



PHỤ LỤC 3

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH NHÀ Ở RIÊNG LẺ TRONG KHU ĐÔ THỊ HIỆN HỮU

1. Phạm vi áp dụng: Xác định vị trí cụ thể tại Phụ lục 1.7 Quy chế này.

2. Mật độ xây dựng

Đối với các khu vực chưa có quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị được duyệt, nhà ở riêng lẻ phải tuân thủ mật độ xây dựng theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn.

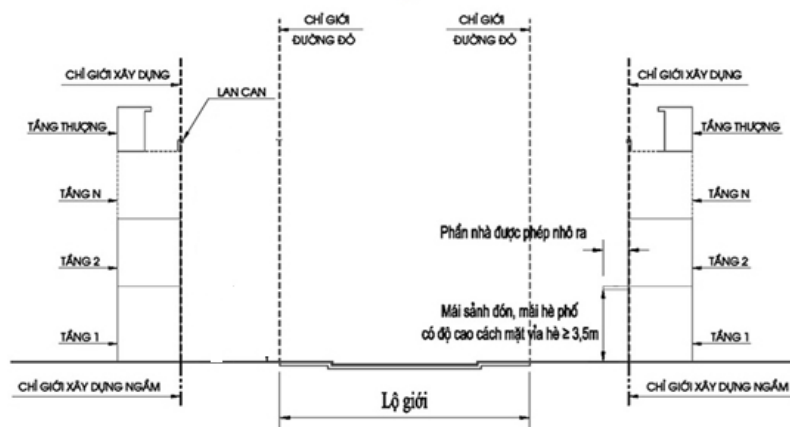
3. Quy định chiều cao, tầng cao công trình

a) Đối với nhà ở riêng lẻ dạng liền kề: Chiều cao tầng 1 công trình là 3,9m; tầng thứ 2 là 3,6m; các tầng còn lại (bao gồm cả tầng tum) là 3,3m.

b) Đối với nhà ở riêng lẻ 01 tầng: Chiều cao tầng 1 công trình là 4,3m (tính từ cốt trần tầng 1), không tính chiều cao mái.

c) Đối với nhà ở riêng lẻ dạng biệt thự: Chiều cao tầng 1 công trình là 4,3m; tầng thứ 2 là 3,6m; các tầng còn lại (bao gồm cả tầng tum) là 3,3m.

d) Chiều cao lan can từ tầng 2 trở lên cao +1,1m so với mặt sàn tầng tương ứng.



Hình 1. Quy định về phần nhà xây dựng sau chỉ giới đường đỏ

đ) Đối với chiều cao, tầng cao nhà ở có tầng lửng:

- Đối với nhà ở riêng lẻ, nhà ở riêng lẻ kết hợp các mục đích dân dụng khác: tầng lửng không tính vào số tầng cao của công trình trong các trường hợp tầng lửng có diện tích sàn không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới và chỉ cho phép có một tầng lửng không tính vào số tầng cao của nhà, tầng lửng không được phép xây dựng ban công.

- Đối với nhà có tầng lửng thì chiều cao tầng lửng từ 2,2m - 3,0m.

e) Đối với chiều cao, tầng cao nhà ở có tầng áp mái: Chiều cao thông thủy của tầng áp mái không nhỏ hơn 2,2m.

g) Đối với chiều cao, tầng cao nhà ở có tầng tum: Công trình có tầng tum không tính vào số tầng của công trình khi chỉ dùng để bao che lồng cầu thang bộ hoặc giếng thang máy, bao che các thiết bị công trình (nếu có), phục vụ mục đích lên mái và cứu nạn, có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái.

4. Hình thức kiến trúc, kiểu mái, ban công, lô gia, màu sắc, vật liệu bên ngoài:

a) Hình thức kiến trúc công trình nhà ở riêng lẻ

- Kiến trúc nhà ở riêng lẻ phải kết hợp hài hoà giữa kiến trúc hiện đại với kiến trúc truyền thống, phù hợp với điều kiện tự nhiên, phong tục, tập quán, văn hoá - xã hội của cộng đồng.

- Kiến trúc nhà ở riêng lẻ phải đa dạng các loại nhà ở, loại căn hộ phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội, khả năng thu nhập của các tầng lớp dân cư trên địa bàn, sử dụng có hiệu quả quỹ đất dành cho phát triển nhà ở.

- Nhà ở riêng lẻ xây dựng hai bên đường, tuyến phố chính phải tuân thủ chỉ giới xây dựng, bảo đảm hài hoà về chiều cao, không gian, kiến trúc, thẩm mỹ, phù hợp với quy hoạch chung và thiết kế đô thị theo từng trục đường, tuyến phố.

- Mặt tiền nhà ở riêng lẻ dọc các tuyến phố, ở các vị trí có thể nhìn thấy từ đường và các khu vực lân cận thì không được bố trí làm sân phơi quần áo hoặc trưng bày các đồ vật làm mất mỹ quan đô thị.

- Mái nhà khuyến khích sử dụng hình thức mái dốc. Các phần nhô lên phía trên (như bể chứa nước, ăngten chảo, khung thang máy) phải bố trí khuất vào khối tích công trình.

b) Vật liệu xây dựng công trình

- Khuyến khích sử dụng vật liệu truyền thống, vật liệu địa phương, vật liệu sử dụng tiết kiệm hiệu quả năng lượng.

- Hạn chế các vật liệu không bảo đảm an toàn, phòng chống cháy nổ, ảnh hưởng đến sức khỏe con người và môi trường đô thị trừ những trường hợp được các cơ quan có thẩm quyền cho phép.

c) Mái sảnh đón, mái hè phố

- Phải được thiết kế cho cả dãy đường phố hoặc cụm nhà, đảm bảo tạo cảnh quan;

- Đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy;

- Ở độ cao cách mặt vỉa hè 3,5m trở lên và đảm bảo mỹ quan đô thị;

- Bên trên mái đón, mái hè phố không được sử dụng vào bất cứ việc gì khác (như làm ban công, sân thượng, sân bày chậu cảnh).

5. Cây xanh, cảnh quan: Khuyến khích trồng cây xanh trong khuôn viên, bố trí cây xanh trên hàng rào, ban công, lô gia và sân thượng công trình.

6. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình

a) Trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ

- Phải đảm bảo nguyên tắc không cản trở các hoạt động giao thông tại lòng đường; Đảm bảo an toàn, thuận tiện cho các hoạt động đi bộ trên vỉa hè; Không làm ảnh hưởng đến hệ thống cây xanh, công trình hạ tầng kỹ thuật nổi và ngầm trên tuyến phố; Đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố; Đảm bảo tuân thủ các quy định về điện, về phòng cháy chữa cháy và các hoạt động của phương tiện chữa cháy.

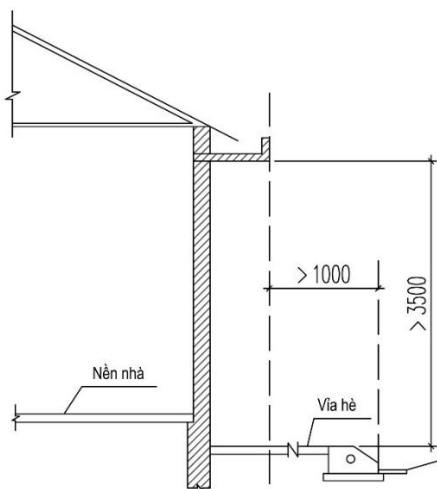
- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp dưới đây:

+ Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà: được phép vượt qua chỉ giới đường đỏ không quá 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan.

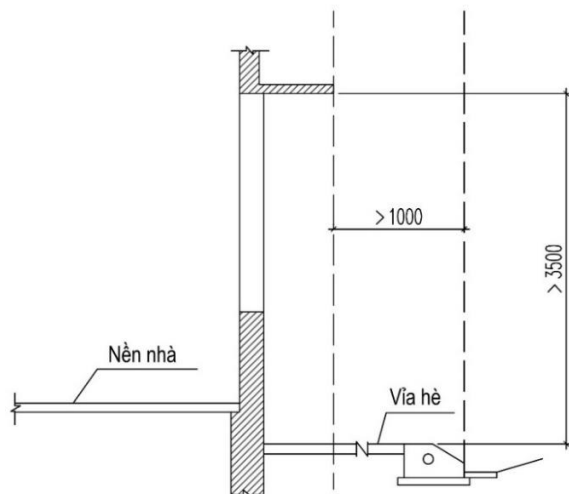
+ Từ độ cao 1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậu cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt chỉ giới đường đỏ không quá 0,2m.

+ Từ độ cao 3,5m trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ban công, mái đua, ô-văng, sê-nô) được phép vượt chỉ giới đường đỏ, đồng thời phải đảm bảo các quy định về an toàn lưới điện và tuân thủ quy định quy hoạch được duyệt từng khu vực (nếu có).

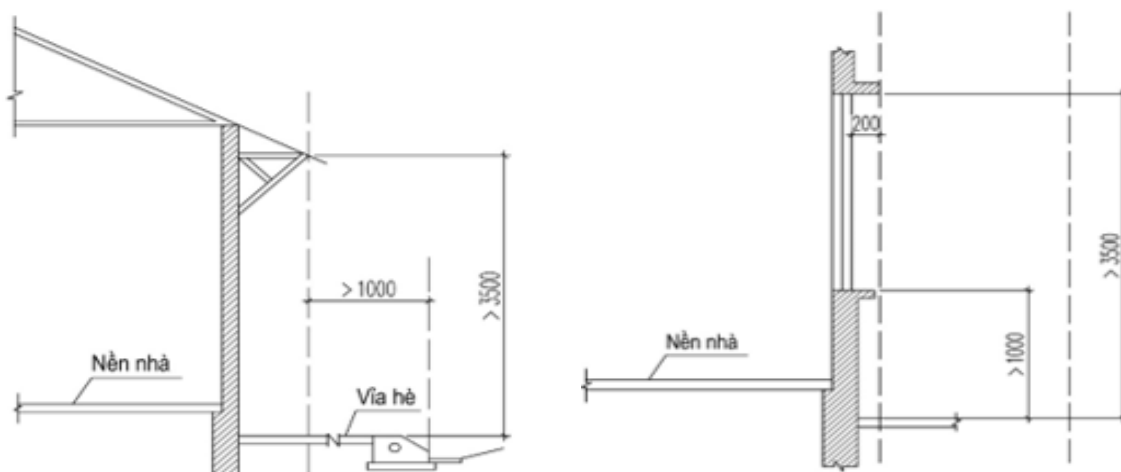
Đơn vị tính bằng milimet



a) Trường hợp phần đua ra là sê nô, ô văng, mái dốc.



b) Trường hợp phần đua ra là ô văng cửa sổ.



c) Trường hợp phần đua ra là con sơn mái dốc.

d) Các bộ phận khác như gờ chỉ, bậu cửa, bộ phận trang trí.

Hình 2. Quy định về độ vươn ra của các bộ phận công trình

b) Hành lang kỹ thuật đằng sau công trình: Trong không gian hành lang kỹ thuật đằng sau nhà tuân thủ nguyên tắc không được xây dựng bất kỳ hạng mục công trình nào.

c) Trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ, phải đảm bảo nguyên tắc không một bộ phận, chi tiết kiến trúc nào của công trình được vượt quá chỉ giới đường đỏ; đảm bảo tính thống nhất về không gian, cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố; đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và hoạt động của phương tiện chữa cháy và quy định tại khoản 2.7 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy hoạch xây dựng.

- Quy định khoảng lùi của các công trình: Lùi vào 3,0m so với chỉ giới đường đỏ. Đối với đường hiện trạng, chưa xác định lộ giới quy hoạch, khoảng lùi được lấy từ mép đường hiện trạng vào 3,0m.

- Các bộ phận của công trình sau đây: Bậc thềm, vệt dất xe, bậu cửa, gờ chỉ, cánh cửa, ô-văng, mái đua, mái đón được phép nhô ra theo bảng 1 và không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

Bảng 1. Các bộ phận nhà được phép nhô ra trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ

TT	Bộ phận được nhô ra	Độ cao so với mặt hè (m)	Độ vươn tối đa (m)
1	Bậc thềm, vệt dất xe	0 - 0,2	0,3
2	Ống đứng thoát nước mưa		0,2
3	Bậu cửa, gờ chỉ trang trí	> 1,0	0,2
4	Kết cấu di động: Mái dù, cánh cửa	> 2,5	1,0

- Riêng ban công, ô văng được nhô quá chỉ giới xây dựng và được che chắn tạo thành buồng hay lô-gia. Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô- văng, tường che chắn, buồng, lô-gia tuân thủ theo bảng dưới đây:

Bảng 2. Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng, tường chắn, buồng, lô gia

TT	Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa (m)
1	Dưới 7m	0
2	Từ 7m trở lên	1,2

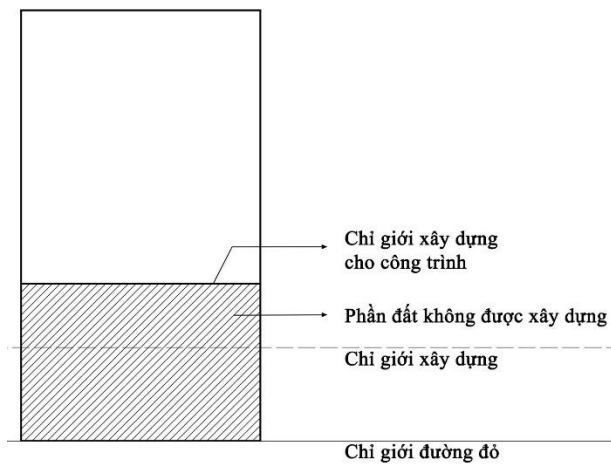
- Phần khoảng lùi cho phép đổ mái kiên cố nhưng phải tách rời kết cấu, đồng thời đảm bảo nguyên tắc không một bộ phận, chi tiết kiến trúc nào của công trình được vượt quá chỉ giới đường đỏ; đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố, đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và hoạt động của phương tiện chữa cháy; cốt chiều cao đối với phần xây dựng Khoảng lùi đảm bảo theo quy định phòng cháy chữa cháy theo QCVN 06:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình; cốt sàn phần xây dựng Khoảng lùi bằng cốt vỉa hè hiện trạng.

d) Xác định khoảng lùi với một số trường hợp đặc biệt

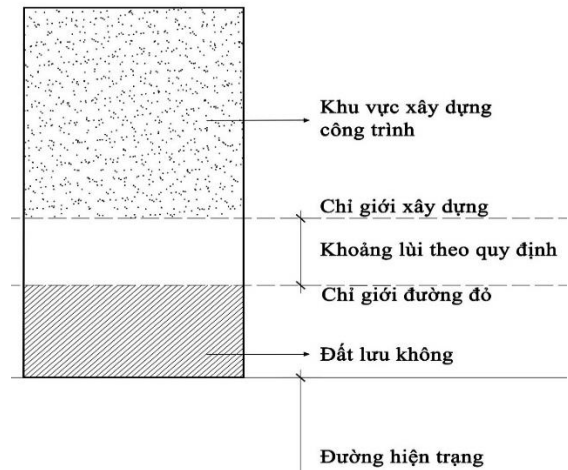
- Trường hợp 1: Đối với trường hợp có nhiều loại đất (trong đó có đất ở) trong một thửa đất và không xác định vị trí đất ở trong giấy chứng nhận sử dụng đất (sổ đỏ) thì khoảng lùi tối thiểu xây dựng công trình được xác định theo quy định cụ thể tại từng tuyến đường, được quy định tại quy hoạch được duyệt hoặc Quy chế này.

- Trường hợp 2: Đối với trường hợp thửa đất có phần diện tích đất không được phép xây dựng tiếp giáp với tuyến đường mà có khoảng cách lớn hơn khoảng lùi tối thiểu xây dựng công trình được quy định cho tuyến đường đó thì khoảng lùi tối thiểu xây dựng công trình phải lùi vào đến phần đất ở được phép xây dựng.

- Trường hợp 3: Đối với trường hợp thửa đất có phần đất đã được nhà nước thu hồi/đất lưu không tiếp giáp với tuyến đường thì khoảng lùi tối thiểu xây dựng công trình phải tính từ mép trong của phần đất đã được nhà nước thu hồi/đất lưu không.



Hình 3. Minh họa trường hợp 2



Hình 4. Minh họa trường hợp 3

7. Cốt nền công trình

a) Cốt nền công trình nhà ở riêng lẻ hiện trạng được giữ nguyên.

b) Trong trường hợp xây mới hoặc cải tạo, cốt nền nhà được xác định bằng +0,45m so với mặt vỉa hè tại vị trí xây dựng; đối với đường Võ Nguyên Giáp (Khu chợ mới), Phố Nguyễn Thái Học, Phố Lê Văn Tám + 0,15m so với mặt vỉa hè và đảm bảo sự liên hệ với hệ đường và không được bố trí bậc ra phạm vi hệ đường.

c) Cách tính cốt nền công trình: Cốt nền được tính tại vị trí tìm công trình so với điểm vỉa hè tiếp giáp lô đất. Trong trường hợp lô đất có 2-3 mặt giáp đường cách xác định cốt nền được tính theo mặt chính hồ sơ cấp giấy phép xây dựng.

d) Những trường hợp cụ thể do cơ quan quản lý quy hoạch, Ủy ban nhân dân xã Bình Lư xem xét, quyết định hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền quyết định.

8. Phần ngầm dưới mặt đất

a) Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ, trừ hệ thống cấp thoát nước công trình.

b) Phần nổi của tầng hầm (tính đến sàn tầng 01/tầng trệt) $\leq 1,2\text{m}$ so với cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định.

c) Ram dốc của lối vào tầng hầm (vị trí đường xuống tầng hầm) phải cách chỉ giới xây dựng tối thiểu 3,0 m để đảm bảo an toàn khi ra vào.

d) Việc xây dựng tầng hầm, nửa hầm trong công trình nhà ở phải đảm bảo cao độ các tầng đồng bộ với các công trình nhà ở liền kề.

đ) Đối với nhà ở liền kề 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.

e) Chỉ được phép xây 1 tầng hầm.