

Số : 3665/UB-QLĐT
V/v bổ sung một số quy định về
kiến trúc tại thành phố HCM.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27/ 9/1997

Kính gửi : - Kiến trúc sư Trưởng TP
- Sở Nhà đất thành phố
- Sở Xây dựng thành phố
- Sở Địa chính thành phố
- Sở Giao thông công chánh
- UBND các Quận, Huyện.

Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam số 682/BXD-CSXD ngày 14 tháng 12 năm 1996 ;

Căn cứ ý kiến thỏa thuận của Bộ Xây dựng về việc áp dụng Quy chuẩn xây dựng tại thành phố Hồ Chí Minh số 1102/BXD-KTQH ngày 25/8/1997 ;

Để phù hợp với tình hình cải tạo khu đô thị cũ mà quy chuẩn xây dựng Việt Nam chưa quy định cụ thể ;

Xét đề nghị của Kiến trúc sư Trưởng thành phố tại công văn số 16638/KTST-KT ngày 16/9/1997 ;

Ủy ban nhân dân thành phố thống nhất bổ sung một số quy chuẩn xây dựng tạm thời tại thành phố Hồ Chí Minh như sau :

1. Kích thước tối thiểu của lô đất xây dựng nhà ở gia đình :

(Bảng 7.3.1 - QCXDVN)

- Trên khu vực đô thị hiện hữu ổn định, lô đất có diện tích không nhỏ hơn $30m^2$ (bề ngang tối thiểu 3m), không có khả năng mở rộng hoặc hợp khối với nhà kế cận, được phép xây dựng nhà bán kiên cố tối đa 2 tầng (1 trệt, 1 lầu) và phải được Kiến trúc sư Trưởng thành phố xem xét từng dự án cụ thể.

2. Mật độ xây dựng tối đa (Bảng 7.6.2 - QCXDVN).

- Để đảm bảo thông thoáng và vệ sinh môi trường đô thị, nhà liên kế phố cần chừa diện tích trống để lấy ánh sáng và thông gió.

Mật độ xây dựng tối đa 90% đối với lô đất diện tích $S < 100m^2$.

Mật độ xây dựng tối đa 80% đối với lô đất diện tích $100m^2 < S < 200m^2$.

3. Hàng rào (Bảng 7.9.4 - QCXDVN).

Trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt, hàng 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 :

Chiều cao tối đa của tường rào 2,60m (tính từ mặt đất).

Phần tường rào trông ra đường phố và hẻm từ độ cao 0,6m trở lên phải thiết kế thoáng. Phần thoáng này tối thiểu chiếm 60% diện tích mặt phẳng đứng của tường rào.

4. Vạt góc tại các giao lộ (Bảng 7.11.3).

Góc giao lộ của 2 đường nhỏ có lộ giới $\leq 8m$ hoặc giữa 1 đường có lộ giới $>8m$ và 1 đường có lộ giới $\leq 8m$ được áp dụng kích thước vạt góc (m) tối thiểu bằng 50% kích thước của bảng 7.11.3 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

5. Lộ giới hẻm :

- Để đảm bảo phòng cháy chữa cháy và vệ sinh môi trường đô thị :

Trong điều kiện hiện trạng đang tồn tại nhiều kiến trúc kiên cố khó mở rộng hẻm, lộ giới hẻm nhỏ nhất phải đạt được 4,5m. Đối với hẻm cụt chiều dài không quá 25m có thể chấp nhận lộ giới tối thiểu 4m.

Đối với các hẻm có điều kiện mở rộng (tại khu vực cải tạo lớn và các cụm dân cư mới) phải xác định lộ giới hẻm tối thiểu là 8m.

6. Hè phố : Hè phố (vía hè, kể cả hẻm phố) là phần đất thuộc lộ giới của các tuyến đường phố :

- Trong mọi trường hợp, không được lấn chiếm, xây dựng làm thay đổi cao độ quy định của từng hè phố.

- Khi có yêu cầu cần sửa chữa, làm đẹp mặt hè phố (không thay đổi cao độ mặt nền) phải được sự chấp thuận của cơ quan quản lý lòng lề đường.

7. Cửa sổ thông hơi : (Bảng 7.12.2 - QCVN).

- Từ tầng 2 (lầu 1) trên các bức tường vuông góc với ranh đất, được phép mở cửa sổ hoặc lỗ thông hơi nhưng mép cửa sổ và lỗ thông hơi phải cách ranh đất kế cận ít nhất là 0,5m.

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

Chiều cao, số tầng của các loại nhà liên kế phụ thuộc vào chiều rộng lộ giới các tuyến đường và kích thước khu đất xây dựng ngôi nhà.

- Đối với nhà liên kế phố (mặt tiền xây dựng sát ranh lộ giới).

+ Đường có lộ giới $L \geq 20m$ chiều cao tối đa 18,90m (5 tầng).

+ Đường có lộ giới $12m \leq L < 20m$ chiều cao tối đa 15,50m (4 tầng).

+ Đường có lộ giới $6m \leq L < 12m$ chiều cao tối đa 12,10m (3 tầng).

- Đối với nhà liên kế vườn (có sân vườn mặt tiền chiều sâu tối thiểu 2,4m tính từ mặt tiền nhà tới hàng rào, lộ giới và sân vườn mặt hậu chiều sâu tối thiểu 2m tính từ mặt hậu nhà tới ranh đất).

+ Đường có lộ giới $L \geq 20m$ chiều cao tối đa 15,50m (4 tầng).

+ Đường có lộ giới $12m \leq L < 20m$ chiều cao tối đa 12,10m (3 tầng).

+ Đường có lộ giới $6m \leq L < 12m$ chiều cao tối đa 8,70m (2 tầng).

- Chiều cao các tầng nhà :

+ Tầng trệt (có thể bố trí tầng lửng) chiều cao tối đa 5,00m.

+ Các tầng lầu có chiều cao tối đa 3,40m.

+ Trên phần sân thượng được phép bố trí nóc cầu thang, chiều cao tối đa 2,20m. Diện tích xây dựng phần nóc sân thượng không được lớn hơn 1/4 diện tích sân thượng và cách mặt tiền tối thiểu 4m.

9. Quy định về chiều cao ô-văng, ban công nhà liên kế phố :

Để đảm bảo mỹ quan chung mặt tiền đường phố, chiều cao thông tầng (từ mặt vỉa hè phố đến cốt dạ dưới của ô-văng mái đón hoặc ban công tầng trệt) quy định như sau :

- Trên các đường phố quy hoạch xây dựng mới là 3,40m.

- Trên các đường phố hiện hữu : có thể xem xét thay đổi cho phù hợp với yêu cầu thẩm mỹ kiến trúc mặt tiền các nhà phố liên kế nhưng không được thấp hơn 3,20m (tối đa cao 3,60m).

10. Quy định về khoảng cách giữa 2 dãy nhà liên kế phố (đối với khu vực quy hoạch xây dựng mới) :

- Mặt tiền giữa 2 dãy nhà liên kế phố cách nhau tối thiểu 12m.

- Mặt hậu (giữa 2 dãy nhà liên kế phố đầu lửng) có thể bố trí hành lang kỹ thuật với chiều rộng tối thiểu 2m. Nếu không bố trí hành lang kỹ thuật, công trình xây dựng phải chừa khoảng trống thối lui cách ranh đất mặt hậu mỗi nhà tối thiểu 1,50m (khoảng cách tổng cộng giữa 2 nhà là 3m và được mở cửa sổ) để tạo không gian thông thoáng vệ sinh môi trường.

Bản hướng dẫn bổ sung về kiến trúc đô thị này chỉ áp dụng riêng cho thành phố Hồ Chí Minh. Kiến trúc sư Trưởng thành phố có trách nhiệm hướng dẫn và kiểm tra việc thực hiện cấp phép và xây dựng theo các quy định này./.

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

Vũ Hùng Việt