

S : 45/2009/Q -UBND

TP . H Chí Minh, ngày 03 tháng 7 n m 2009

**QUY T Đ NH**

**V s a i, b sung m t s i u c a Quy t nh  
s 135/2007/Q -UBND ngày 08 tháng 12 n m 2007 c a  
y ban nhân dân thành ph 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**

Căn c Lu t T ch c H i đ ng nhân dân và y ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn c Lu t Xây d ng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn c Lu t Nhà ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn c Ngh đ nh s 93/2001/NĐ-CP ngày 12 tháng 12 năm 2001 c a Chính ph v phân c p qu n lý m t s l nh v c cho thành ph H Chí Minh;

Căn c Ngh đ nh s 29/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 02 năm 2007 c a Chính ph v qu n lý ki n trúc đô th ;

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

Căn c Quy t đ nh s 42/2005/QĐ-BXD ngày 29 tháng 11 năm 2005 c a B tr y ng B Xây d ng v vi c ban hành TCXDVN 353:2005 "Nhà liên k - Tiêu chu n thi t k ";

Căn c Quy t đ nh s 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 c a B tr y ng B Xây d ng v vi c ban hành "Quy chu n k thu t Qu c gia v Quy ho ch xây d ng";

Căn c Thông t y s 07/2008/TT-BXD ngày 07 tháng 4 năm 2008 c a B Xây d ng h y ng d n l p, th m đ nh, phê duy t và qu n lý quy ho ch xây d ng;

Căn c Công văn s 1228/BXD-KTQH ngày 25 tháng 6 năm 2008 c a B Xây d ng v vi c áp d ng Quy t đ nh s 135/2007/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2007 c a y ban nhân dân thành ph H Chí Minh;

Xét đ ngh c a S Quy ho ch - Ki n trúc t i T tr ình s 1456/TTr-SQHKT ngày 03 tháng 6 năm 2009; ý ki n th m đ nh c a S T y pháp t i Công văn s 1082/STP-VB ngày 17 tháng 4 năm 2009,

**QUY T Đ NH:**

**Đi u 1.** Nay s a đ i, b sung m t s đ i u c a Quy đ nh v ki n trúc nhà liên k trong khu đô th hi n h u trên đ a bàn thành ph H Chí Minh ban hành kèm theo Quy t đ nh s 135/2007/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2007 c a y ban nhân dân thành ph , c th nh y sau:

**1. S a i, b sung i m d và e kho n 2 i u 1 Quy nh:**

“d) Cung c p công khai thông tin quy ho ch - ki n trúc cho nhân dân và nhà u t trong quá trình chu n b u t .

e) Cung cấp công khai thông tin quy hoạch - kiến trúc cho Sở ngành và các đơn vị liên quan làm cơ sở pháp lý cho công tác thẩm định giá bán nhà, thu thuế thu nhập nhà cửa.”

### **2. Sản phẩm, bổ sung khoản 2 Điều 2 Quy định:**

“c) Các dự án khu nhà có quy hoạch chi tiết 1/500 có duy nhất, các khu cư xá tập thể và quy hoạch, các biệt lập ý các dãy nhà liên kết hiện hữu có chung hệ thống kỹ thuật;”

### **3. Sản phẩm, bổ sung khoản 3 Điều 2 Quy định:**

“3. Đối với công trình xây dựng trên lô đất lớn hơn 500m<sup>2</sup> và không vượt quá 1.000m<sup>2</sup>, có hiện trạng là nhà xây dựng theo hình thức nhà liên kết có phép áp dụng Quy định này.”

### **4. Bổ sung khoản 4 Điều 2 Quy định:**

“4. Quy định này áp dụng đối với các lô đất có hình thức có thể xác định được theo đúng hình thức (như hình vuông, hình chữ nhật và các hình thức khác có thể xây dựng công trình thành các hình khối phù hợp với mối quan hệ chung ô thửa). Trường hợp hình thức lô đất không thể xác định được theo các dự định hình thức (như lô đất có hình thức zig-zac, xiên méo, gợn sóng...) làm hình khối công trình sau khi xây dựng như hình vẽ kèm theo mối quan hệ chung ô thửa, cơ quan quản lý quy hoạch - kiến trúc ô thửa theo phân cấp có trách nhiệm xem xét, xuất hồ sơ quy định việc áp dụng quy định này trên cơ sở mối quan hệ kiến trúc (như xác định ranh xây dựng công trình phù hợp, giới hạn tầng cao, giới hạn tầng xây dựng, tầng kho lưu trữ xây dựng công trình...)”

### **5. Sản phẩm, bổ sung điểm b khoản 2 Điều 6 Quy định:**

“b) Nhà lô đất có diện tích từ 15m<sup>2</sup> đến 36m<sup>2</sup>, có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với vỉa hè xây dựng từ 3,0m trở lên: có phép cất, sắp xếp theo quy mô số tầng hiện hữu hoặc xây dựng mới 2 tầng (có thể bố trí tầng lửng tầng trệt và mái che cầu thang tầng sân thượng), chiều cao toàn công trình không quá 13,4m (đối với tầng có chiều cao từ 20m trở lên) và không quá 12,2m (đối với tầng có chiều cao từ 12m đến 20m).”

### **6. Sản phẩm, bổ sung nội dung chương 3 điểm b khoản 2 Điều 6 Quy định:**

“- Có chiều rộng (hoặc chiều sâu so với vỉa hè xây dựng) từ 3,0m trở lên, hoặc có chiều rộng (hoặc chiều sâu so với vỉa hè xây dựng) từ 2,0m đến 3,0m nhưng có hiện trạng phù hợp với kiến trúc bên ngoài: có phép cất, sắp xếp theo hiện trạng hoặc xây dựng mới với chiều cao toàn công trình xác định theo lịch trình như sau:

+ Hệ số giới hạn 3,5m: cao tầng tại tầng n và hệ số sàn là 5,8m; xây dựng tầng 3 tầng (có thể bố trí tầng lửng tầng trệt và mái che cầu thang tầng sân thượng), chiều cao không quá 15,6m.

+ Hệ số giới hạn <3,5m: cao tầng tại tầng n và hệ số sàn là 3,8m; xây dựng tầng 3 tầng (không bố trí tầng lửng tầng trệt, có thể bố trí mái che cầu thang tầng sân thượng), chiều cao không quá 13,6m.”

### **7. Sản phẩm, bổ sung Bảng 1 và khoản 1 phần Ghi chú Điều 7 Quy định:**

“Bảng 1

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> )		50	75	100	200	300	500	1000
Mức XD tối đa (%)	đối với quận nội thành	100	90	85	80	75	70	65
	đối với huyện ngoại thành	100	90	80	70	60	50	50

Ghi chú:

1. Mật độ xây dựng ở vỉa hè quy hoạch thành (trên hình diện tích lô đất  $> 500m^2$ ) và diện tích lô đất xác định theo Bảng 2.6. Mật độ xây dựng thu nhập của lô đất xây dựng nhà - Quy chuẩn Quy hoạch Xây dựng năm 2008.”

### 8. Số a, b, số B bảng 2 khoản 1 điều 8 Quy định:

“Bảng 2

Chiều rộng vỉa hè (m)	Tầng cao tầng (tầng)	Số tầng công cộng khu vực quy hoạch trung tâm TP hoặc trung tâm cấp quận (tầng)	Số tầng công cộng tầng trung tâm - dịch vụ (tầng)	Số tầng công cộng tầng công trình xây dựng trên lô đất (tầng)	Cao tầng (m)	Số tầng kín tầng giằng tầng (tầng)	Tầng cao tầng (tầng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
$L \geq 25$	5	+1	+1	+1	7,0m	7+1	8
$20 < L < 25$	5	+1	+1	+1	7,0m	6+2	8
$12 < L < 20$	4	+1	+1	+1	5,8m	5+2	7
$7 < L < 12$	4	+1	0	+1	5,8m	4+2	6
$3,5 < L < 7$	3	+1	0	0	5,8m	3+1	4
$L < 3,5$	3	0	0	0	3,8m	3+0	3

### 9. Số a, b, số i, m, d, e, phần Ghi chú khoản 1 điều 8 Quy định:

“b) Nguyên tắc xác định kho bãi ở vỉa hè các tầng cao tầng công cộng:

Trên hình phố tầng cao tầng công cộng công trình (bao gồm tầng cao tầng và tầng cao tầng công cộng) vượt quá số tầng cao tầng kín tầng giằng tầng xác định bởi Bảng 2 thì các tầng chênh lệch (cao hơn kín tầng) phải có kho bãi, nghĩa là chướng ngại vật xây dựng của các tầng chênh lệch lùi cách chướng ngại vật xây dựng của các tầng kín tầng phía dưới ít nhất 3,5m.

d) Quy hoạch trung tâm thành phố gồm các quận 1, 3, 4, 5, 10, Phú Nhuận, Bình Thạnh. Tuy nhiên, trong bản đồ các quận này sẽ có các khu vực áp dụng quy định hình thức xây dựng hoặc quy hoạch quy định kỹ thuật riêng (không cho phép áp dụng các yêu cầu tầng công cộng tầng) do mục tiêu kêu gọi đầu tư, xây dựng công trình đô thị quy mô lớn... và số lượng ban nhân dân quy định bằng văn bản kèm bản xác định ranh chính xác (trên cơ sở ý ban nhân dân thành phố đã chấp thuận chi tiết).

) Trung tâm cấp quận xác định trong quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết hoặc do ý ban nhân dân thành phố hoặc do ý ban nhân dân quận phía trên Quy hoạch - Kỹ thuật xác định.

e) Tầng trung tâm - dịch vụ: xác định trong quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết hoặc do ý ban nhân dân thành phố hoặc do ý ban nhân dân quận - huyện phía trên Quy hoạch - Kỹ thuật 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 nối liền các trung tâm khu vực;

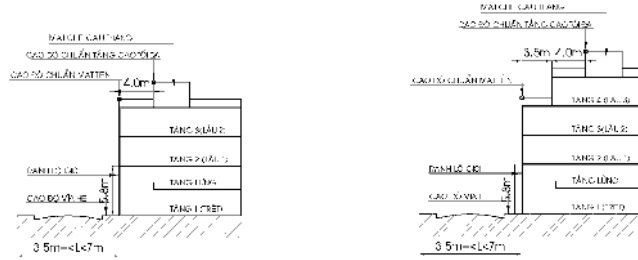
- Hình thức hoặc hình thức phát triển kinh tế - xã hội là trục trung tâm khu vực;

- Chiều rộng lòng đường mở làn xe ô tô và làn thông, có vỉa hè rộng rãi xe máy và vỉa hè làn thông (trên hình phố tuyến vỉa hè tầng trung tâm - dịch vụ xác định chi tiết phải có tầng quy định).”





**Hình minh họa ivi ng, h m có l gi i t 3,5m n 7m**



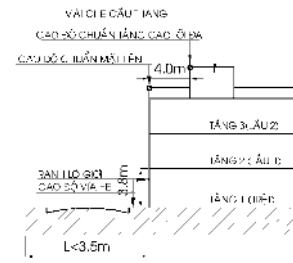
Quy mô t i a 3 t ng:

Khi không có các y u t t ng t ng cao

Quy mô t i a 4 t ng (t ng 4 có kho ng lùi):

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

**Hình minh họa ivi h m, l i i chung có l gi i nh h n 3,5m**

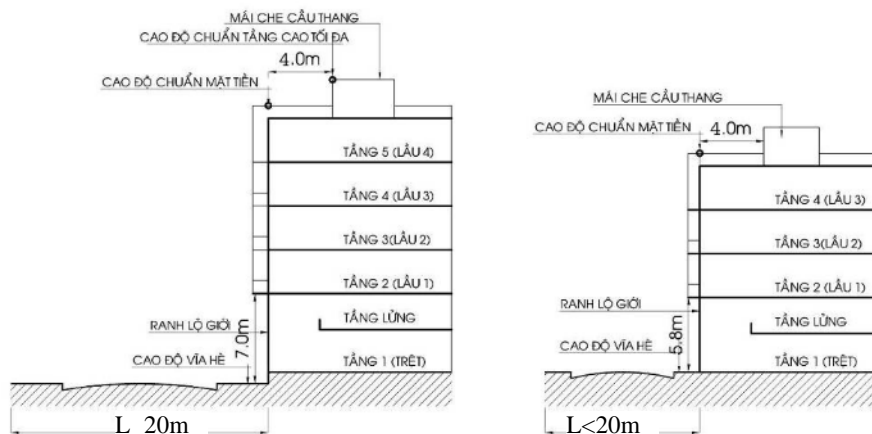


Quy mô t i a 3 t ng

**11. S a i, b sung B ng 3 kho n 1 i u 8 (kèm theo hình minh họa v cao t n n v a h n sàn l u 1) Quy nh:**

“B ng 3: Cao chu n v trí ch gi i xây d ng

Chi u r ng l gi i L (m)	Cao t i a t n n v a h n sàn l u 1 (m)	Cao chu n t i v trí ch gi i xây d ng t i t ng cao t i a (m)					
		T ng 3	T ng 4	T ng 5	T ng 6	T ng 7	T ng 8
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
L ≥ 25	7,0	-	-	21,6	25,0	28,4	31,8
20 ≤ L < 25	7,0	-	-	21,6	25,0	28,4	31,8
12 ≤ L < 20	5,8	-	17,0	20,4	23,8	27,2	-
7 ≤ L < 12	5,8	-	17,0	20,4	23,8	-	-
3,5 ≤ L < 7	5,8	13,6	17,0	-	-	-	-
L < 3,5	3,8	11,6	-	-	-	-	-

**Hình minh h a:**

Hình minh h a cho tr ng h p l gi i 20m, cao t n n v a h è n sàn l u l là 7,0m.

Hình minh h a cho tr ng h p l gi i <20m, cao t n n v a h è n sàn l u l là 5,8m.

**12. S a i, b sung i m b kho n 2 i u 8 Quy nh v s t ng và chi u cao nhà liên k có kho ng lùi:**

“b) Tr tr ng h p có quy nh riêng ho c quy ch qu n lý ki n trúc c a khu v c c c p th m quy n phê duy t v kh ng ch t ng cao, t ng cao nhà liên k hi n h u có kho ng lùi c xác nh nh sau:

- i v i ng có l gi i t 7m tr lên, t ng cao nhà liên k hi n h u có kho ng lùi c xác nh th p h n l t ng so v i t ng cao nhà liên k hi n h u cùng lo i xây sát ranh l gi i c quy nh t i B ng 2 kho n 1 i u 8, nh ng không th p h n t ng cao c b n. T t c các t ng l u có cùng kho ng lùi, th ng nh t theo kho ng lùi chung c a dãy nhà liên k .
- i v i ng có l gi i nh h n 7m, t ng cao nhà liên k hi n h u có kho ng lùi c xác nh t ng t t ng cao nhà liên k hi n h u cùng lo i xây sát ranh l gi i c quy nh t i B ng 2 kho n 1 i u 8. T t ng 1 n t ng 3 lùi theo kho ng lùi chung c a dãy nhà liên k , t ng 4 (n u có) lùi cách ch gi i xây d ng c a các t ng phía đ i 3m.”

**13. S a i, b sung B ng 4 i m b kho n 3 i u 8 Quy nh:**

“B ng 4

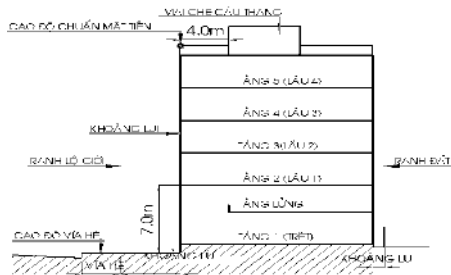
Chi u r ng l gi i L (m)	Kho ng lùi t i thi u so v i l gi i (m)	S t ng t i a (t ng )	Ca o t i a t n n v a h è n sàn l u l (m)	Ca o chu n v trí t ng cao t i a
L 20	4,5	5	7,0	21,6
12 L < 20	4,0	4	5,8	17
7 L < 12	3,0	4	5,8	17
3,5 L < 7	2,4	3	5,8	13,6

**14. S a i, b sung i m c kho n 3 i u 8 (kèm hình minh h a) Quy nh:**

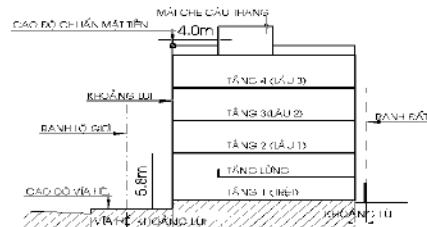
“c) Tr ng h p khu dân c xây d ng m i thu c qu n trung tâm thành ph , trung tâm c p qu n ho c tr c ng th ng m i-d ch v thì c t ng thêm s t ng là:

- Tầng thêm t i a l t ng (không lùi) n u ng có l gi i  $L \geq 12m$ .
- Tầng thêm t i a l t ng (có lùi) n u ng và h m có l gi i  $3,5 L < 12m$ .

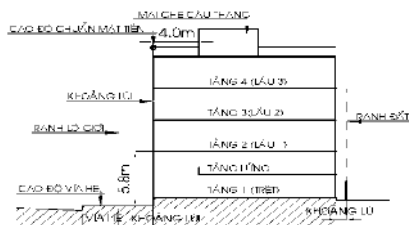
**Hình minh h a:**



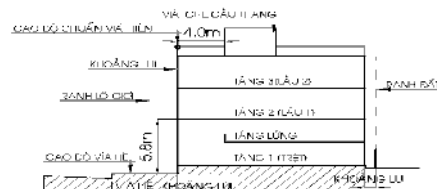
$L \geq 20m$  (5 t ng)



$12m \leq L < 20m$  (4 t ng)



$7m \leq L < 12m$  (4 t ng)



$L < 7m$  (3 t ng)

**15. S a i, b sung kho n a và b i u 9 Quy nh:**

“a) Dàn hoa, mái che c u thang (n u là mái b ng BTCT) có chi u cao t i a 3m (tính t sàn sần th ng). Tr ng h p mái che c u thang là mái d c, d c mái không quá  $35^\circ$ , chi u cao t sàn sần th ng n mép d i mái ngói t i a 3m.

b) Di n tích ph n mái che c u thang không c l n h n  $1/2$  di n tích sàn sần th ng và ph i b trí có sần tr c, sần sau. Kho ng lùi phía tr c cách v trí m t t i n sàn sần th ng t i thi u 4m; kho ng lùi phía sau cách ranh t m t h u t i thi u 2m. Tr ng h p b trí mái che thang là mái d c thì có th b trí không có kho ng lùi phía sau, nh ng ph i t ch c có mái d c v phía sau, cao mái t i v trí ranh t m t h u không quá 2m (tính t sàn sần th ng).”

**16. S a i, b sung kho n 1 i u 12 Quy nh:**

“1. v n c a ban công, ô v ng nhô ra trên không gian l gi i ph thu c vào chi u r ng c a l gi i, c th theo B ng 5 nh sau:

B ng 5

Chi u r ng l gi i $L$ (m)	v n t i a (m)
$L < 6$	0
$6 \leq L < 12$	0,9
$12 \leq L < 20$	1,2
$L \geq 20$	1,4



**17. S a i, b sung i u 17 Quy nh v t góc giao l :**

“ m b o an toàn và t m nhìn cho các ph ng ti n giao thông, khuôn viên c a các ngôi nhà n m giáp giao l ph i tuân th các quy nh trong B ng 6.

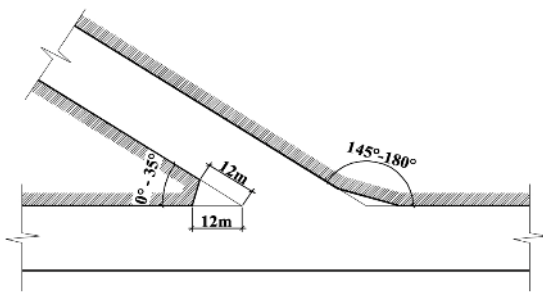
B ng 6

S TT	Góc c t giao nhau v i l gi i	Kích th c v t góc (m)
1	L nh n $0^0$ - d i $35^0$	12 x 12
2	T $35^0$ - d i $60^0$	09 x 09
3	T $60^0$ - d i $80^0$	06 x 06
4	T $80^0$ - d i $110^0$	04 x 04
5	T $110^0$ - d i $140^0$	03 x 03
6	T $140^0$ - d i $160^0$	02 x 02
7	T $160^0$ - $180^0$	00 x 00

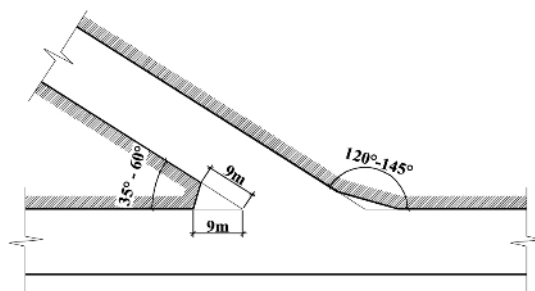
**Ghi chú:** các tr ng h p kích th c v t góc c áp d ng nh sau:

- a) ng có l gi i l nh n ho c b ng 12m giao v i ng có l gi i l nh n ho c b ng 12m thì áp d ng 100% theo b ng 6.
- b) ng có l gi i l nh n ho c b ng 12m (ho c h m có l gi i l nh n ho c b ng 4m n nh h n 12m) giao v i h m có l gi i l nh n ho c b ng 4m n nh h n 12m thì áp d ng 50% b ng 6.
- c) ng có l gi i l nh n ho c b ng 12m (ho c h m có l gi i nh h n 12m) giao v i h m có l gi i nh h n 4m thì kích th c v t góc giao l là 01 x 01m, ho c bo tròn góc giao l v i  $R=1m$  gi m m c nh h ng n l u thông.

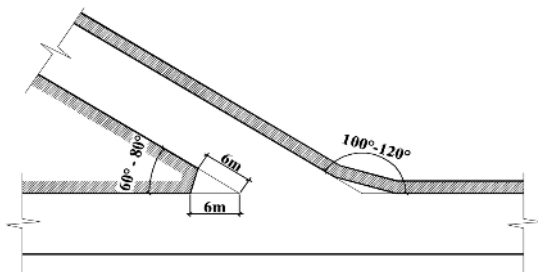
**Hình minh h a:**



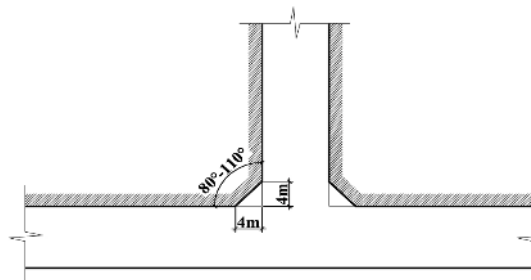
Kích th c v t góc t i góc c t giao nhau v i gi i nh h n  $35^0$



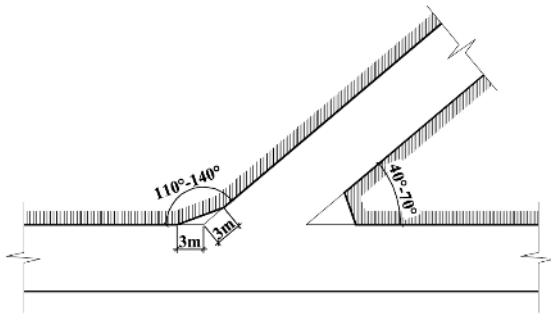
Kích th c v t góc t i góc c t giao nhau v i gi i t  $35^0$  n d i  $60^0$



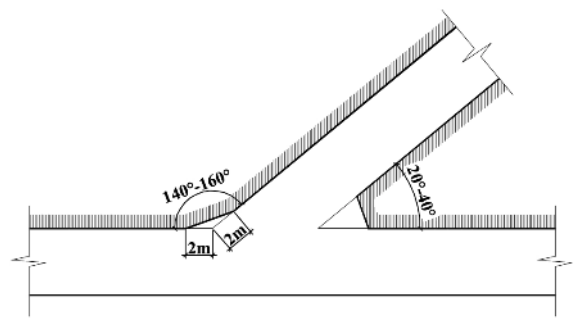
Kích th c v t góc t i góc c t giao nhau v i gi i t  $60^0$  n d i  $80^0$



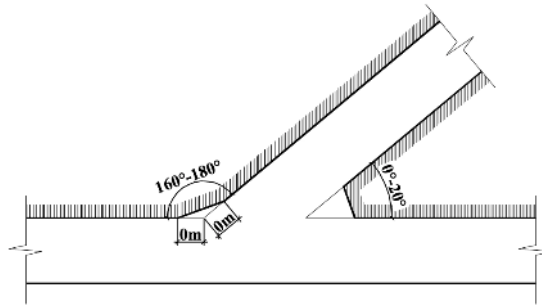
Kích th c v t góc t i góc c t giao nhau v i gi i t  $80^0$  n d i  $110^0$



Kích thước và góc tại góc cắt giao nhau  
với giới hạn  $110^{\circ}$  đến  $140^{\circ}$



Kích thước và góc tại góc cắt giao nhau  
với giới hạn  $140^{\circ}$  đến  $160^{\circ}$



Kích thước và góc tại góc cắt giao nhau với giới hạn  $160^{\circ}$  đến  $180^{\circ}$

### 18. Sản phẩm, bổ sung khoản 1 và 24 Quy định như sau:

“1. Sản phẩm Quy hoạch - Kiến trúc hàng ngày ban nhân dân quận - huyện (hoặc Xã Xây dựng) và chuyên môn liên quan nên việc áp dụng Quy định này trong trình hồ sơ có vẽ móng do tính chất phức tạp ảnh hưởng đến trình độ phát triển. Các trình hồ sơ kiến trúc nhà liên kết trong khu đô thị hiện hữu để xây dựng và quy mô tổng thể theo hiện trạng (tính từ 5 căn) của dãy phố đã có quan tâm quy hoạch và thông tin quy hoạch - kiến trúc hoặc cấp phép xây dựng hoặc theo hình thức phát triển đô thị của dãy phố khác và Quy định này thì Ủy ban nhân dân quận - huyện (hoặc Xã Xây dựng) trình hồ sơ (kèm chính kiến) Sản phẩm Quy hoạch - Kiến trúc xem xét, cấp thông tin quy hoạch - kiến trúc chốt. Thời gian Sản phẩm Quy hoạch - Kiến trúc xem xét tối thiểu là 20 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đầy đủ.”

### 19. Sản phẩm, bổ sung Phần 1 c 1 - Tài liệu tham khảo:

Thay thế “Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam (tập I - có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 1997)” bằng “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng đã có ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng (thay thế cho phần II (về quy hoạch xây dựng) của Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam tập I đã có ban hành kèm theo Quyết định số 682/BXD-CSXD ngày 14 tháng 12 năm 1996.”

### 20. Sản phẩm, bổ sung Phần 1 c 3 - Tài liệu tham khảo:

Thay thế “... nên, tùy tình hình thực tế - dịch vụ: ... xác định trong quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết hoặc do Ủy ban nhân dân thành phố, Ủy ban nhân dân quận - huyện, Sản phẩm Quy hoạch - Kiến trúc xác định trên bản đồ hoặc bản vẽ...”

*theo các tiêu chí sau:*” b ng “ o n, tuy n ng th ng m i - d ch v : c xác nh trong quy ho ch chung, quy ho ch chỉ ti t ho c do y ban nhân dân thành ph ho c do y ban nhân dân qu n - huy n ph i h p 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:”

**Đi u 2.** Quy t ã nh này có hi u l c thi hành sau 10 ngày, k t ngày ký. Các n i dung khác không ã c p ã n v n gi nguyên theo Quy t ã nh s 135/2007/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2007 c a y ban nhân dân thành ph .

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

***N i nh n:***

- Nhý Đ i u 3;
- C c Ki m tra văn b n-B Tý pháp;
- Đoàn Đ i bi u Qu c h i TP;
- Thý ng tr c Thành y;
- Thý ng tr c HĐND. TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- y ban M t tr n T qu c Vi t Nam TP;
- Các Báo, Đài thành ph ;
- VPUB: Các PVP;
- Các Phòng CV, TTCB;
- Lýu: VT, (ĐTMT-Tu) H.

**TM. Y BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CH T CH**  
**PHÓ CH T CH TH NG TR C**

( ã ký)

**Nguy n Thành Tài**