

Số : 2542 /CV-UB-QLĐT
V/v điều chỉnh bổ sung văn bản
số 3665/UB-QLĐT ngày 27/9/1997
của Ủy ban nhân dân thành phố.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 7 năm 1999

Kính gửi :

- Kiến trúc sư trưởng thành phố
- Sở Địa chính-Nhà đất thành phố
- Sở Xây dựng thành phố
- Sở Giao thông công chánh thành phố
- Sở Tư pháp thành phố
- Viện Quy hoạch xây dựng TP
- UBND các quận - huyện

Ngày 27/9/1997 Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành văn bản số 3665/UB-QLĐT về việc bổ sung một số quy định về kiến trúc tại thành phố Hồ Chí Minh. Văn bản này đã điều chỉnh bổ sung một số điểm so với quy chuẩn xây dựng Việt Nam nhằm phù hợp với tình hình thực tế cải tạo khu đô thị cũ của thành phố Hồ Chí Minh và đã được sự thỏa thuận của Bộ Xây dựng thông qua văn bản số 1102/BXD-KTQH ngày 25/8/1997.

Việc áp dụng văn bản trên trong mấy năm qua đã phát huy được tác dụng tích cực trong quản lý kiến trúc đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên trước tình hình xây dựng hiện nay, Ủy ban nhân dân thành phố nhận thấy cần tăng cường quản lý chặt chẽ hơn nữa về kiến trúc cảnh quan đô thị để góp phần đảm bảo yêu cầu hạn chế gia tăng dân số ở các quận nội thành cũ.

Theo đề nghị của Kiến trúc sư trưởng thành phố tại công văn số 6942/KTST-KT ngày 10/6/1999 và căn cứ vào nội dung văn bản thỏa thuận số 1102/BXD-KTQH của Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố điều chỉnh bổ sung thay đổi mục 8 của văn bản số 3665/UB-QLĐT ngày 27/9/1997 như sau :

8- Quy định về chiều cao của loại nhà liên kế :

a) Chiều cao, số tầng của các loại nhà liên kế phụ thuộc vào các yếu tố sau đây :

- + Chiều rộng lộ giới các tuyến đường.
- + Kích thước khu đất xây dựng ngôi nhà.
- + Nhu cầu diện tích sử dụng (để ở hoặc dùng 1 phần diện tích làm kinh doanh dịch vụ).

b) Số tầng :

- + Đối với nhà liên kế phố (mặt tiền xây dựng sát ranh lộ giới).
- * Đường có lộ giới $L \geq 25$ m : tối đa 5 tầng (một trệt + 4 lầu).
- * Đường có lộ giới : $20\text{m} \leq L < 25\text{m}$: tối đa 4 tầng (1 trệt + 3 lầu).
- * Đường và hẻm có lộ giới $L : 4\text{m} < L < 20\text{m}$: tối đa 3 tầng (1 trệt + 2 lầu).
- * Hẻm có lộ giới $L \leq 4\text{m}$: tối đa 2 tầng (1 trệt + 1 lầu).
- + Đối với nhà liên kế vườn : (sân vườn mặt tiền đến ranh lộ giới tối thiểu 2,4m, sân vườn mặt hậu đến ranh đất tối thiểu : 2,0m).
- * Đường có lộ giới $L \geq 25\text{m}$: tối đa 4 tầng (1 trệt + 3 lầu).
- * Đường có lộ giới : $20\text{m} \leq L < 25\text{m}$: tối đa 3 tầng (1 trệt + 2 lầu).
- * Đường và hẻm $L < 20\text{m}$: tối đa 2 tầng (1 trệt + 1 lầu).
- + Trong trường hợp cần thiết, có thể cho phép xây thêm 1 phần của tầng trên cùng - tính từ lồng cầu thang về phía sau. Đối với nhà xây dựng lệch tầng, thì tầng trên cùng được coi như tương đương với trường hợp này.
- + Sân thượng không có mái che (không kê giàn leo) và có mái che nhẹ, không có tường bao bọc, diện tích mái che không lớn hơn 1/5 diện tích sân thượng và cách mặt tiền tối thiểu là 4,00m không tính là 1 tầng.

c)- Chiều cao tầng nhà :

- + Tầng trệt (kể cả có 1 bố trí tầng lửng) chiều cao tối đa : 5,00m (tính từ mặt vỉa hè đường phố đến mặt sàn lầu 1).
- + Các tầng lầu có chiều cao tối đa : 3,40m (tính từ mặt sàn tầng dưới đến mặt sàn tầng trên).
- + Chiều cao tối đa của nóc cầu thang và mái che giếng trời (nếu có) không quá 2,40m.

d) Đối với đường có lộ giới $L \geq 20\text{m}$, trong trường hợp có nhu cầu đầu tư chung trên một đoạn phố (tối thiểu 5 nhà) và có thiết kế thống nhất về kiến trúc cảnh quan, có thể xem xét số tầng cao hơn so với quy định này và phải được sự thỏa thuận của cơ quan quản lý kiến trúc quy hoạch thành phố.

e) Trong trường hợp trên một đoạn phố đã xây dựng lẻ tẻ một vài nhà phố cao tầng thì số tầng cho phép xây dựng của các nhà liên kế phải được sự thỏa thuận của cơ quan quản lý kiến trúc quy hoạch thành phố để xem xét kỹ về mặt kiến trúc cảnh quan đô thị.

g) Nhà phố liên kế xây dựng sát cạnh với kiến trúc cao tầng hoặc biệt thự phải được xem xét kỹ về số tầng cao và khoảng lùi để bảo đảm kiến trúc cảnh quan đô thị. Việc cấp phép xây dựng các nhà này phải được thỏa thuận của cơ quan quản lý kiến trúc quy hoạch thành phố.

Các nội dung khác tại công văn số 3665/UB-QLĐT ngày 27/9/1997 của Ủy ban nhân dân thành phố không thay đổi.

Kiến trúc sư trưởng thành phố có trách nhiệm hướng dẫn và kiểm tra việc thực hiện công tác quản lý xây dựng theo quy định.-

Nơi nhận :

- Như trên
- Bộ Xây dựng (để báo cáo)
- TTUB : CT, các PCT
- VPUB : CVP, PVP/QLĐT
- Tổ QLĐT
- Lưu

**T/M ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
K/T CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Vũ Hùng Việt