



PHỤ LỤC 2

QUY ĐỊNH CHU THỂ CÔNG TRÌNH NHÀ Ở RIÊNG LẺ TRONG KHU ĐÔ THỊ HIỆN HỮU

1. Quy định quản lý chung

a) Quy định tại Quy chế này là một trong những căn cứ để quản lý đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng mới hoặc cải tạo chỉnh trang công trình nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị hiện hữu; là căn cứ để xác định việc lập nhiệm vụ quy hoạch, thiết kế đô thị với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết đô thị, thiết kế đô thị được duyệt.

b) Chiều cao công trình tuân thủ theo quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết (nếu có) hoặc thiết kế đô thị được duyệt, đảm bảo bán kính phục vụ, kết nối giao thông thuận lợi.

c) Quy định cấp phép xây dựng: Thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

d) Các công trình khi xây dựng có nhu cầu vượt tầng cao cho phép thì phải được cấp có thẩm quyền thông qua và phải đảm bảo không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực và đúng theo quy hoạch đã được phê duyệt.

đ) Khi cải tạo chỉnh trang đô thị hiện hữu tại đô thị Bum Tở cần phù hợp với chương trình phát triển nhà ở, phù hợp với điều kiện tự nhiên và hình thức kiến trúc hiện có.

2. Quy định chi tiết

a) Kích thước, diện tích lô đất Quy định quản lý kích thước diện tích lô đất với diện tích lô đất cấp mới: Áp dụng theo quy định tại Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu ban hành Quy định về hạn mức giao đất, nhận chuyển quyền, công nhận đất ở; tách thửa, hợp thửa đất; giao, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt; tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Lai Châu được sửa đổi, bổ sung bởi Quyết định số 38/2026/QĐ-UBND.

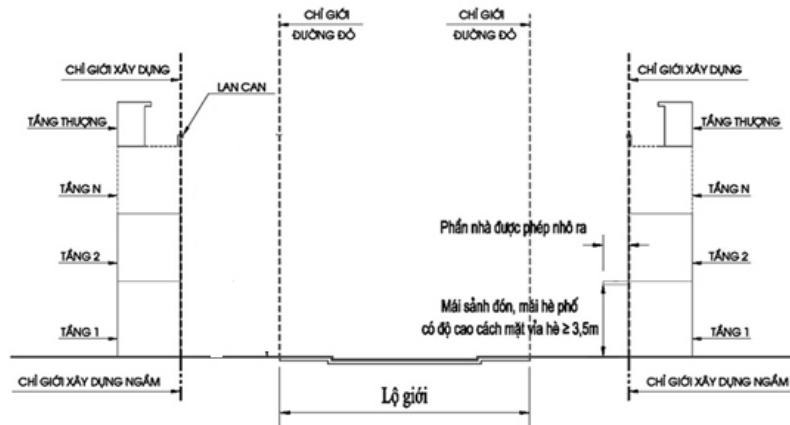
b) Mật độ xây dựng

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

c) Quy định chiều cao, tầng cao công trình

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

- Đối với nhà ở riêng lẻ 01 tầng: Chiều cao tầng 1 công trình là 3,9 m (tính từ cốt trần tầng 1), không tính chiều cao mái.
- Đối với nhà ở riêng lẻ dạng biệt thự: Chiều cao tầng 1 công trình là 3,9 m, các tầng còn lại (bao gồm cả tầng tum) là 3,3 m.
- Chiều cao lan can từ tầng 2 trở lên cao +1,1m so với mặt sàn tầng tương ứng.

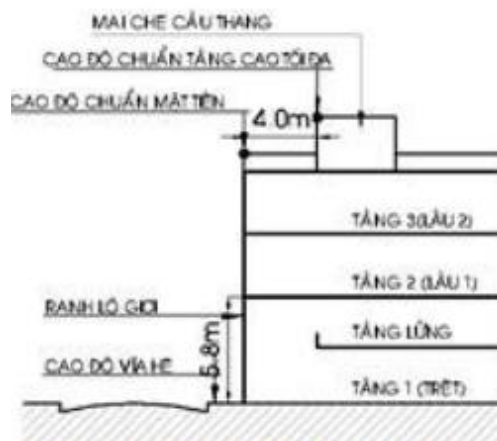


Hình 1. Quy định về phần nhà xây dựng sau chỉ giới đường đỏ

- 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 2,7m - 3,0m.

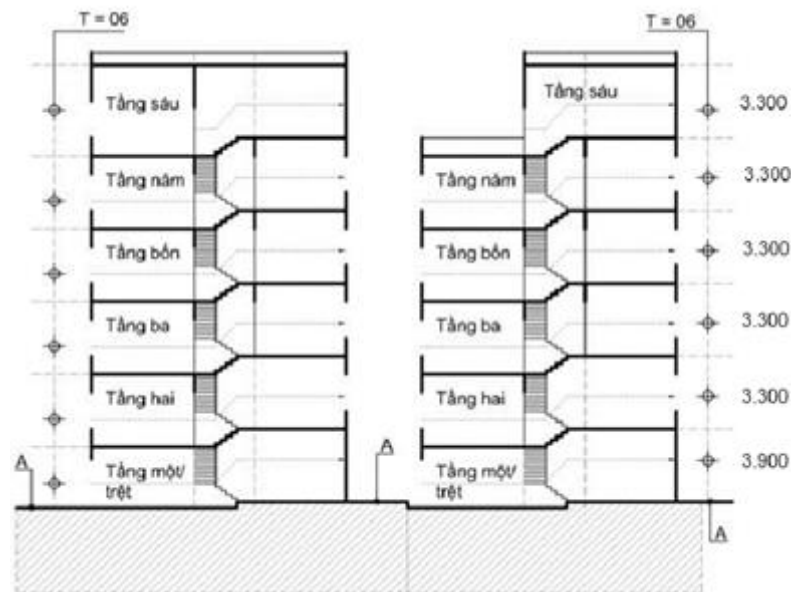


Hình 2. Quy định công trình nhà ở có tầng lửng

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

- 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.

- Trong trường hợp nhà xây lệch tầng, hoặc có gác xép thì chỉ quy định tổng chiều cao nhà và chiều cao từng tầng theo hình 3.



Hình 3. Quy định chiều cao công trình lệch tầng hoặc có gác xép

3. 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 hòa 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 hòa 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 3,5 m 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).

4. 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.

5. 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 3,5 m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp dưới đây:

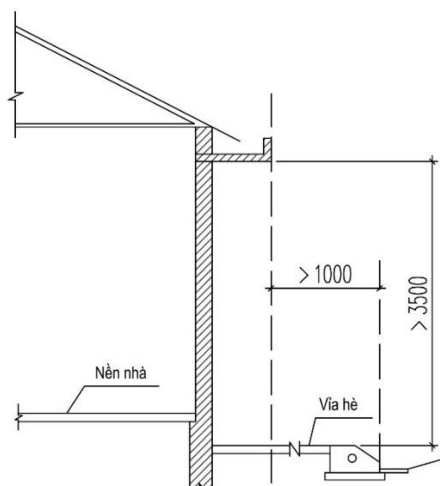
Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà: được phép vượt qua chỉ giới đường đỏ không quá 0,2 m và phải đảm bảo mỹ quan.

Từ độ cao 01 m (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 0,2 m.

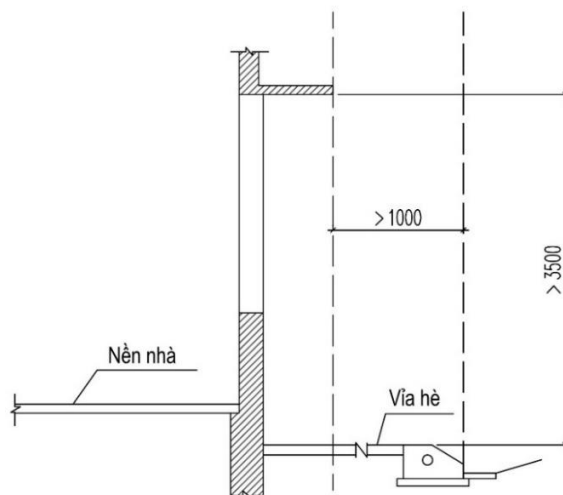
Từ độ cao 3,5m trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ban công, mái đua, ô-văng, sê-nô) được phép vượt chỉ giới đường đỏ, đồng thời phải đảm bảo các

quy định về an toàn lưới điện và tuân thủ quy định quy hoạch được duyệt từng khu vực (nếu có).

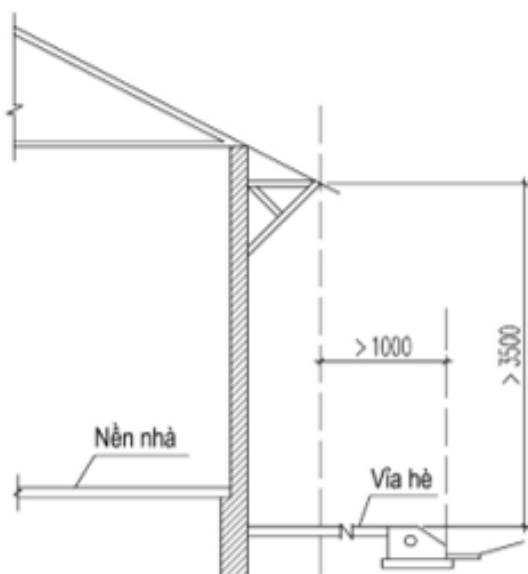
Đơn vị tính bằng milimet



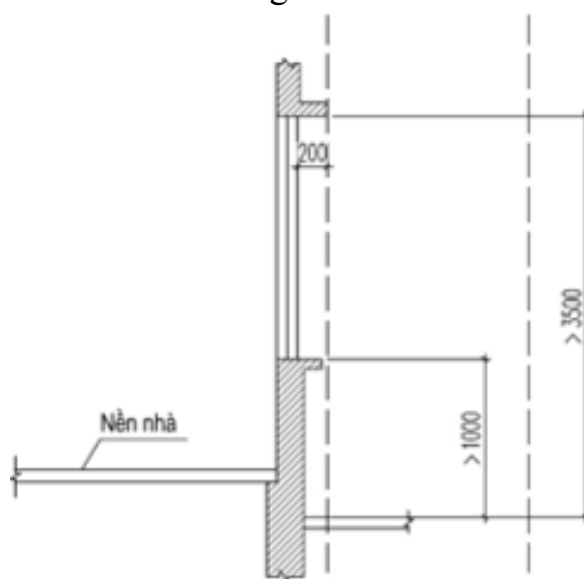
a) Trường hợp phần đưa ra là sê nô, ô văng, mái dốc.



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



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



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

Hình 4. 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 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” (điểm 2.6.7 QCVN 01:2021/BXD).

- Trong trường hợp do đặc thù hiện trạng không đáp ứng được yêu cầu về khoảng lùi theo quy định thì khoảng lùi được quy định cụ thể cho từng khu vực, tuyến đường, phố nhưng phải đảm bảo có sự thống nhất trong tổ chức không gian trên tuyến phố hoặc một đoạn phố.

- Các bộ phận của công trình sau đây: Bậc thềm, vệt dãi xe, bậc 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 dãi xe	0 - 0,2	0,3
2	Ổng đứng thoát nước mưa		0,2
3	Bậc 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 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.

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

6. 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, đảm bảo sự liên hệ với hè đường và không được bố trí bậc ra phạm vi hè đường.

c) Cách tính cốt nền công trình: Cốt nền được tính từ vị trí cao nhất của 2 mép mặt trước 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.

7. 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.