

## SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 2542/SQHKT-QHKT  
Về việc hướng dẫn Điều chỉnh mẫu  
nhà trong các dự án nhà ở đã được  
phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ  
1/500 trên địa bàn TP.HCM

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 9 năm 2010

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các quận, huyện

Căn cứ chỉ đạo của UBND.TP tại Công văn số 7319/VP-ĐTMT ngày 03 tháng 10 năm 2009 giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc nghiên cứu ý kiến của Sở Tư pháp để có văn bản hướng dẫn UBND các quận, huyện và các cơ quan liên quan xem xét giải quyết việc điều chỉnh mẫu nhà trong các dự án nhà ở đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây tỷ lệ 1/500 trên địa bàn thành phố.

Sở Quy hoạch - Kiến trúc xin có ý kiến hướng dẫn về việc Điều chỉnh mẫu nhà trong các dự án nhà ở đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trên địa bàn TP.HCM như sau:

### **1. Mục đích:**

Nhằm đáp ứng nhu cầu về điều chỉnh mẫu nhà của các chủ đầu tư riêng lẻ (cá nhân hay tổ chức đã nhận chuyển nhượng nền đất) trong các dự án nhà ở có đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và dự án phân lô hộ lẻ được phê duyệt trước ngày Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 (viết tắt là NĐ 181) hướng dẫn thi hành Luật Đất Đai có hiệu lực (do các dự án thực hiện theo NĐ 181, chủ đầu tư dự án phải xây dựng công trình trước khi chuyển nhượng), đồng thời vẫn đảm bảo được tính thống nhất về bố cục không gian kiến trúc của từng dãy, cụm công trình (bao gồm cả các công trình đã xây dựng và dự kiến xây dựng) trong dự án, không làm thay đổi loại hình công trình đã được phê duyệt.

### **2. Đối tượng xem xét điều chỉnh:**

Các công trình dạng nhà liên kế (bao gồm cả liên kế có khoảng lùi) hoặc biệt thự (kể cả biệt thự song lập) dự kiến xây dựng trên các lô đất có pháp lý quy hoạch và đất đai như sau:

- Thuộc các dự án nhà ở đã có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và dự án phân lô hộ lẻ được duyệt trong khu chức năng là khu dân cư hiện hữu theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000.

- Thuộc các dự án nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền giao đất trước ngày ND 181 có hiệu lực và đã được tách, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

### **3. Nội dung xem xét điều chỉnh:**

Thiết kế điều chỉnh mẫu nhà phải đảm bảo Quy chuẩn xây dựng. Các nội dung điều chỉnh căn cứ theo phụ lục đính kèm công văn này.

### **4. Thẩm quyền xem xét điều chỉnh:**

Chủ tịch UBND quận, huyện là người có thẩm quyền xem xét giải quyết, thẩm định và phê duyệt việc điều chỉnh mẫu nhà.

### **5. Quy trình xem xét điều chỉnh:**

Các chủ đầu tư riêng lẻ có yêu cầu điều chỉnh mẫu nhà lập hồ sơ nộp tại UBND quận, huyện để được xem xét giải quyết. Hồ sơ bao gồm mẫu nhà theo quy hoạch đã được duyệt và mẫu nhà đề xuất điều chỉnh. Trường hợp hồ sơ đảm bảo các yêu cầu theo quy định, UBND quận, huyện có văn bản chấp thuận điều chỉnh mẫu nhà đính kèm bản vẽ.

### **6. Các trường hợp khác:**

Đối với các trường hợp dự án phân lô hộ lẻ đã được Kiến trúc sư trưởng thành phố phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 trước ngày Luật Xây dựng có hiệu lực (ngày 01 tháng 7 năm 2004) nhưng xây dựng sai quy hoạch, sai thiết kế xây dựng đã được phê duyệt, chưa đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo dự án gây khó khăn vướng mắc trong công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà và quyền sử dụng đất ở tại 24 quận, huyện. Theo chỉ đạo của UBND.TP tại Thông báo số 103/TB-VP ngày 27 tháng 02 năm 2009, Sở Xây dựng sẽ chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Thanh tra thành phố rà soát, tổng hợp và đề xuất hướng giải quyết (theo hướng phân nhóm các trường hợp vi phạm) để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho người dân và phù hợp quy định pháp luật về xây dựng.

Các dự án nhà ở được UBND.TP giao đất sau ngày NĐ 181 có hiệu lực (ngày 16 tháng 11 năm 2004) thì chủ đầu tư phải xây dựng đúng mẫu nhà đã được thẩm định thiết kế và phù hợp với định hướng không gian kiến trúc cảnh quan đã được cấp thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Nếu chủ đầu tư có nhu cầu thay đổi thiết kế mẫu nhà thì cần lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 để được cấp thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định.

Trên đây là các ý kiến hướng dẫn của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc điều chỉnh mẫu nhà trong các dự án có đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 và dự án phân lô hộ lẻ được phê duyệt trên địa bàn thành phố để UBND quận, huyện có cơ sở thực hiện một cách thống nhất theo đúng quy định của pháp luật./.

**GIÁM ĐỐC**

**Trần Chí Dũng**

## PHỤ LỤC

### CÁC NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH MẪU NHÀ

(Ban hành kèm theo Công văn số 2542/SQHKT-QHKTT ngày 15 tháng 9 năm 2010)

Các nội dung điều chỉnh mẫu nhà dưới đây (đối với công trình thuộc các dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và dự án phân lô hộ lẻ được phê duyệt trước ngày NĐ 181 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai có hiệu lực (ngày 16 tháng 11 năm 2004)) được phép thực hiện không cần phê duyệt lại mẫu nhà mới (không được phép thay đổi loại hình công trình).

#### A. Các nội dung điều chỉnh:

- Thêm tầng lửng.
- Hình thành phòng áp mái.
- Thêm tầng hầm hoặc bán hầm.
- Điều chỉnh mật độ xây dựng (không quá 5% so với MĐXD đã được phê duyệt trong QHCT 1/500).
- Thay đổi phong cách kiến trúc.
- Ghép 2 hay nhiều nền dự án riêng lẻ thành một nền.

#### B. Giới hạn điều chỉnh:

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc sau khi điều chỉnh không được vượt quá các nội dung quy định sau:

##### 1. Dạng nhà biệt thự

###### a) Mật độ xây dựng tối đa:

- Đối với hình thức biệt thự đơn lập: 50%.
- Đối với hình thức biệt thự song lập: 55%.

###### b) Tầng cao tối đa:

Quy mô tầng cao nhà biệt thự: tối đa 3 tầng (không bao gồm tầng lửng, tầng hầm. Có bao gồm tầng nửa hầm, tầng áp mái, mái che cầu thang).

- Trường hợp công trình thêm tầng hầm (số tầng phía trên không thay đổi so với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt), phải đảm bảo theo quy định sau:

+ Phần nổi của tầng hầm (tính đến sàn tầng trệt) không quá 1,2m so với cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định và không quá ½ chiều cao tầng hầm.

+ Vị trí đường xuống hầm (ramp dốc) cách ranh lộ giới tối thiểu 3m.

*c) Chiều cao tối đa:*

- Cao độ chuẩn tại vị trí diềm mái công trình (trong trường hợp công trình xây dựng có mái ngói) hoặc tại vị trí tầng 3 (trong trường hợp công trình xây dựng theo hình thức mái bằng): 13m.

- Chiều cao tối đa (tại đỉnh mái ngói hoặc mái che cầu thang): 16m.

*d) Khoảng lùi xây dựng công trình:*

- Khoảng lùi xây dựng công trình so với ranh đất xung quanh tối thiểu 2m (tính đến mép ngoài ban công - nếu có).

- Trường hợp biệt thự song lập, mặt xây giáp ranh đất cần tuân thủ đúng theo quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được duyệt.

- Khoảng lùi xây dựng công trình so với ranh lộ giới đường sẽ do cơ quan cấp phép xây dựng xem xét cụ thể trên cơ sở quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được duyệt. Trường hợp cần thiết điều chỉnh cần thống nhất khoảng lùi với các công trình cùng loại kế cận và không được nhỏ hơn 3m.

## **2. Dạng nhà liên kế phố:**

*a) Mật độ xây dựng tối đa:*

- Mật độ xây dựng tối đa dạng nhà liên kế phố áp dụng theo bảng dưới đây:

|   |           |           |           |           |           |           |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Diện tích lô đất (m<sup>2</sup>/căn nhà)</b> | 75        | 100       | 200       | 300       | 500       | 1000      |
| <b>Mật độ xây dựng tối đa (%)</b>               | <b>90</b> | <b>85</b> | <b>80</b> | <b>75</b> | <b>70</b> | <b>65</b> |

- Trường hợp lô đất tiếp giáp 2 đường trở lên thì mật độ xây dựng được tăng thêm không quá 5% (trừ trường hợp diện tích lô đất dưới 50m<sup>2</sup>).

*b) Tầng cao tối đa:*

- Quy mô tầng cao nhà liên kế phố: theo bản đồ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được các cấp thẩm quyền phê duyệt (không bao gồm tầng hầm, tầng lửng. Có bao gồm tầng nửa hầm, tầng áp mái, mái che cầu thang).

- Trường hợp công trình thêm tầng hầm (số tầng phía trên không thay đổi so với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt), phải đảm bảo theo quy định sau:

+ Phần nổi của tầng hầm (tính đến sàn tầng trệt) không quá 1,2m so với cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định.

+ Vị trí đường xuống hầm (ramp dốc) cách ranh lộ giới tối thiểu 3m.

*c) Chiều cao tối đa:*

- Cao độ chuẩn tại vị trí diềm mái công trình (trong trường hợp công trình xây dựng có mái ngói) hoặc tại vị trí sàn mái tầng trên cùng (trong trường hợp công trình xây dựng theo hình thức mái bằng) và chiều cao tối đa công trình (tại đỉnh mái ngói hoặc mái che cầu thang) sẽ được cơ quan cấp phép xây dựng xem xét cụ thể trên cơ sở các số liệu đã được quy định theo bản đồ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt, thực tế xây dựng, đảm bảo phù hợp với các quy định hiện hành, tạo được sự đồng bộ với các công trình lân cận.

*d) Khoảng lùi xây dựng công trình:*

Khoảng lùi xây dựng công trình so ranh đất còn lại của từng lô đất xác định theo bản đồ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

**3. Dạng nhà liên kế có sân vườn:**

*a) Mật độ xây dựng tối đa:*

- Áp dụng theo Bảng 2.6 (Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng).

|   |           |           |           |           |           |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Diện tích lô đất (m<sup>2</sup>/căn nhà)</b> | 100       | 200       | 300       | 500       | ≥ 1.000   |
| <b>Mật độ xây dựng tối đa (%)</b>               | <b>80</b> | <b>70</b> | <b>60</b> | <b>50</b> | <b>40</b> |

*b) Tầng cao tối đa:*

- Quy mô tầng cao nhà liên kế có sân vườn: theo bản đồ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được các cấp thẩm quyền phê duyệt (không kể tầng lửng, tầng hầm, kể cả tầng nửa hầm, tầng áp mái, mái che cầu thang).

- Trường hợp công trình thêm tầng hầm (số tầng phía trên không thay đổi so với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt), phải đảm bảo theo quy định sau:

+ Phần nổi của tầng hầm (tính đến sàn tầng trệt) không quá 1,2m so với cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định.

+ Vị trí đường xuống hầm (ramp dốc) cách ranh lộ giới tối thiểu 3m.

*c) Chiều cao tối đa:*

- Cao độ chuẩn tại vị trí diềm mái công trình (trong trường hợp công trình xây dựng có mái ngói) hoặc tại vị trí sàn mái tầng trên cùng (trong trường hợp công trình xây dựng theo hình thức mái bằng) và chiều cao tối đa công trình (tại đỉnh mái ngói

hoặc mái che cầu thang) sẽ được cơ quan cấp phép xây dựng xem xét cụ thể trên cơ sở các số liệu đã được quy định theo bản đồ QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt, thực tế xây dựng, đảm bảo phù hợp với các quy định hiện hành, tạo được sự đồng bộ với các công trình lân cận.

*d) Khoảng lùi xây dựng công trình:*

- Khoảng lùi xây dựng công trình so với ranh lộ giới đường và các ranh đất còn lại (nếu có) xác định theo bản đồ quy hoạch chỉ giới xây dựng hoặc bản đồ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được cấp thẩm quyền phê duyệt (cơ quan cấp phép xây dựng xem xét cụ thể trên cơ sở thống nhất khoảng lùi với các công trình cùng loại kế cận nhưng khoảng lùi trước không được nhỏ hơn 3m và khoảng lùi sau không nhỏ hơn 2m).

**C. Các trường hợp đặc biệt:**

***1. Công trình (thuộc các dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500) nằm trong phạm vi hành lang bảo vệ sông, rạch trước thời điểm Quyết định số 150/2004/QĐ-UB ngày 09 tháng 6 năm 2004 của UBND.TP có hiệu lực hoặc xin dự án:***

Các trường hợp điều chỉnh mẫu nhà nêu trên phải giữ nguyên các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc theo mẫu nhà đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, có thể thay đổi phong cách kiến trúc nhưng phải đảm bảo hài hòa với kiến trúc khu vực xung quanh.

Đối với công trình đã hoàn tất việc xây dựng khác với mẫu nhà đã được duyệt thuộc các dự án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã triển khai thực hiện và bàn giao cơ sở hạ tầng của dự án cho các cấp thẩm quyền trước thời điểm Quyết định số 150/2004/QĐ-UB ngày 09 tháng 6 năm 2004 của UBND thành phố có hiệu lực, được phép giữ lại theo quy định.

***2. Trường hợp mẫu nhà tại các góc đường:***

Đối với những trường hợp điều chỉnh mẫu nhà ở riêng lẻ tại các lô đất (căn bìa) tiếp giáp hai mặt đường thuộc dự án đã có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, không có mẫu nhà riêng và sử dụng chung mẫu nhà như các căn bên trong, dẫn đến tình trạng mặt hông phía tiếp giáp đường không được mở cửa và ban công. Để phù hợp với thực tế sử dụng và mỹ quan khu vực, Sở Quy hoạch - Kiến trúc đề xuất đối với những trường hợp này có thể xem xét, cho phép mở cửa và ban công tại mặt hông phía tiếp giáp đường phù hợp với Quy chuẩn xây dựng 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng.

**3. Đối với các khu cư xá đã được xây dựng với hình thức kiến trúc tương đối đồng bộ và ổn định về kiến trúc:**

Các khu vực này được xem như đã có quy hoạch chi tiết tương đối ổn định, UBND các quận, huyện cần nghiên cứu ban hành quy chế quản lý kiến trúc cho các khu vực này nhằm quản lý xây dựng một cách đồng bộ bộ mặt kiến trúc tại các khu vực này. Trong trường hợp cần thiết, UBND các quận, huyện cần phối hợp về mặt chuyên môn với Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

**D. Cơ sở pháp lý điều chỉnh:**

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;
- Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;
- Căn cứ Quyết định số 42/2005/QĐ-BXD ngày 29 tháng 11 năm 2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành TCXDVN 353:2005 “Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế”;
- Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Quyết định số 150/2004/QĐ-UB ngày 09 tháng 6 năm 2004 của UBND.TP về việc “Ban hành Quy định quản lý, sử dụng hành lang trên bờ sông, kênh, rạch thuộc địa bàn thành phố Hồ Chí Minh”;
- Căn cứ Quyết định số 19/2009/QĐ-UBND ngày 25 tháng 02 năm 2009 của UBND.TP “Quy định về diện tích đất tối thiểu sau khi tách thửa”;
- Căn cứ Thông tư số 33/2009/TT-BXD của Bộ Xây dựng về việc ban hành chuẩn QLVN 03:2009/BXD về phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Công văn số 40/2009/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2009 của Bộ Xây dựng về quy định việc áp dụng tiêu chuẩn xây dựng nước ngoài trong hoạt động xây dựng ở Việt Nam và Công văn số 1686/SXD-CPXD ngày 09 tháng 3 năm 2010 của Sở Xây dựng về việc thực hiện Thông tư số 33/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 9 năm 2009;
- Quy hoạch chung và định hướng thiết kế đô thị tại khu vực;
- Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 tại khu vực, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của các dự án nhà ở có mẫu nhà dự kiến điều chỉnh./.