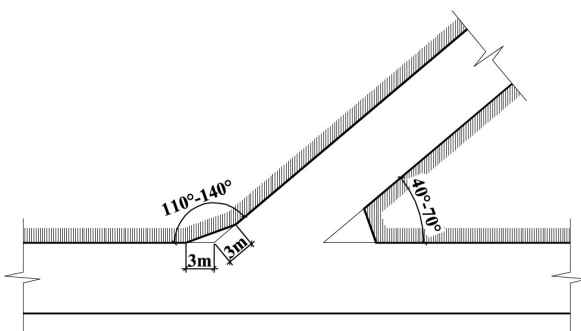
Kích thước vật góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới nhỏ hơn 35°

Kích thước vật góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới từ 35° đến dưới 60°



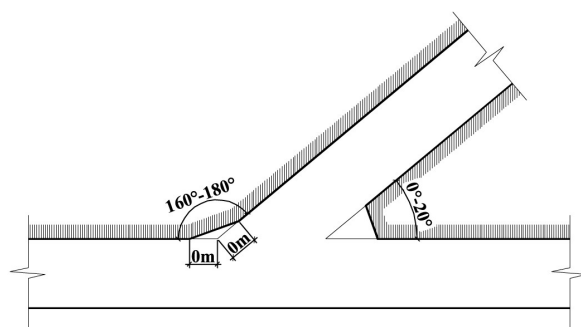
Kích thước vật góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới từ 60° đến dưới 80°

Kích thước vật góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới từ 80° đến dưới 110°



Kích thước vật góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới từ 110° đến dưới 140°

Kích thước vật góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới từ 140° đến dưới 160°



Kích thước vật góc tại góc cắt giao nhau với lô giới từ 160° đến 180°

Điều 18. Đối với tường rào

Trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt, tường rào phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực và tuân thủ yêu cầu sau:

1. Chiều cao tối đa của tường rào 2,6m (tính từ mặt vỉa hè hiện hữu ổn định tại địa điểm xây dựng).
2. Phần tường rào trông ra đường phố và hẻm từ độ cao 0,6m trở lên phải thiết kế trống thoáng. Phần trống thoáng này tối thiểu chiếm 60% diện tích mặt phẳng đứng của tường rào.

Điều 19. Màu sắc công trình

1. Mặt ngoài nhà (mặt tiền, mặt bên) không sử dụng các màu nóng (như đỏ, đen), màu chói (như vàng, cam) trên toàn bộ mặt tiền nhà.
2. Không sử dụng gạch lát màu tối, có độ bóng cao để phủ trên toàn bộ mặt tiền nhà.
3. Không sử dụng vật liệu có độ phản quang quá 70% trên toàn bộ mặt tiền nhà.

Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 20. Về áp dụng Quy định này đối với các khu vực đô thị hiện hữu đã có quy hoạch chi tiết

1. Đối với các khu vực đã có quy hoạch chi tiết được duyệt trước khi Quy định này ban hành, Ủy ban nhân dân quận - huyện cần xác định bằng văn bản các khu vực trung tâm cấp quận, các trục đường thương mại - dịch vụ của quận - huyện và danh

mục các đường và hẻm (liên quan đến giải quyết xây dựng đối với các lô đất nhỏ) để làm cơ sở áp dụng Quy định. Nội dung này cần được cập nhật vào nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết khi có sự điều chỉnh.

Trong quá trình xác định các khu vực trung tâm, trục đường thương mại - dịch vụ, cần xem xét đánh giá tỷ lệ diện tích khu vực trung tâm phù hợp, giới hạn trong các khu vực có đủ điều kiện về vị trí, động lực phát triển và khả năng đáp ứng hạ tầng cho khu vực.

2. Đối với các dự án nhà ở trong khu đô thị hiện hữu và có quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt trước khi Quy định này được ban hành (kể cả các khu cư xá đã ổn định về quy hoạch và có chung hệ thống kết cấu): trường hợp muốn áp dụng Quy định này để quản lý kiến trúc xây dựng cần lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết (1/500) trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt lại theo quy định.

Điều 21. Về thực hiện quy hoạch chi tiết đối với các khu vực đô thị hiện hữu chưa có quy hoạch chi tiết

1. Đối với các khu đô thị hiện hữu chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt, Quy định này có thể được sử dụng tạm thời để ổn định cuộc sống người dân nhưng cần được xem xét từng trường hợp cụ thể.

2. Đối với các khu vực chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt, Quy định này không thay thế cho quy hoạch chi tiết. Ủy ban nhân dân quận - huyện có trách nhiệm nhanh chóng tiến hành lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết để việc áp dụng Quy định có cơ sở và phù hợp định hướng phát triển lâu dài.

3. Khi lập quy hoạch chi tiết ở các khu vực này, Ủy ban nhân dân quận - huyện cần xác định trong đồ án các khu vực trung tâm cấp quận, các trục đường thương mại - dịch vụ của quận - huyện, đồng thời lập bảng danh mục các đường và hẻm (liên quan đến giải quyết xây dựng đối với các lô đất nhỏ) để làm cơ sở áp dụng Quy định.

Điều 22. Về thực hiện thiết kế đô thị và quy chế quản lý kiến trúc đô thị

1. Quy định này có thể được sử dụng như hướng dẫn cơ bản cho nội dung thiết kế đô thị hoặc quy chế quản lý kiến trúc đô thị (đối với đối tượng nhà liên kế) tại một số khu vực, một số tuyến đường đặc biệt (do quận - huyện hoặc thành phố xác định) hoặc trong các dự án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị.

2. Nội dung thiết kế đô thị hoặc quy chế quản lý kiến trúc đô thị (đối với đối tượng nhà liên kế) cần mang tính cụ thể hơn căn cứ vào điều kiện đặc thù về hiện trạng hoặc định hướng phát triển địa phương.

3. Sau khi được thẩm định và phê duyệt theo trình tự quy định, nội dung thiết kế đô thị hoặc quy chế quản lý kiến trúc đô thị có tính pháp lý cao hơn nội dung Quy định này.

Điều 23. Về tiêu chuẩn thiết kế đối với các chức năng sử dụng khác nhau của nhà liên kế

Quy định này chỉ giúp cung cấp các chỉ tiêu cơ bản về quy mô, hình thức kiến trúc bên ngoài và mật độ xây dựng công trình (nhà liên kế). Cơ quan có thẩm quyền về cấp phép xây dựng (hoặc thẩm định thiết kế cơ sở) có trách nhiệm kiểm tra các tiêu chuẩn thiết kế (về phòng cháy, chữa cháy, an toàn thoát nạn, chi tiết thiết kế...) phù hợp với chức năng cụ thể của công trình (như nhà ở hay nhà ở kết hợp văn phòng hay chỉ làm văn phòng...).

Điều 24. Điều khoản thi hành

~~1. Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn Ủy ban nhân dân quận - huyện về chuyên môn trong trường hợp có vướng mắc do tính chất đặc thù của địa phương về hiện trạng hoặc định hướng phát triển.~~

1. Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn Ủy ban nhân dân quận - huyện (hoặc Sở Xây dựng) về chuyên môn liên quan đến việc áp dụng Quy định này trong trường hợp có vướng mắc do tính chất đặc thù của địa phương về hiện trạng hoặc định hướng phát triển. Các trường hợp kiến trúc nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu dự kiến xây dựng với quy mô tương đồng theo hiện trạng (tối thiểu 5 căn) của dãy phố đã được cơ quan thẩm quyền cung cấp thông tin quy hoạch - kiến trúc hoặc cấp phép xây dựng hoặc theo định hướng phát triển đô thị của dãy phố khác với Quy định này thì Ủy ban nhân dân quận - huyện (hoặc Sở Xây dựng) tổng hợp gửi hồ sơ (kèm chính kiến) để Sở Quy hoạch - Kiến trúc xem xét, cung cấp thông tin quy hoạch - kiến trúc cụ thể. Thời gian Sở Quy hoạch - Kiến trúc xem xét trả lời tối đa 20 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ hợp lệ.

2. Đối với các công trình có chức năng đặc biệt (như giáo dục, y tế, tôn giáo...) xen kẽ trong khu đô thị hiện hữu xây theo hình thức nhà liên kế, Ủy ban nhân dân quận - huyện (hoặc Sở Xây dựng) xem xét hướng dẫn theo Quy định này, đồng thời đảm bảo các quy định của pháp luật có liên quan.

3. Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc tham mưu, giúp Ủy ban nhân dân thành phố triển khai thực hiện Quy định này. Trong quá trình thực hiện, Sở Quy hoạch - Kiến trúc tập hợp những khó khăn, vướng mắc và đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố xem

xét, chỉ đạo./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Hữu Tín

Phụ lục 1

CÁC TÀI LIỆU THAM KHẢO

~~* Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (tập I - có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 1997)~~

* Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng được ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng (thay thế cho phần II (về quy hoạch xây dựng) của Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam tập I được ban hành kèm theo Quyết định số 682/BXD-CSXD ngày 14 tháng 12 năm 1996.

- Bảng 5.7.2: về mật độ xây dựng (mật độ thuần, netto) tối đa của lô đất xây dựng công trình (diện tích đất từ dưới 50m² đến 500m²).

- Bảng 7.3.1: về kích thước tối thiểu của lô đất xây dựng nhà ở gia đình.

- Bảng 7.4.1: về độ vươn của ban công, mái đua, ô văng.

- Bảng 7.6.1: về khoảng lùi tối thiểu của biệt thự.

- Điều 7.7: về khống chế chiều cao.

*** Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở liên kế TCXDVN 353:2005**

- Điều 4. Quy định chung

+ Khoản 4.3: khu vực không cho phép xây nhà liên kế.

+ Khoản 4.5: kích thước sân vườn tối thiểu của nhà liên kế có sân vườn.

- Điều 5. Yêu cầu về quy hoạch

+ Khoản 5.1: yêu cầu về lô đất xây dựng.

+ Khoản 5.3: yêu cầu về khoảng lùi.

+ Khoản 5.4: yêu cầu về tầm nhìn.

+ Khoản 5.5: yêu cầu về khoảng cách.

+ Khoản 5.6: yêu cầu về chiều cao (tối đa 6 tầng - tối đa 4 tầng trong hẻm < 6m - áp dụng hạn tuyến 450).

- Điều 6. Yêu cầu về kiến trúc

+ Khoản 6.4: các loại không gian chức năng nhà ở liên kế.

+ Điều 6.5.4: Bảng 3 “độ vươn của ban công”.

+ Điều 6.5.6: hàng rào và cổng.

*** Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005:**

- Điều 40 về tiêu chuẩn thiết kế nhà ở thương mại.

* Các quy định về kiến trúc tại các Văn bản số 3665/UB-QLĐT ngày 27 tháng 9 năm 1997 và Văn bản số 2542/CV-UB-QLĐT ngày 02 tháng 7 năm 1999 của Ủy ban nhân dân thành phố, một số nghiên cứu về quản lý kiến trúc trước đây của Kiến trúc sư Trưởng thành phố, Sở Quy hoạch - Kiến trúc...

Phụ lục 2 PHÂN VÙNG ĐÔ THỊ

1. Quận trung tâm nội thành: 1, 3, 4, 5, 10, Phú Nhuận, Bình Thạnh.
2. Quận nội thành: 2, 6, 7, 8, 9, 11, 12, Gò Vấp, Tân Bình, Thủ Đức, Tân Phú, Bình Tân.
3. Huyện ngoại thành: Hóc Môn, Bình Chánh, Nhà Bè, Củ Chi, Cần Giờ.
4. Khu vực trung tâm cấp quận được xác định trong quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết hoặc do Ủy ban nhân dân thành phố, Ủy ban nhân dân quận, Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác định trên bản đồ và văn bản.

Phụ lục 3 XÁC ĐỊNH ĐOẠN, TUYẾN ĐƯỜNG THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ

~~Đoạn, tuyến đường thương mại - dịch vụ: được xác định trong quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết hoặc do Ủy ban nhân dân thành phố, Ủy ban nhân dân quận - huyện, Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác định trên bản đồ hoặc bằng văn bản theo các tiêu chí sau:~~

Đoạn, tuyến đường thương mại - dịch vụ: được xác định trong quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết hoặc do Ủy ban nhân dân thành phố hoặc do Ủy ban nhân dân quận - huyện phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác định trên bản đồ hoặc bằng văn bản theo các tiêu chí sau:

- Thuộc khu vực trung tâm thành phố, trung tâm quận - huyện hoặc là trục giao thông quan trọng nối liền các trung tâm khu vực;
- Hiện trạng hoặc định hướng phát triển kinh tế - xã hội là trục đường tập trung

nhiều các hoạt động thương mại - dịch vụ ở mặt tiền đường;

- Chiều rộng lòng đường đảm bảo làn xe ô tô đậu và lưu thông, có vỉa hè đủ rộng để đậu xe máy và người đi bộ lưu thông (trừ trường hợp tuyến đi bộ thương mại được xác định cụ thể bởi cấp có thẩm quyền)./.