

S : 135/2007/Q -UBND

TP. H Chí Minh, ngày 08 tháng 12 n m 2007

**QUY T NH**

**Ban hành Quy nh v ki n trúc nhà liên k trong khu ô th  
hi n h u trên a bàn thành ph H Chí Minh**

**Y BAN NHÂN DÂN THÀNH PH H CHÍ MINH**

C n c Lu t T ch c H i ng nhân dân và y ban nhân dân ngày 26 tháng 11 n m 2003;

C n c Lu t Xây d ng ngày 26 tháng 11 n m 2003;

C n c Lu t Nhà ngày 29 tháng 11 n m 2005;

C n c Ngh nh s 29/2007/N -CP ngày 27 tháng 02 n m 2007 c a Chính ph v qu n lý ki n trúc ô th ;

C n c Quy t nh s 682/BXD-CSXD ngày 14 tháng 12 n m 1996 c a B tr ng B Xây d ng ban hành Quy chu n xây d ng Vi t Nam;

C n c Thông t s 15/2005/TT-BXD ngày 19 tháng 8 n m 2005 c a B Xây d ng h ng d n l p, th m nh, phê duy t quy ho ch xây d ng;

C n c Thông t s 08/2007/TT-BXD ngày 10 tháng 9 n m 2007 c a B Xây d ng h ng d n l p, th m nh, phê duy t quy ch qu n lý ki n trúc ô th ;

C n c Quy t nh s 42/2005/Q -BXD ngày 29 tháng 11 n m 2005 c a B tr ng B Xây d ng v vi c ban hành TCXDVN 353:2005 “Nhà liên k - Tiêu chu n thi t k ”;

Xét ngh c a S Quy ho ch - Ki n trúc t i Công v n s 4654/SQHKT-QLPTKG ngày 12 tháng 11 n m 2007; Ý ki n th m nh c a S T pháp t i Công v n s 3521/STP-VB ngày 03 tháng 12 n m 2007,

**QUY T NH:**

**i u 1.** Nay ban hành kèm theo Quy t nh này Quy nh v ki n trúc nhà liên

k trong khu ô th hi n h u trên a bàn thành ph H Chí Minh.

**i u 2.** Quy t nh này có hi u l c thi hành sau 10 ngày, k t ngày ký và thay th Công v n s 3665/UB-QL T ngày 27 tháng 9 n m 1997 và Công v n s 2542/CV-UB-QL T ngày 02 tháng 7 n m 1999 c a y ban nhân dân thành ph v quy nh qu n lý ki n trúc nhà liên k t i thành ph H Chí Minh.

**i u 3.** Chánh V n phòng H i ng nhân dân và y ban nhân dân thành ph , Giám c các S - ban - ngành thành ph , Ch t ch y ban nhân dân các qu n - huy n, ph ng - xã, th tr n, Th tr ng các n v và các cá nhân có liên quan ch u trách nhi m thi hành Quy t nh này./.

**TM. Y BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CH T CH**  
**PHÓ CH T CH**

**Nguy n H u Tín**

## **QUY ĐỊNH**

### **Về kiến trúc nhà liên kết 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 của Ủy ban nhân dân thành phố)*

## **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) Tăng cường chất lượng, chất lượng khu đô thị hiện hữu theo hướng phát triển phù hợp với quy hoạch xây dựng của thành phố, trong đó kiến trúc đô thị hiện hữu có hình thái khu vực theo đúng lô phố, và kiến trúc hiện trạng chủ yếu là các loại nhà liên kết, nhà biệt thự và một số loại công trình khác xen kẽ.

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

c) Bổ sung cho các dự án quy hoạch chi tiết xây dựng (1/2000) hiện hành và các lập trình thông tin về kiến trúc, quy hoạch quản lý xây dựng và vị trí lô đất, địa điểm nội dung thi công đô thị.

#### **2. Các mục tiêu cụ thể:**

a) Làm cơ sở lập quy hoạch quản lý kiến trúc đô thị, lập thi công đô thị, lập thi công và xây dựng công trình.

b) Làm cơ sở cho các cơ quan quản lý nhà ở phê duyệt dự án quy hoạch chi tiết các dự án xây dựng, thẩm tra, thẩm định thi công cơ sở và cấp giấy phép xây dựng và vị trí hình nhà liên kết.

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



5. Nhà liên kết là các loại nhà liên kết, nhà phố liên kết, nhà liên kết có sân vườn, nhà liên kết có kho ng lùì 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  $150m^2$  và có chiều rộng tối thiểu 6,6m, có thể có ngưng cắt nhỏ lô đất nhằm chuyển nhượng quy hoạch quy định cho một tổ chức, cá nhân xây dựng khai thác mặt công trình riêng lẻ.

7. Hình thức kiến trúc bên ngoài công trình: Ít nhất hai lô đất trở lên xây dựng để đảm bảo các công trình riêng lẻ liên kết, 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 duyệt.

#### **Điều 4. Yêu cầu chung**

1. Khi thiết kế xây dựng mới hoặc cải tạo nhà liên kết xen kẽ theo quy định phải hài hòa với tổng thể kiến trúc tuyến phố và bố trí không gian 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 đặc biệt của khu vực có quy định khác hoặc có thay đổi so với Quy định này thì 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 KẾT**

#### **Điều 5. Yêu cầu về kiến trúc**

1. Vị trí xây dựng mới, cải tạo nhà liên kết phải bố trí thống nhất, hài hòa về hình thức, cao tầng, chiều cao chuẩn và bố trí mặt tiền nhà trên tầng ô-n-ô, tuyến phố hoặc khu đô thị.

2. Đối với các dãy nhà liên kết hiện hữu có kho ng lùì (chợ vỉa hè xây dựng không trùng vỉa hè vỉa hè), kho ng lùì của dãy nhà được xác định trong thiết kế đô thị trên tầng ô-n-ô, tuyến phố hoặc khu đô thị. Trường hợp chưa có thiết kế đô thị, cơ quan quản lý quy hoạch có thẩm quyền cấp quản lý - huy động các vào hiện trạng kiến trúc khu vực và tiêu chí hướng dẫn khoản 2 điều 4 Quy định này quy định về kho ng lùì công trình cho phù hợp.

## **Điểm 6. Diện tích và kích thước lô đất xây dựng**

1. Lô đất chuẩn 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 vỉa hè 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 điểm 121 Luật Xây dựng).

2. Các trường hợp lô đất có diện tích không chuẩn áp dụng Quy định này: cần 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 vỉa hè xây dựng) nhỏ hơn 3,0m: cần có giấy tờ, sổ sách theo hình thức; 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 vỉa hè xây dựng từ 3,0m trở lên: cần phép cấp giấy tờ, sổ sách theo quy mô số tầng hình thức hoặc xây dựng mới tối đa 2 tầng (có thể bố trí tầng lửng tầng trệt và mái che cầu thang tầng sân thượng), chiều cao không quá 13,4m.

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

a) Vị trí lô đất hình thức có diện tích dưới  $15m^2$ :

- Chiều rộng mặt tiền (hoặc chiều sâu so với vỉa hè xây dựng) nhỏ hơn 3,0m: cần có giấy tờ, sổ sách theo hình thức; không được xây dựng mới.

- Chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với vỉa hè xây dựng từ 3,0m trở lên: cần có giấy tờ, sổ sách theo hình thức hoặc xây dựng mới quy mô 1 tầng (có thể bố trí tầng lửng tầng trệt và mái che cầu thang tầng sân thượng), chiều cao không quá 8,8m.

Lưu ý: Vị trí các điểm ghi tiếp theo: khuyến khích chủ đất có phương án xử lý trí tuệ, hình thức phát sinh trường hợp này.

b) Vị trí lô đất có diện tích từ  $15m^2$  đến dưới  $36m^2$ :

- Có chiều rộng (hoặc chiều sâu so với vỉa hè xây dựng) nhỏ hơn 2,0m: trường hợp bất khả thi cần phép cấp giấy tờ, sổ sách theo hình thức;

Lưu ý: Vị trí các điểm ghi tiếp theo: khuyến khích chủ đất có phương án xử lý trí tuệ, hình thức phát sinh trường hợp này.

- Có chiều rộng (hoặc chiều sâu so với vỉa hè xây dựng) từ 2,0m đến dưới 3,0m: cần phép cấp giấy tờ, sổ sách theo hình thức hoặc xây dựng mới tối đa 2 tầng



3. Diện tích nhà có diện tích trên 100m<sup>2</sup>, khu vực kích thước khoảng phía sau nhà, giáp ranh với nhà liền kề.

4. Trường hợp lô đất tiếp giáp 2 đường (hẻm) công cộng thì M<sub>XD</sub> đất tăng thêm không quá 5% (trường hợp diện tích lô đất > 50m<sup>2</sup>).

5. Trường hợp cần tính diện tích trên mặt giá trị trên và cần đi 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<sub>t</sub>: mật độ xây dựng của khu vực tính;
- C<sub>t</sub>: diện tích khu vực tính;
- C<sub>a</sub>: diện tích khu vực trên;
- C<sub>b</sub>: diện tích khu vực dưới;
- N<sub>a</sub>: mật độ xây dựng trên trong bảng tương ứng với C<sub>a</sub>;
- N<sub>b</sub>: mật độ xây dựng dưới trong bảng tương ứng với C<sub>b</sub>.

### Điều 8. Số tầng và chiều cao nhà liền kề

1. Nhà liền kề có mật độ xây dựng giáp đường: số tầng và chiều cao phụ thuộc vào chiều rộng đường, theo bảng sau:

Bảng 2

Chiều rộng đường (m)	Tầng cao nhất (tầng)	Số tầng công cộng thêm khu vực trung tâm TP hoặc trung tâm cấp quận (tầng)	Số tầng công cộng thêm khu vực trung tâm phường (tầng)	Số tầng công cộng thêm khu vực công trình xây dựng trên lô đất (tầng)	Cao nhất của tầng hầm và tầng sân thượng
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
L > 20	5	+1	+1	+1	7,0m
12 < L < 20	4	+1	+1	+1 (có lùi)	7,0m
6 < L < 12	4	+1	0	+1 (có lùi)	5,8m



<b>L &lt; 6</b>	<b>3</b>	<b>+1 (có lùi)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5,8m</b>
-----------------	----------	--------------------	----------	----------	-------------

**Ghi chú:**

a) Chiều cao tầng có chiều rộng tối thiểu 3,0m nhưng không vượt quá 4,0m (4,0m là chiều rộng tối thiểu của nhà liên kết theo Tiêu chuẩn Xây dựng TCXDVN 353:2005):

- Tầng hầm hai tầng bên cạnh nhà xây dựng vỉa hè cao không vượt quá quy định của Bảng 2 thì tầng cao tầng của công trình trên vỉa hè có quy định của Bảng 2;

- Tầng hầm ít nhất một tầng trong hai tầng bên cạnh nhà xây dựng vỉa hè cao vượt quá quy định của Bảng 2 thì tầng cao tầng của công trình trên vỉa hè có thể cần thêm các yêu cầu tiên quyết (3) và (4) Bảng 2 (nếu có) và không cao hơn tầng cao của công trình bên cạnh.

- Tầng hầm có chiều cao xây dựng hầm khi kiến trúc bên ngoài vỉa hè ít nhất một tầng trong hai tầng bên cạnh thì tầng cao tầng của các công trình hầm khi có thể cần thêm các yêu cầu tiên quyết (3) và (4) Bảng 2 (nếu có).

b) Tầng hầm tầng cao có kho lùi: nghĩa là chiều cao xây dựng của tầng lùi cách chiều cao xây dựng của tầng liền kề phía trên 3,5m.

c) Tầng hầm nhà liên kết xây dựng theo hình thức lợp: phần tầng lợp (phần tầng lợp gắn liền với tầng trệt) cần xem xét tầng lợp; các quy định về tầng cao, chiều cao tầng, chiều cao chôn vùi chiều cao xây dựng không thay đổi so với tầng hầm xây dựng không lợp.

d) Quy định trung tâm thành phố các quận 1, 3, 4, 5, 10, Phú Nhuận, Bình Thạnh.

) 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.

e) Tầng hầm tầng hầm - d ch v : cần 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:

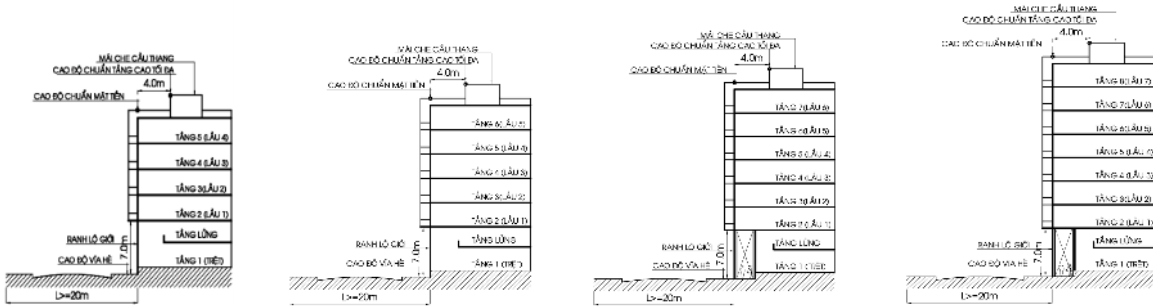
- Thuộc khu vực trung tâm thành phố, trung tâm quận - huyện hoặc là trục giao thông quan trọng liên kết các trung tâm khu vực;

- Hiện trạng hoặc nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội là trục trung tâm của các hoạt động thương mại - dịch vụ mật độ cao;

- Chiều rộng lòng đường mở làn xe ô tô và làn xe buýt, có vỉa hè rộng rãi cho xe máy và người đi bộ làn xe buýt và làn xe buýt;

xác nh c th b i c p th m quy n).

Hình minh h a i v i ng có l gi i t 20m tr lên



**Quy mô t i a 5 t ng:**

Khi không có các y u t t ng t ng cao

**Quy mô t i a 6 t ng:**

Khi có 1 trong 3 y u t t ng t ng cao sau ây:

**Quy mô t i a 7 t ng:**

Khi có 2 trong 3 y u t t ng t ng cao sau ây:

**Quy mô t i a 8 t ng:**

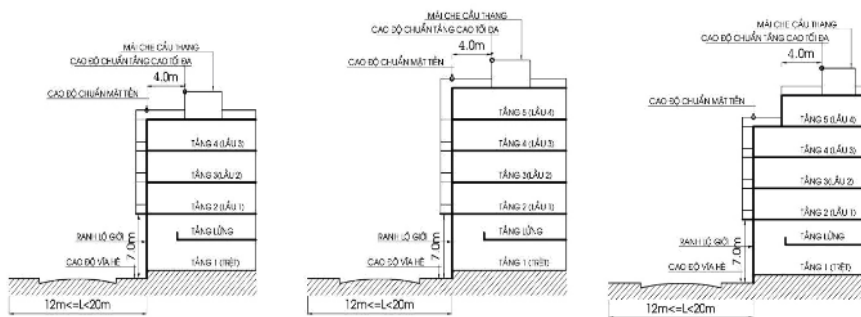
Khi có 3 y u t t ng t ng cao sau ây:

- (i) Thu c khu v c qu n trung tâm TP ho c trung tâm c p qu n;
- (ii) Trên tr c ng th ng m i d ch v ;
- (iii) Lô t l n.

- (i) Thu c khu v c qu n trung tâm TP ho c trung tâm c p qu n;
- (ii) Trên tr c ng th ng m i d ch v ;
- (iii) Lô t l n.

- (i) Thu c khu v c qu n trung tâm TP ho c trung tâm c p qu n;
- (ii) Trên tr c ng th ng m i d ch v ;
- (iii) Lô t l n.

Hình minh h a i v i ng có l gi i t 12m n d i 20m



**Quy mô t i a 4 t ng:**

Khi không có các y u t t ng t ng cao

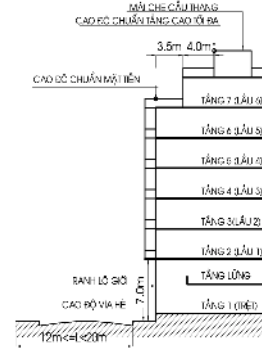
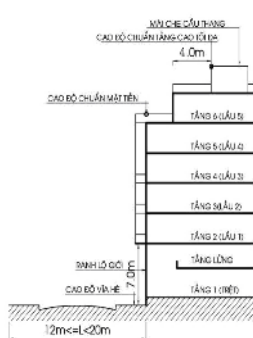
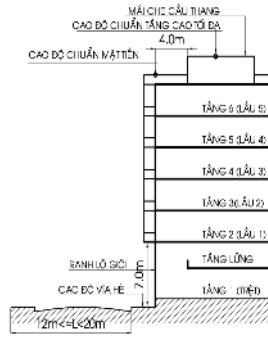
**Quy mô t i a 5 t ng:**

Khi có 1 trong 2 y u t t ng t ng cao sau ây:

**Quy mô t i a 5 t ng (t ng 5 có kho ng lùi):**

Khi có y u t t ng t ng cao là xây d ng trên lô t l n.

- (i) Thu c khu v c qu n trung tâm TP ho c trung tâm c p qu n;
- (ii) Trên tr c ng th ng m i d ch v ;



**Quy mô t i a 6 t ng:**

**Khi có c 2 y u t t ng t ng cao sau ây:**

- (i) Thu c khu v c qu n trung tâm TP ho c trung tâm c p qu n;
- (ii) Trên tr c ng th ng m i d ch v ;

**Quy mô t i a 6 t ng (t ng 6 có kho ng lùi):**

**Khi xây d ng trên lô t l n ng th i có l trong 2 y u t khác t ng t ng cao sau ây:**

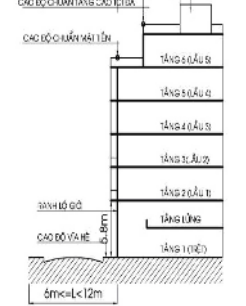
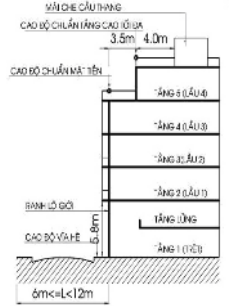
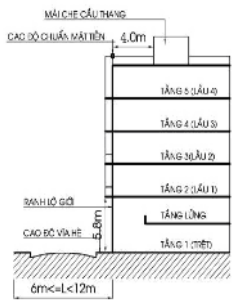
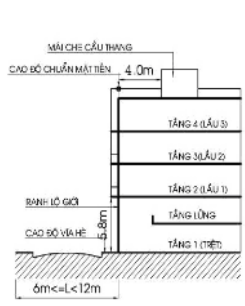
- (i) Thu c khu v c qu n trung tâm TP ho c trung tâm c p qu n;
- (ii) Trên tr c ng th ng m i d ch v ;

**Quy mô t i a 7 t ng (t ng 7 có kho ng lùi):**

**Khi có c 3 y u t t ng t ng cao sau ây:**

- (i) Thu c khu v c qu n trung tâm TP ho c trung tâm c p qu n;
- (ii) Trên tr c ng th ng m i d ch v ;
- (iii) Lô t l n.

Hình minh h a i v i ng có l gi i t 6m n d i 12m



**Quy mô t i a 4 t ng:**

**Khi không có các y u t t ng t ng cao**

**Quy mô t i a 5 t ng:**

**Khi v trí xây d ng thu c khu v c qu n trung tâm TP ho c trung tâm c p qu n**

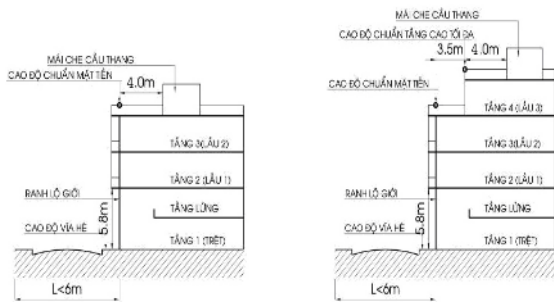
**Quy mô t i a 5 t ng (t ng 5 có kho ng lùi):**

**Khi có y u t t ng t ng cao là xây d ng trên lô t l n.**

**Quy mô t i a 6 t ng (t ng 6 có kho ng lùi):**

**Khi xây d ng trên lô t l n có v trí thu c khu v c qu n trung tâm TP ho c trung tâm c p qu n;**

Hình minh họa về quy mô và hình thức của công trình

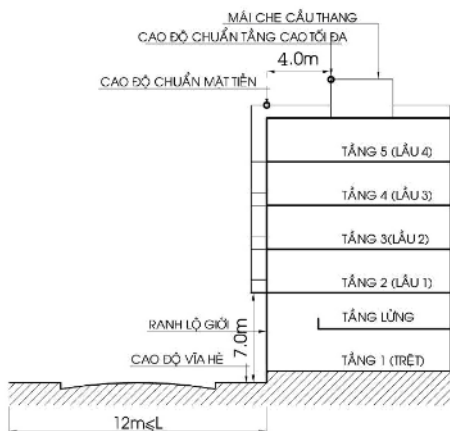


**Quy mô tầng 3:**  
 Khi không có các yếu tố  
 tầng cao

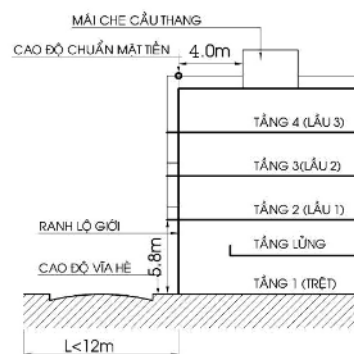
**Quy mô tầng 4:**  
 (tầng 4 có kho ngùi):  
 Khi vị trí xây dựng thu hẹp  
 khu vực quy hoạch trung tâm  
 TP hoặc trung tâm cấp  
 quận

Bảng 3: Cao độ chuẩn và vị trí ghi xây dựng tầng cao

Chiều rộng lối đi L (m)	Chiều cao tầng trệt tầng 1	Cao độ chuẩn và vị trí ghi xây dựng tầng cao tầng (m)					
		Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tầng 6	Tầng 7	Tầng 8
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
L ≥ 20	7,0m	-	-	21,6	25,0	28,4	31,8
12 ≤ L < 20	7,0m	-	18,2	21,6	25,0	-	-
6 ≤ L < 12	5,8m	-	17,0	20,4	-	-	-
L < 6	5,8m	13,6	-	-	-	-	-



Hình minh họa cho trường hợp chiều rộng lối đi ≥ 12m, chiều cao tầng trệt và tầng 1 là 7,0m.



Hình minh họa cho trường hợp chiều rộng lối đi < 12m, chiều cao tầng trệt và tầng 1 là 5,8m.

### **Ghi chú:**

a) Cao v a hệ hi n h u n nh c quy nh là cao  $\pm 0.000$  t i v trí có công trình tính toán các cao chu n. Tr ng h p ng (h m) không có v a hệ thì l y cao nh ng làm cao  $\pm 0.000$ .

b) Cao chu n v trí ch gi i xây d ng là t ng chi u cao các t ng v trí l gi i ho c v trí có yêu c u kho ng lùi so v i l gi i ( ã tính c chi u cao lan can ho c sê-nô trên sàn mái).

c) Tr ng h p không xây s t ng t i a, tùy thu c vào s t ng xây d ng ít h n áp d ng cao chu n t ng ng trong B ng trên.

d) Trong tr ng h p thi t k công trình có chi u cao th p h n cao chu n, c n nghiên c u xây thêm chi u cao sê nô, lan can, sàn mái t c cao chu n.

e) Tùy theo th lo i công trình, cao các t ng bên trên c n c theo tiêu chu n quy ph m (tính theo cao sàn).

### **2. Nhà liên k có kho ng lùi:**

a) Nhà liên k có kho ng lùi c xác nh trong nh ng tr ng h p sau ây:

- Kho ng lùi ã c xác nh trong b n quy ho ch ch gi i xây d ng ho c thi t k ô th trong quy ho ch chi ti t xây d ng.

- Trên m t o n ph n u có t i thi u 5 c n hi n h u có kho ng lùi thì c quan có th m quy n v qu n lý quy ho ch - ki n trúc xem xét xác nh kho ng lùi chung cho toàn o n ph . Trong tr ng h p các kho ng lùi hi n h u không th ng nh t, kho ng lùi chung c xác nh b ng tr s trung bình c a các kho ng lùi hi n h u, n u là s l thì làm tròn n 0,5m.

b) Tr tr ng h p có quy nh riêng c a khu v c v kh ng ch không gian t ng cao, t ng cao nhà liên k có kho ng lùi c xác nh theo t ng cao t i a c a nhà xây sát ranh l gi i trên ng có l gi i t ng ng c quy nh B ng 2 kho n 1 i u 8. Các t ng l u có kho ng lùi th ng nh t theo kho ng lùi chung c a dãy nhà liên k .

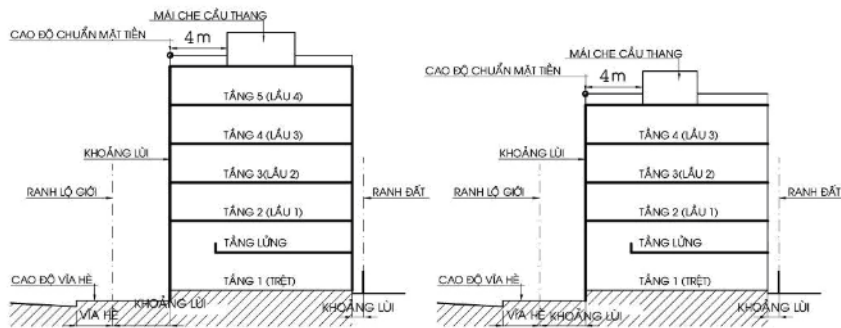
### **3. Nhà liên k có sân v n:**

a) N i dung này ch áp d ng cho các d án khu dân c xây d ng m i (TL 1/500) trong khu v c ô th hi n h u có b trí hình th c nhà liên k có sân v n.

b) i v i các dãy nhà liên k có sân v n c xây d ng m i, s t ng, chi u cao và kho ng lùi ph thu c vào chi u r ng l gi i, kho ng lùi so v i l gi i, theo b ng sau:

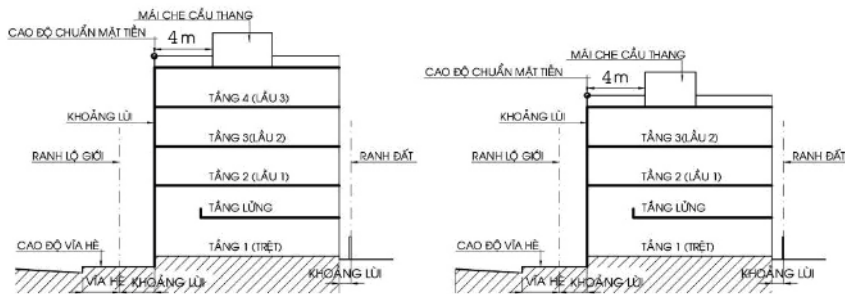
Chi u r ng l gi i L (m)	Kho ng l i t i thi u so v i l gi i (m)	S t ng t i a (t ng)	Cao chu n v trí t ng cao t i a
L ≥ 20	4,5	5	21,6
12 ≤ L < 20	4,0	4	18,2
6 ≤ L < 12	3,0	4	18,2
L < 6	2,4	3	14,8

c) Tr ng h p khu dân c xây d ng m i thu c trung tâm thành ph , trung tâm c p qu n ho c tr c ng th ng m i - d ch v thì c t ng thêm t i a l t ng.



**L ≥ 20m (5 t ng)**

**12 ≤ L < 20m (4 t ng)**



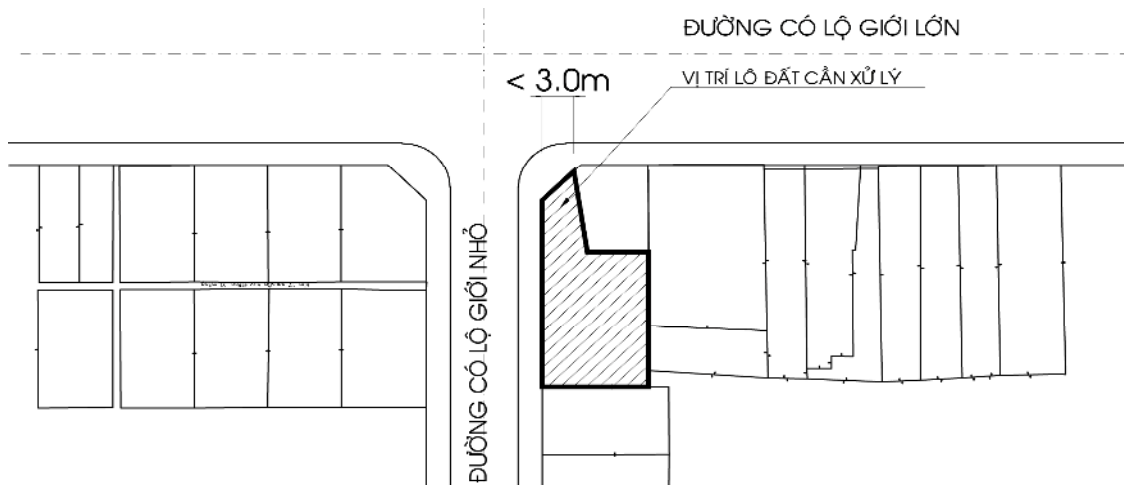
**6 ≤ L < 12m (4 t ng)**

**L < 6m (3 t ng)**

4. X lý t ng cao i v i m t s tr ng h p c bi t:

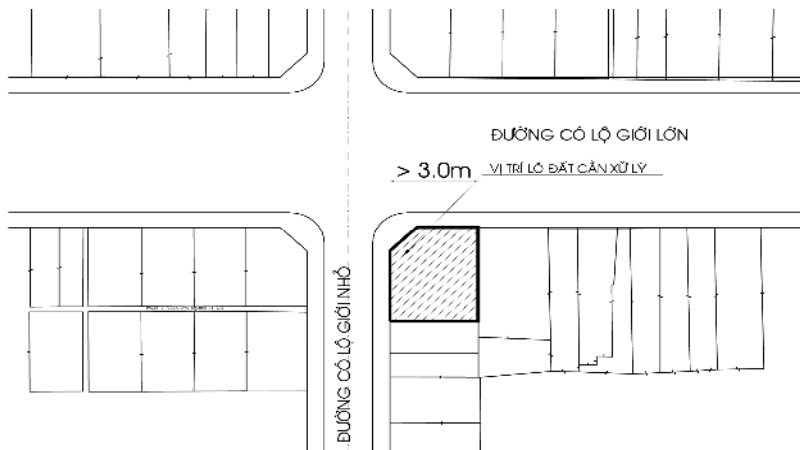
a) Tr ng h p nhà t a l c v trí góc giao c a hai (02) ng có quy nh khác nhau v t ng cao:

- N u chi u r ng lô t hi n h u nh h n 3,0m quay v phía ng có l gi i l n h n: các ch tiêu quy ho ch ki n trúc c xác nh theo quy nh i v i ng có l gi i nh h n và m t xây d ng có th t ng thêm 5%.



**Hình minh họa**

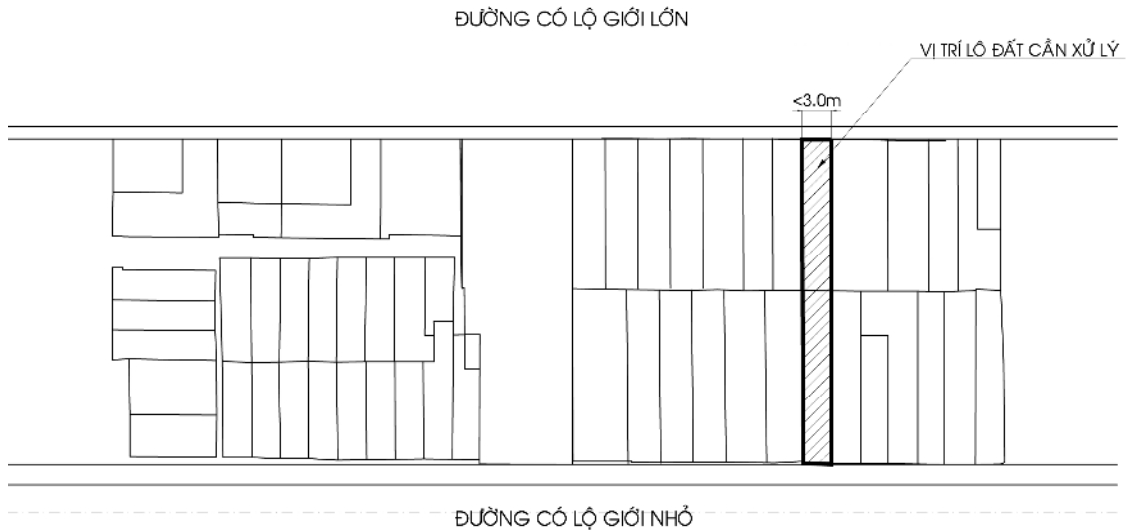
- Nếu chiều rộng lô đất hiện hữu từ 3,0m quay về phía đường có lộ giới lớn thì: các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc xác định theo quy định về đường có lộ giới lớn. Nếu trên cùng có kho ngùi về phía đường có lộ giới lớn thì tổng số công trình có kho ngùi về phía đường có lộ giới nhỏ.



**Hình minh họa**

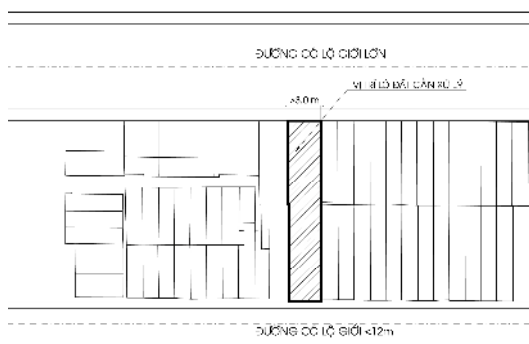
b) Trường hợp nhà tiếp giáp hai mặt trục, sau vị trí hai (02) công trình quy định khác nhau về tổng cao:

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

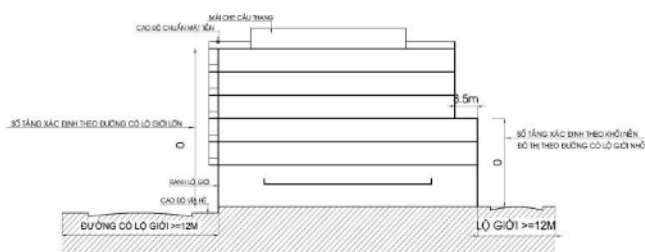


**Hình minh h a**

- Nếu chỉ có một lỗ thì hình vuông 3,0m quay về phía đường có lộ giới lớn; các chi tiêu quy hoạch kiến trúc xác định theo quy định vị trí đường có lộ giới lớn. Nếu có xây sát lộ giới về phía đường có lộ giới nhỏ thì các chi tiêu phía trên có khoảng lùi tối thiểu 3,5m về phía trong.



**Hình minh h a**



**M t c t A-A**

### **Điều 9. Dàn hoa, mái che cầu thang trên sân tầng**

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

- Dàn hoa, mái che cầu thang có chiều cao tối đa 3m (tính từ sàn sân tầng).
- Diện tích phần mái che cầu thang không vượt quá 1/2 diện tích sàn sân tầng và phải bố trí có sân trước, sân sau. Khoảng lùi phía trước cách vị trí mặt tiền sàn sân tầng tối thiểu 4m; khoảng lùi phía sau cách ranh giới mặt thụt tối thiểu 2m.



Trình hình bố trí mái che thang là mái dốc thì có thể bố trí không có kho ng lồi phía sau, nhưng phải chú ý chiều dài mái dốc về phía sau, cao nhất vị trí ranh giới mở thang không quá 1,1m.

**Điều 10. Trình tự thi công**

1. Trình tự thi công bố trí thi công trình.
2. Diện tích xây dựng của tầng không quá 80% diện tích xây dựng tầng trên.

**Điều 11. Trình bày**

Trình hình công trình có trình bày, phải tuân theo quy định sau:

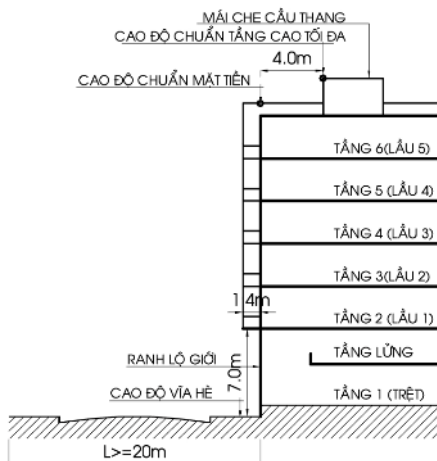
1. Phần nhô ra của tầng (tính từ sàn tầng trên) không quá 1,2m so với cao vòm hình nón.
2. Vị trí xây dựng tầng (ram dốc) cách ranh giới thi công 3m.
3. Vị trí nhà liên kết có mặt tiền xây dựng giáp với công có lối đi hình nón 6m, không thi công tầng có lối đi lên xuống dành cho ô tô tiếp cận vỉa hè.

**Điều 12. Ban công, ô văng**

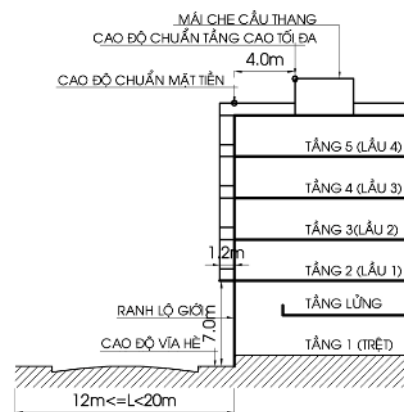
1. Vị trí của ban công, ô văng nhô ra trên không gian lối đi phải thu hẹp vào chiều rộng vỉa hè, căn cứ QCVN, cụ thể như sau:

Bảng 5

Chiều rộng vỉa hè L (m)	Chiều cao (m)
L < 6	0
6 ≤ L < 12	0,9
12 ≤ L < 20	1,2
L ≥ 20	1,4

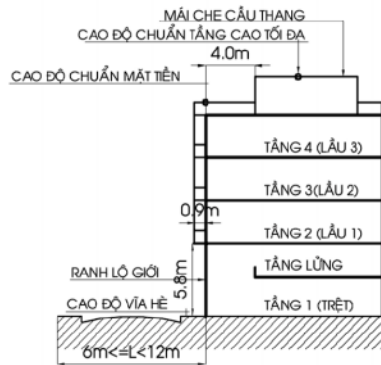


L ≥ 20m: ban công nhô ra tối đa 1,4m

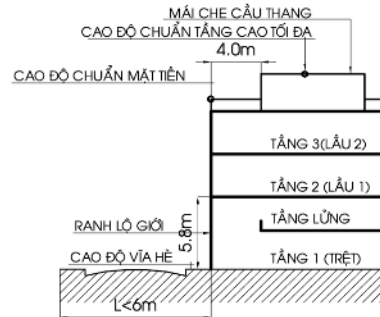


12m ≤ L < 20m: ban công nhô ra tối đa 1,2m

1,2m



6m  $L < 12m$ : 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 lối đi, 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, bệ sàn ban công...) không vượt quá 50% diện tích bề mặt các tầng có ban công.

3. Mặt đứng của ban công, ô văng phải cao hơn mặt vỉa hè ít nhất 1,2m.

4. Trên tuyến đường có lối đi từ 20m trở lên chiều vỉa hè không lớn hơn 3m, vỉa hè bao lơn tối đa là 1,2m.

5. Trường hợp (học hẻm) có hình thức đường dây điện có quy định hành lang an toàn, vì cho phép xây dựng ô văng, ban công phải bố trí các quy định hành lang an toàn và vị trí đường dây điện.

### ĐIỀU 13. Lắp đặt các thiết bị các mặt bên và sân thượng nhà liên kết

Ngoài phần kết cấu - kiến trúc chính, có thể bố trí lắp đặt các thiết bị bên các mặt bên (hông, sau hay trước), sân thượng hay mái che cầu thang nhà liên kết nhưng phải bố trí các yêu cầu sau:

1. Các thiết bị bên các gia đình như đèn treo hình, máy điều hòa, thiết bị thu sóng vệ tinh mặt trời, bình nước... được phép lắp đặt trong phạm vi ranh giới, vị trí ít gây ảnh hưởng môi trường và các nhà kế cận (nhất là tác động thị giác).

2. Các thiết bị bên các chuyên dụng như thiết bị thu nhận tín hiệu vệ tinh, trạm phát sóng vệ tinh thông... được phép lắp đặt trong phạm vi ranh giới, vị trí ít gây ảnh hưởng môi trường và các nhà kế cận nhưng phải bố trí các quy định chuyên ngành và được cho phép bố trí quan quản lý có thẩm quyền theo quy định.

### ĐIỀU 14. Khoảng lùi thiết kế công trình nhà liên kết trong các trường

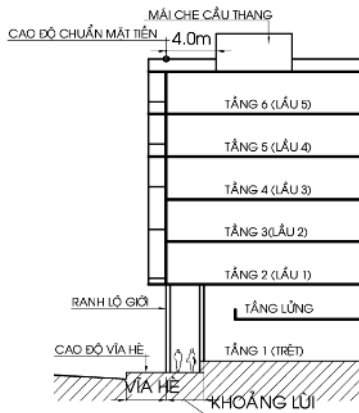
## ng th ng m i - d ch v

1. T i các tr c ng th ng m i - d ch v , nhà liên k xây d ng sát v i l gi i c thi t k có kho ng lùi t i t ng tr t, nh m t ng thêm di n tích công c ng và ti p c n d ch v th ng m i.

2. Kho ng lùi t i m t t i n t ng tr t tùy thu c vào quy ho ch chi ti t xây d ng và thi t k ô th và r ng t i thi u 3m so v i ranh l gi i.

3. Trong kho ng lùi này không c xây các v t ki n trúc khác (b c c p, t ng ng n) ngo i tr c t k t c u sát l gi i.

4. Cao m t n n ph n di n tích kho ng lùi b ng cao v a h è h i n h u n nh.

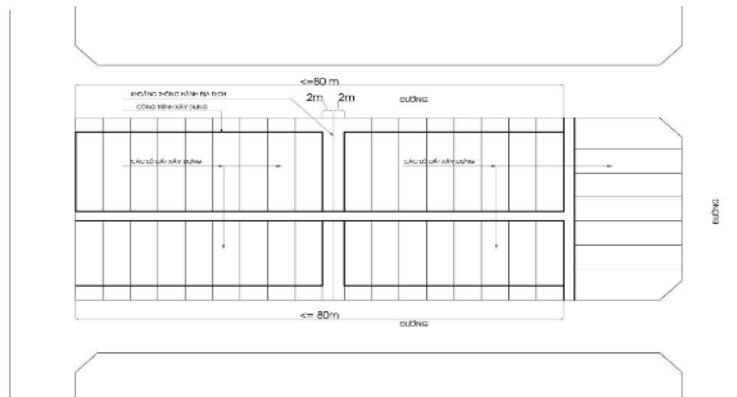


**Hình minh h a**

## i u 15. Chi u dài c a d ỹ nhà liên k

1. N i dung này áp d ng cho các d án khu dân c xây d ng m i (t l 1/500) trong khu v c ô th h i n h u có b trí hình th c nhà liên k .

2. Trong các d án này, chi u dài c a d ỹ nhà liên k t i a không quá 80m. Tr ng h p b c c các lô t dài h n 80m c n có kho ng ng t qu ỹ t i thi u 4m cho d ỹ nhà. Nh v y, m i lô t hai bên v trí ng t qu ỹ ph i có chi u r ng t i thi u 7m, trong ó dành cho kho ng ng t qu ỹ t i thi u 2m.



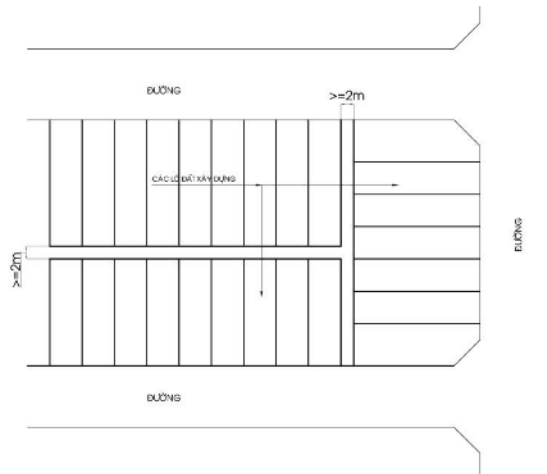
*Hình minh họa*

**Điều 16. Hành lang kết nối giữa hai dãy nhà liên kết**

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

2. Trình bày bố trí các dãy nhà liên kết nhiều tầng (tối thiểu hai tầng), phối cảnh hành lang kết nối nhằm bố trí thuận lợi cho các hình thức kết nối kết cấu của khu vực.

3. Chiều rộng của hành lang kết nối tối thiểu 2m và bố trí ngoài các lô đất xây dựng tiếp cận.



*Hình minh họa*

**Chương III**

**MẬT SÚC QUY NHẬP KHÁC VÀ KINH TRÚC**

**Điều 17. Vật góc giao lộ**

1. Đảm bảo an toàn và tầm nhìn cho các phương tiện giao thông, các ngôi nhà nằm giáp giao lộ phải tuân thủ các quy định trong Bảng 6.

*Bảng 6.*

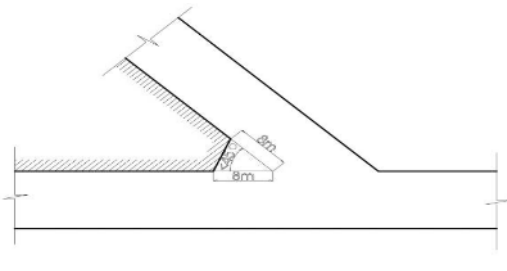
S. TT	Góc cắt giao nhau với vỉa hè	Kích thước vật góc (m)
1	0-30 <sup>0</sup>	20 x 20
2	30 <sup>0</sup> -40 <sup>0</sup>	15 x 15
3	40 <sup>0</sup> -50 <sup>0</sup>	12 x 12
4	50 <sup>0</sup> -60 <sup>0</sup>	10 x 10

S TT	Góc c t giao nhau v i l gi i	Kích th c v t góc (m)
5	60 <sup>0</sup> -80 <sup>0</sup>	07 x 07
6	80 <sup>0</sup> -110 <sup>0</sup>	04 x 04
7	110 <sup>0</sup> -140 <sup>0</sup>	03 x 03
8	140 <sup>0</sup> -160 <sup>0</sup>	02 x 02
9	160 <sup>0</sup> -200 <sup>0</sup>	00 x 00

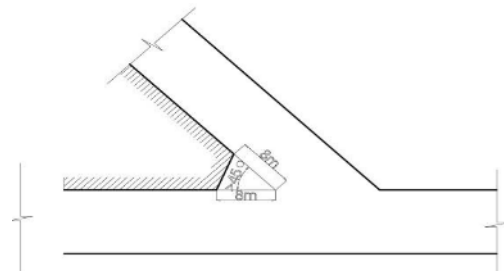
**Ghi chú:**

a) T i giao l gi a các ng h m có l gi i l n h n 4m ho c gi a h m chính v i ng ph ph i th c hi n v t góc theo quy nh (b ng 50% so v i quy nh cho ng ph theo Quy chu n xây d ng ã ban hành). Không v t góc i v i các h m có l gi i t 4m tr xu ng v i các ng h m khác và công trình xây d ng c i t o, nâng c p ho c xây d ng m i ph i bo tròn c nh t ng tr t và l u trên v i bán kính R = 1m gi m m c nh h ng n l u thông.

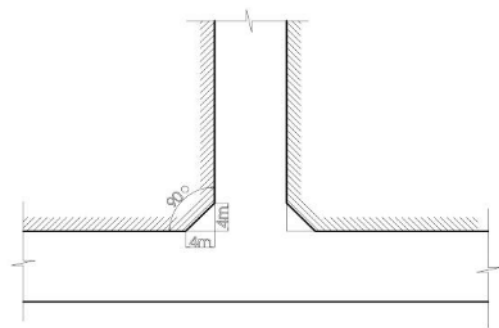
b) i v i góc c t 80<sup>0</sup>-110<sup>0</sup> gi a 2 ng ph : áp d ng kích th c v t góc 4x4m theo TCXD 353:2005.



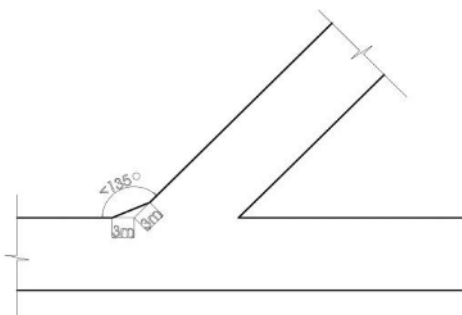
*Kích th c v t góc t i góc c t giao nhau v i l gi i nh h n 45<sup>0</sup>*



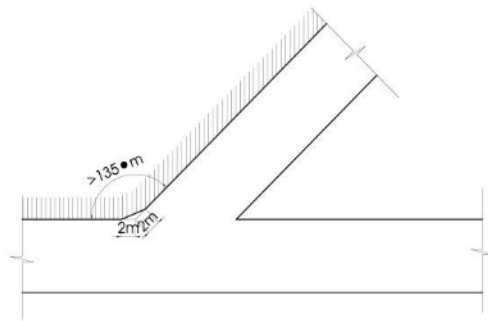
*Kích th c v t góc t i góc c t nhau nhau v i l gi i l n h n ho c b ng 45<sup>0</sup>*



*Kích th c v t góc t i góc c t giao nhau v i l gi i l n h n 135<sup>0</sup>*



*Kích th c v t góc t i góc c t nhau nhau v i l gi i nh h n ho c b ng 135<sup>0</sup>*



*Kích thước vát góc tại góc cắt giao nhau với giằng nghiêng  $135^{\circ}$*

### **Điều 18. Yêu cầu về rào**

Trình tự thi công có yêu cầu cụ thể, rào phải có hình thức kiến trúc thoáng nh, quan và thẩm mỹ theo quy định của từng khu vực và tuân thủ yêu cầu sau:

1. Chiều cao tối đa của rào 2,6m (tính từ mặt vỉa hè hình như nh tính từ mặt xây dựng).

2. Phần rào trông ra ngoài phố và chiều cao 0,6m trở lên phải thi công thoáng. Phần rào thoáng này tối thiểu chiếm 60% diện tích mặt phẳng của rào.

### **Điều 19. Màu sắc công trình**

1. Mặt ngoài nhà (mặt tiền, mặt bên) không sử dụng các màu nóng (nh, en), màu chói (nh vàng, cam) trên toàn bộ mặt tiền nhà.

2. Không sử dụng gạch lát màu tối, có bóng cao phố trên toàn bộ mặt tiền nhà.

3. Không sử dụng vật liệu có phản quang quá 70% trên toàn bộ mặt tiền nhà.

## **Chương IV TỔNG QUÁT CHỈ ĐỊNH**

**Điều 20. Về áp dụng Quy định này** về các khu vực đô thị hình như ã có quy hoạch chi tiết

1. Về các khu vực ã có quy hoạch chi tiết chỉ duy trì 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 chính - dịch vụ của quận - huyện và danh mục các công trình và hình (liên quan nghiêm ngặt quy hoạch xây dựng về các lô đất nh) làm cơ sở áp dụng Quy định. Nội dung này cần được nhập vào nhiệm vụ và chỉ đạo quy hoạch chi tiết khi có sự chỉ đạo.

Trong quá trình xác định các khu vực trung tâm, trình tự công trình mĩ - dch v , cần xem xét đánh giá tiềm năng tích khu vực trung tâm phù hợp, ghi nhận trong các khu vực có điều kiện vị trí, năng lực phát triển và khả năng đáp ứng nhu cầu 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 duy trì thực hiện khi Quy định này được ban hành (kể cả các khu vực đã xây dựng quy hoạch và có chung hệ thống kỹ thuật): trình tự thẩm định và phê duyệt Quy định này tuân thủ quy trình xây dựng công trình mới của quy hoạch chi tiết (1/500) trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt lại theo quy định.

### **Điều 21. Về thẩm định 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 duy trì, Quy định này có thể sử dụng tạm thời như nhu cầu sinh sống của dân cư hiện tại để xem xét trình tự phê duyệt.

2. Đối với các khu vực chưa có quy hoạch chi tiết được duy trì, 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 tiếp tục áp dụng Quy định có hiệu lực và phù hợp với hướng phát triển lâu dài.

3. Khi lập quy hoạch chi tiết các khu vực này, Ủy ban nhân dân quận - huyện cần xác định trong phạm vi các khu vực trung tâm cấp quận, các trình tự công trình mĩ - dch v của quận - huyện, trình tự lập bảng danh mục các công trình và hình (liên quan đến quy hoạch xây dựng đối với các lô đất) làm cơ sở áp dụng Quy định.

### **Điều 22. Về thẩm định thi công đô thị và quy hoạch quản lý kiến trúc đô thị**

1. Quy định này có thể sử dụng như hướng dẫn cơ bản cho nội dung thi công đô thị hoặc quy hoạch quản lý kiến trúc đô thị (đối với dự án nhà liền kề) tại một số khu vực, mặt khác tùy thuộc vào đặc điểm (do quận - huyện hoặc thành phố xác định) hoặc trong các dự án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị.

2. Nội dung thi công đô thị hoặc quy hoạch quản lý kiến trúc đô thị (đối với dự án nhà liền kề) cần mang tính cụ thể hơn cần đưa vào điều kiện cụ thể và hiện trạng hoặc hướng phát triển địa phương.

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

**Điểm 23. Về tiêu chuẩn thi đấu và vị trí các chức năng số đo khác nhau của nhà liên lạc**

Quy định này chỉ giúp cung cấp các chỉ tiêu cơ bản về quy mô, hình thức kiến trúc bên ngoài và mặt xây dựng công trình (nhà liên lạc). Cơ quan có thẩm quyền về cấp phép xây dựng (hoặc thẩm định thi đấu các số) có trách nhiệm kiểm tra các tiêu chuẩn thi đấu (về phòng cháy, chữa cháy, an toàn thoát nạn, chỉ tiêu thi đấu ...) phù hợp với chức năng của công trình (nhà nhà hay nhà kết hợp văn phòng hay chỉ làm văn phòng...).

**Điểm 24. Vị trí kho thi đấu**

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 hiện trường hoặc nhu cầu phát triển.

2. Vị trí các công trình có chức năng đặc biệt (nhà giáo dục, y tế, tôn giáo...) xen kẽ trong khu đô thị hiện hữu xây theo hình thức nhà liên lạc, Ủy ban nhân dân quận - huyện (hoặc Sở Xây dựng) xem xét hướng dẫn theo Quy định này, đồng thời làm báo cáo quy hoạch địa phương 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 tiếp nhận vướng mắc, vướng mắc và xuất ý ban nhân dân thành phố xem xét, chi tiết.../.

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

**Nguyễn Hữu Tín**



## **Ph 1 c 1**

### **CÁC TÀI LI U THAM KH O**

**\* Quy chu n xây d ng Vi t Nam (t p I - có hi u l c t ngày 01 tháng 01 n m 1997)**

- B ng 5.7.2: v m t xây d ng (m t thu n, netto) t i a c a lô t xây d ng công trình (di n tích t t d i  $50m^2$  n  $500m^2$ ).

- B ng 7.3.1: v kích th c t i thi u c a lô t xây d ng nhà gia ình.

- B ng 7.4.1: v v n c a ban công, mái ua, ô v ng.

- B ng 7.6.1: v kho ng lùi t i thi u c a bi t th .

- i u 7.7: v kh ng ch chi u cao.

**\* Tiêu chu n thi t k nhà liên k TCXDVN 353:2005**

**- i u 4. Quy nh chung**

+ Kho n 4.3: khu v c không cho phép xây nhà liên k .

+ Kho n 4.5: kích th c sân v n t i thi u c a nhà liên k có sân v n.

**- i u 5. Yêu c u v quy ho ch**

+ Kho n 5.1: yêu c u v lô t xây d ng.

+ Kho n 5.3: yêu c u v kho ng lùi.

+ Kho n 5.4: yêu c u v t m nhìn.

+ Kho n 5.5: yêu c u v kho ng cách.

+ Kho n 5.6: yêu c u v chi u cao (t i a 6 t ng - t i a 4 t ng trong h m < 6m - áp d ng h n tuy n 450).

**- i u 6. Yêu c u v ki n trúc**

+ Kho n 6.4: các lo i không gian ch c n ng nhà liên k .

+ i u 6.5.4: B ng 3 “ v n c a ban công”.

+ i u 6.5.6: hàng rào và c ng.

**\* Lu t Nhà ng ày 29 tháng 11 n m 2005:**

**- i u 40 v tiêu chu n thi t k nhà th ng m i.**

\* Các quy nh v ki n trúc t i các V n b n s 3665/UB-QL T ngày 27 tháng 9

n m 1997 và V n b n s 2542/CV-UB-QL T ngày 02 tháng 7 n m 1999 c a y ban nhân dân thành ph , m t s nghiên c u v qu n lý ki n trúc tr c ây c a Ki n trúc s Tr ng thành ph , S Quy ho ch - Ki n trúc...

## **Ph 1 c 2** **PHÂN VÙNG Ô TH**

1. Qu n trung tâm n i thành: 1, 3, 4, 5, 10, Phú Nhu n, Bình Th nh.
2. Qu n n i thành: 2, 6, 7, 8, 9, 11, 12, Gò V p, Tân Bình, Th c, Tân Phú, Bình Tân.
3. Huy n ngo i thành: Hóc Môn, Bình Chánh, Nhà Bè, C Chi, C n Gi .
4. Khu v c trung tâm c p qu n c xác nh trong quy ho ch chung, quy ho ch chi ti t ho c do y ban nhân dân thành ph , y ban nhân dân qu n, S Quy ho ch - Ki n trúc xác nh trên b n và v n b n.

## **Ph 1 c 3** **XÁC NH O N, TUY N NG TH NG M I - D CH V**

o n, tuy n ng th ng m i - d ch v : c xác nh trong quy ho ch chung, quy ho ch chi ti t ho c do y ban nhân dân thành ph , y ban nhân dân qu n - huy n, S Quy ho ch - Ki n trúc xác nh trên b n ho c b ng v n b n theo các tiêu chí sau:

- Thu c khu v c trung tâm thành ph , trung tâm qu n - huy n ho c là tr c giao thông quan tr ng n i li n các trung tâm khu v c;
- Hi n tr ng ho c nh h ng phát tri n kinh t - xã h i là tr c ng t p trung nhi u các ho t ng th ng m i - d ch v m t tỉ n ng;
- Chi u r ng lòng ng m b o làn xe ô tô u và l u thông, có v a hè r ng u xe máy và ng i i b l u thông (tr tr ng h p tuy n i b th ng m i c xác nh c th b i c p có th m quy n)/.