TCVN TIÊU CHUẨN QUỐC GIA

TCVN 9411:2012

Xuất bản lần 1

NHÀ Ở LIỀN KỀ – TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ

Row houses – Design Standard

HÀ NỘI – 2012

Mục lục

Trang

Lời nói đầu 4

1 Phạm vi áp dụng 5

2 Tài liệu viện dẫn 5

3 Thuật ngữ và định nghĩa 6

4 Quy định chung 7

5 Yêu cầu về quy hoạch 8

5.1 Yêu cầu về lô đất xây dựng 8

5.2 Yêu cầu về khoảng lùi 8

5.3 Yêu cầu về tầm nhìn 9

5.4 Yêu cầu về khoảng cách và quan hệ với công trình bên cạnh 10

5.5 Yêu cầu về chiều cao 12

6 Yêu cầu về kiến trúc 13

7 Yêu cầu về hệ thống kỹ thuật và vệ sinh môi trường 21

7.1 Yêu cầu thiết kế hệ thống cấp nước 21

7.2 Yêu cầu thiết kế hệ thống thoát nước 21

7.3 Yêu cầu về thiết kế điện chiếu sáng 22

7.4 Yêu cầu thiết kế hệ thống thông tin liên lạc, viễn thông và hệ thống kỹ thuật khác 23

7.5 Yêu cầu thông gió và điều hoà không khí 23

7.6 Thoát khói, khí 24

8 Yêu cầu về phòng cháy 24

9 Yêu cầu về công tác hoàn thiện và cảnh quan đô thị 25

Thư mục tài liệu tham khảo 27

Lời nói đầu

TCVN 9411 : 2012 được chuyển đổi từ TCXDVN 353 : 2005 theo qu định tại khoản 1 Điều 69 của Luật Tiêu chuẩn và Quy chuẩn kỹ thuật v điểm b) khoản 1 Điều 7 Nghị định 127/2007/NĐ- CP ngày 01/8/200 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Tiê chuẩn và Quy chuẩn kỹ thuật.

TCVN 9411 : 2012 do Viện Kiến trúc, Quy hoạch Đô thị và Nông thô biên soạn, Bộ Xây dựng đề nghị, Tổng cục Tiêu chuẩn Đo lường Chá lượng thẩm định, Bộ Khoa học và Công nghệ công bố.

Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn

Row houses - Design standards

1 Phạm vi áp dụng

Tiêu chuẩn này áp dụng để thiết kế các nhà ở riêng lẻ được xây dựng thành dãy có sự thống nhất về kiến trúc và hệ thống hạ tầng, đáp ứng yêu cầu thiết kế đô thị.

2 Tài liệu viện dẫn

Các tài liệu viện dẫn sau rất cần thiết cho việc áp dụng tiêu chuẩn này. Đối với các tài liệu viện dẫn ghi năm công bố thì áp dụng phiên bản được nêu. Đối với các tài liệu viện dẫn không ghi năm công bố thì áp dụng phiên bản mới nhất, bao gồm các sửa đổi, bổ sung (nếu có).

TCVN 2622, *Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình - Yêu cầu thiết kế*;

TCVN 4474, *Thoát nước bên trong - Tiêu chuẩn thiết kế*;

TCVN 4513, *Cấp nước bên trong - Tiêu chuẩn thiết kế*;

TCVN 4605, *Kỹ thuật nhiệt - Kết cấu ngăn che - Tiêu chuẩn thiết kế;*

TCVN 5687 : 2010, *Thông gió - Điều hoà không khí - Tiêu chuẩn thiết kế;*

TCVN 7447, *Hệ thống lắp đặt điện của các toà nhà;*

TCVN 9385 : 2012[1)] , *Chống sét cho công trình xây dựng - Hướng dẫn thiết kế, kiểm tra và bảo trì hệ thống*;

TCXD 16 : 1986[1)], *Chiếu sáng nhân tạo trong công trình dân dụng;*

TCXD 29 : 1991[1)], *Chiếu sáng tự nhiên trong công trình dân dụng - Tiêu chuẩn thiết kế;*

TCXDVN 264 : 2002[1)], *Nhà và công trình - Nguyên tắc cơ bản xây dựng công trình để đảm bảo người tàn tật tiếp cận sử dụng;*

1) TCVN sắp ban hành

1) Các TCXD và TCXDVN đang được chuyển đổi

3 Thuật ngữ và định nghĩa

Trong tiêu chuẩn này, sử dụng các thuật ngữ và định nghĩa sau:

3.1

Nhà ở riêng lẻ

Công trình được xây dựng trong khuôn viên đất ở, thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật kể cả trường hợp xây dựng trên lô đất của dự án nhà ở.

3.2

Nhà ở liên kế

Loại nhà ở riêng lẻ của các hộ gia đình, cá nhân được xây dựng liền nhau, thông nhiều tầng được xây dựng sát nhau thành dãy trong những lô đất nằm liền nhau và có chiều rộng nhỏ hơn so với chiều sâu (chiều dài) của nhà, cùng sử dụng chung một hệ thống hạ tầng của khu vực đô thị.

3.3

Nhà ở liên kế mặt phố (nhà phố)

Loại nhà ở liên kế, được xây dựng trên các trục đường phố, khu vực thương mại, dịch vụ theo quy hoạch đã được duyệt. Nhà liên kế mặt phố ngoài chức năng để ở còn sử dụng làm cửa hàng buôn bán, dịch vụ văn phòng, nhà trọ, khách sạn, cơ sở sản xuất nhỏ và các dịch vụ khác.

3.4

Nhà ở liên kế có sân vườn

Loại nhà ở liên kế, phía trước hoặc phía sau nhà có một khoảng sân vườn nằm trong khuôn viên của mỗi nhà và kích thước được lấy thống nhất cả dãy theo quy hoạch chi tiết của khu vực.

3.5

Chỉ giới đường đỏ

Đường ranh giới phân định giữa lô đất để xây dựng thuộc quyền sử dụng của chủ sở hữu và phần đất được được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.

3.6

Chỉ giới xây dựng công trình

Ranh giới xác định giới hạn cho phép xây dựng nhà trên lô đất.

4 Quy định chung

4.1 Nhà ở liên kế được xây dựng theo quy hoạch chung tại các tuyến đường trong đô thị hoặc ngoại vi. Việc thiết kế và xây dựng phải tuân thủ theo thiết kế và quy định về kiến trúc đô thị được duyệt đối với nhà ở riêng lẻ.

4.2 Khi thiết kế xây dựng mới hoặc cải tạo nhà liên kế hai bên tuyến đường đô thị phải hài hòa với tổng thể kiến trúc tuyến phố và phải bảo đảm mỹ quan riêng của công trình.

4.3 Khi thiết kế mặt đứng cho một dãy nhà ở liên kế mặt phố cần đảm bảo các nguyên tắc sau :

- Có số tầng và cao độ các tầng như nhau trong một dãy nhà;
- Có hình thức kiến trúc hài hoà và mái đồng nhất trong một khu vực;
- Có màu sắc chung cho một dãy nhà;
- Thống nhất khoảng lùi và hình thức hàng rào cho một dãy nhà;
- Có hệ thống kỹ thuật hạ tầng thống nhất;
- Chiều dài của một dãy nhà ở liên kế không lớn hơn 60 m. Trong một đoạn phố có thể có nhiều dãy nhà khác nhau.
- Giữa các dãy nhà phải bố trí đường giao thông với chiều rộng không nhỏ hơn 4,0 m.

4.4 Nhà ở liên kế mặt phố xây dựng mới không đồng thời thì các nhà xây sau phải tuân thủ quy hoạch chi tiết được duyệt và thống nhất với các nhà xây trước về cao độ nền, độ cao tầng 1 (tầng trệt), cao độ ban công, cao độ và độ vươn của ô văng, màu sắc hoàn thiện...

4.5 Những khu vực sau đây trong đô thị không cho phép xây nhà ở liên kế:

- Trong các khuôn viên, trên các tuyến đường, đoạn đường đã được quy định trong quy hoạch chi tiết là biệt thự;
- Các khu vực đã có quy hoạch ổn định; nếu xây dựng nhà ở liên kế phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- Trong khuôn viên có các công trình công cộng như trụ sở cơ quan, các công trình thương mại, dịch vụ, các cơ sở sản xuất;
- Trên các tuyến đường, đoạn đường, các khu vực được xác định là đối tượng bảo tồn kiến trúc và cảnh quan đô thị.

4.6 Nhà ở liên kế mặt phố được phép có chung hoặc không có chung bộ phận kết cấu (móng, cột, tường, sàn, mái hoặc các kết cấu giáp lai khác của hai nhà liền kề).

- Trường hợp tường chung thì hệ thống kết cấu dầm sàn, cột hoặc bất kỳ một bộ phận nào của ngôi nhà không được xây dựng quá tim tường chung. Chiều dày tường chung không nhỏ hơn 0,2 m;

Trường hợp có tường riêng thì chỉ được phép xây dựng trong ranh giới có chủ quyền hoặc quyền sử dụng đất.

4.7 Nhà ở liên kế có sân vườn thì kích thước tối thiểu (tính từ mặt nhà đến chỉ giới đường đỏ) của sân trước là 2,4 m và thống nhất theo quy hoạch chi tiết được duyệt. Trường hợp có thêm sân sau thì kích thước tối thiểu của sân sau là 2,0 m.

4.8 Thiết kế nhà ở liên kế phải đảm bảo các quy định khác liên quan như an toàn phòng cháy chữa cháy, môi trường, giao thông,...

5 Yêu cầu về quy hoạch

5.1 Yêu cầu về lô đất xây dựng

5.1.1 Lô đất xây dựng nhà ở liên kế có chiều rộng không nhỏ hơn 4,5 m và diện tích không nhỏ hơn 45 m^2. Tùy thuộc diện tích lô đất xây dựng, mật độ xây dựng nhà ở liên kế được lấy theo quy định về quy hoạch xây dựng [1].

CHÚ THÍCH:

1) Nhà ở liên kế xây dựng trong các dự án phải bảo đảm diện tích xây dựng không nhỏ hơn 50 m^2 và có chiều rộng mặt tiền không nhỏ hơn 5 m.

2) Trường hợp sau khi giải phóng mặt bằng hay nâng cấp cải tạo công trình, diện tích còn lại nhỏ hơn 15 m^2, chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 3,0 m thì không được phép xây dựng.

5.1.2 Nhà liên kế mặt phố sâu trên 18 m phải có giải pháp kiến trúc tạo không gian đảm bảo thông gió và chiếu sáng.

CHÚ THÍCH: Có thể bố trí sân trống, giếng trời, mái sáng và lỗ thoáng trên khối cầu thang để chiếu sáng và thông gió.

5.2 Yêu cầu về khoảng lùi

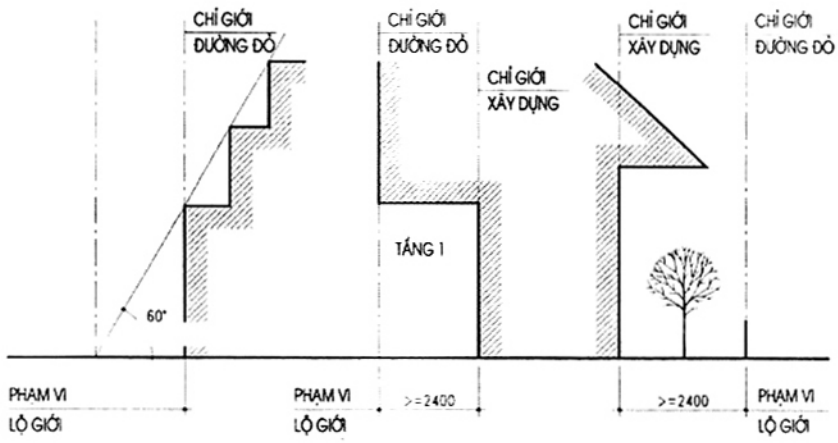
5.2.1 Nhà ở liên kế phải xây dựng tuân theo chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ.

5.2.2 Khoảng lùi tối thiểu của mặt tiền của nhà ở liên kế so với chỉ giới đường đỏ phụ thuộc chiều cao công trình và chiều rộng của lộ giới, được lấy theo quy định về quy hoạch xây dựng [1].

5.2.3 Nhà ở liên kế được phép xây dựng sát chỉ giới đường đỏ hoặc có khoảng lùi tuỳ theo quy hoạch cụ thể của từng tuyến đường phố (xem Hình 1a). Trong trường hợp xây lùi hơn so với chỉ giới đường đỏ thì phần diện tích nằm trong khoảng lùi này thuộc quyền sử dụng của chủ sở hữu. Dọc theo chỉ giới đường đỏ của ngôi nhà được phép làm hàng rào (xem Hình 1b).

5.2.4 Mặt tiền nhà liên kế mặt phố có sân vườn phải lùi vào một khoảng tối thiểu là 2,4 m so với chỉ giới xây dựng (xem Hình 1c).

Đơn vị tính bằng milimét



a) Nhà liên kế mặt phố sau tuyến phố

b) Nhà liên kế mặt phố sau hàng rào

c) Nhà liên kế mặt phố có sân vườn

Hình 1 - Quy định về khoảng lùi của nhà liên kế mặt phố

5.3 Yêu cầu về tầm nhìn

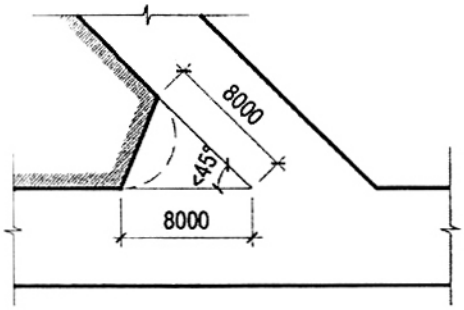
Để đảm bảo an toàn và tầm nhìn cho các phương tiện giao thông khi lưu thông trên đường phố, các ngôi nhà ở góc đường phải được cắt vát theo quy định trong Bảng 1 (xem Hình 2).

Bảng 1 - Kích thước vạt góc tính từ điểm giao nhau với các lộ giới

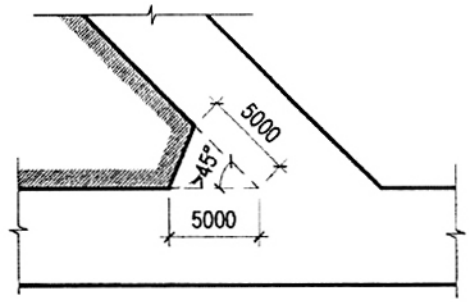
Kích thước tính bằng mét

Góc cắt giao nhau với lộ giới	Kích thước vạt góc
– Nhỏ hơn 45^0	8,0 x 8,0
– Lớn hơn hoặc bằng 45^0	5,0 x 5,0
– 90^0	4,0 x 4,0
– Nhỏ hơn hoặc bằng 135^0	3,0 x 3,0
– Lớn hơn 135^0	2,0 x 2,0

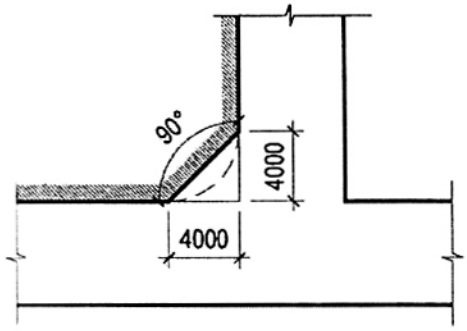
Đơn vị tính bằng milimét



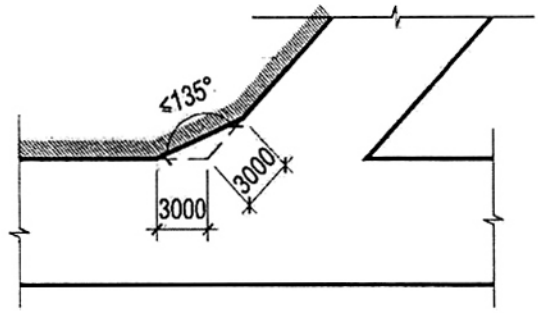
a) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới nhỏ hơn 45^0



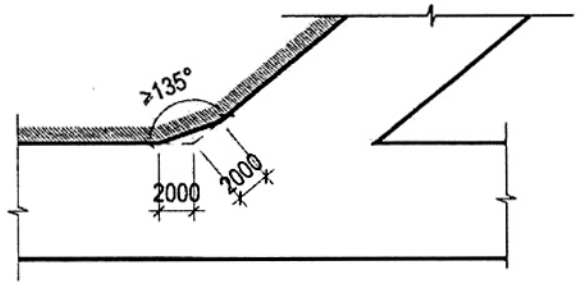
b) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới lớn hơn hoặc bằng 45^0



c) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới bằng 90^0



d) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới nhỏ hơn hoặc bằng 135^0



e) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới lớn hơn 135^0

Hình 2 - Quy định về kích thước vạt góc

5.4 Yêu cầu về khoảng cách và quan hệ với công trình bên cạnh

5.4.1 Khoảng cách giữa hai đầu hồi của hai dãy nhà liên kế không nhỏ hơn 4,0 m. Các cánh cửa ở độ cao từ mặt hè đến 2,5 m khi mở ra không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

5.4.2 Khoảng cách giữa hai mặt tiền của hai dãy nhà liên kế mặt phố từ 8,0 m đến 12,0 m. Phần đất trống giữa hai dãy nhà không được xây chen bất cứ công trình nào. Mặt bên của nhà liên kế mặt phố tiếp giáp với phần đất trống được mở cửa sổ và ban công.

5.4.3 Trường hợp hai dãy nhà ở liên kế quay lưng vào nhau phải đảm bảo khoảng cách không nhỏ hơn 2,0 m (ngoài chỉ giới xây dựng) để bố trí đường ống kỹ thuật dọc theo nhà. Mặt sau của hai dãy nhà liên kế được phép mở cửa đi, cửa sổ và cửa thông gió ở độ cao trên 2,0 m so với sàn nhà. Ranh giới giữa hai dãy nhà nếu cần thiết có thể xây tường kín cao trên 2,0 m.

CHÚ THÍCH: Nếu có sân sau thì không cần có khoảng cách trên.

5.4.4 Khoảng cách từ các bộ phận kiến trúc đến hệ thống kỹ thuật hạ tầng và cây xanh đô thị:

5.4.4.1 Khoảng cách từ các bộ phận kiến trúc đến các đường dây điện gần nhất:

a) Theo mặt phẳng nằm ngang:

- Đến đường dây cao thế: 4,0 m (từ mép ngoài cùng của kiến trúc);
- Đến đường dây trung thế: 2,5 m (từ mep ngoai cung cua kien trúc);
- Đến đường dây hạ thế:
  - + Từ cửa sổ: 0,75m;
  - + Từ mép ngoài cùng của ban công: 1,0 m;
- Khoảng cách tối thiểu từ mép ngoài cùng của kiến trúc đến cột điện: 0,75 m.

b) Theo chiều đứng:

- Khoảng cách thẳng đứng từ công trình tới dây điện dưới cùng phải đảm bảo:
  - + Đối với điện áp tới 35KV: 3 m;
  - + Đối với điện áp 66-100KV: 4 m;
  - + Đối với điện áp 220 (230)KV: 5 m;
  - + Trên mái nhà, trên ban công: 2,5m;
  - + Trên cửa sổ: 0,5 m;
  - + Dưới cửa sổ: 1,0 m;
  - + Dưới ban công: 1,0 m.

5.4.4.2 Khoảng cách tối thiểu từ mép ngoài cùng cửa bộ phận kiến trúc đến tuyến ống, cáp ngầm đô thị:

- + Đến đường cáp ngầm: 1,0 m;
- + Đến mặt ống ngầm và hố ga: 1,0 m.