

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 14/2009/TT-BXD

Hà Nội, ngày 30 tháng 6 năm 2009

THÔNG TƯ**hướng dẫn áp dụng thiết kế điển hình, thiết kế mẫu nhà ở sinh viên,
nhà ở công nhân và nhà ở cho người thu nhập thấp**

Căn cứ Nghị định số 17/2008/NĐ-CP ngày 04/02/2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 18/NQ-CP ngày 20/4/2009 của Chính phủ về một số cơ chế, chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở cho học sinh, sinh viên các cơ sở đào tạo và nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp tập trung, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị;

Căn cứ Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ Ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề thuê;

Căn cứ Quyết định số 66/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ Ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp thuê;

Căn cứ Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ Ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị,

Bộ Xây dựng hướng dẫn áp dụng thiết kế điển hình, thiết kế mẫu nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân khu công nghiệp và nhà ở cho người thu nhập thấp như sau:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này hướng dẫn áp dụng thiết kế điển hình, thiết kế mẫu nhà ở cho sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề; nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp; nhà ở cho người có thu nhập thấp tại các đô thị theo các Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg, 66/2009/QĐ-TTg, 67/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ.

2. Đối tượng áp dụng

Các tổ chức, cá nhân tham gia thực hiện các dự án đầu tư, xây dựng nhà ở cho sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề; nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp; nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị (sau đây gọi chung là nhà ở).

Điều 2. Giải thích từ ngữ

1. Thiết kế điển hình

Là đồ án thiết kế được nghiên cứu trên cơ sở quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn quốc gia về xây dựng để áp dụng nhiều lần trong xây dựng theo những điều kiện xác định. Đối tượng thiết kế điển hình là các bộ phận chức năng, chi tiết cấu tạo kiến trúc (không bao gồm phần nền móng và chi tiết kết cấu chịu lực của công trình).

2. Thiết kế mẫu

Là đồ án thiết kế vận dụng các thiết kế điển hình bộ phận cho một loại nhà hoặc công trình với quy mô xác định và điều kiện cụ thể.

Điều 3. Nguyên tắc áp dụng thiết kế điển hình, thiết kế mẫu

1. Thiết kế điển hình, thiết kế mẫu mang tính hướng dẫn được áp dụng trên nguyên tắc tự nguyện hoặc dùng

để tham khảo khi lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

2. Việc áp dụng thiết kế điển hình, thiết kế mẫu vào phương án thiết kế nhà ở cần được tiến hành bởi tổ chức tư vấn xây dựng có đủ điều kiện năng lực hành nghề theo quy định.

3. Trường hợp thiết kế điển hình, thiết kế mẫu thích hợp với điều kiện của địa phương và quy mô yêu cầu của các dự án nhà ở, chủ đầu tư thông qua tổ chức tư vấn xây dựng có thể sử dụng toàn bộ mẫu thiết kế làm thiết kế cơ sở trong dự án đầu tư xây dựng.

4. Cần căn cứ vào điều kiện tự nhiên tại khu vực xây dựng để lựa chọn, vận dụng các thiết kế điển hình, thiết kế mẫu phù hợp nhằm đảm bảo an toàn cho công trình. Riêng với nền móng công trình cần được thiết kế trên cơ sở kết quả khảo sát địa chất tại địa điểm xây dựng;

5. Ngoài các quy định trong các Quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn quốc gia về xây dựng có liên quan dùng để lập thiết kế cho các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, có thể áp dụng các tiêu chuẩn sau đây:

a) Điều chỉnh tăng mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất lên 1,5 lần so với Quy chuẩn quy hoạch xây dựng hiện hành, không khống chế số tầng;

b) Hệ số sử dụng (diện tích ở và diện tích các khu chức năng/diện tích sàn xây dựng) cho các loại nhà ở từ 0,7 - 0,8;

c) Tiêu chuẩn diện tích ở đối với nhà ở sinh viên được thiết kế tối thiểu là $4\text{m}^2/1$ sinh viên; tối đa 8 sinh viên/1 phòng;

d) Tiêu chuẩn diện tích ở đối với nhà ở công nhân khu công nghiệp được thiết kế tối thiểu là $5\text{m}^2/1$ người tối đa 8 người/căn hộ;

e) Nhà ở thu nhập thấp là loại nhà ở căn hộ chung cư được thiết kế với diện tích tối đa không quá $70\text{m}^2/1$ căn hộ.

Điều 4. Các yêu cầu đối với thiết kế nhà ở

1. Kiến trúc nội, ngoại thất và trang thiết bị công trình

Tùy theo đặc điểm vùng miền (vùng đồng bằng, miền núi, ven biển...) mà sử dụng các giải pháp kiến trúc nội, ngoại thất cho phù hợp với điều kiện tự nhiên, phong tục tập quán, nhu cầu sử dụng. Sử dụng trang thiết bị công trình, trang thiết bị nội và ngoại thất được sản xuất trong nước ở mức trung bình.

2. Nền móng

Trong quá trình lập hồ sơ thiết kế cho các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, cần khảo sát điều kiện địa chất, thủy văn tại địa điểm xây dựng để thiết kế nền móng

công trình theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

3. Kết cấu thân nhà

a) Theo quy mô đặc điểm công trình, công nghệ thi công và điều kiện cụ thể tại địa phương, đơn vị tư vấn thiết kế cần lựa chọn phương án kết cấu thân nhà và kết cấu móng cho phù hợp;

b) Ưu tiên lựa chọn phương án xây dựng theo hướng công nghiệp hóa.

4. Vật liệu

Sử dụng vật liệu sẵn có tại địa phương, vật liệu, cấu kiện sản xuất trong nước.

Điều 5. Chi phí thiết kế và suất đầu tư xây dựng

1. Chi phí thiết kế

a) Chi phí lập thiết kế điển hình, thiết kế mẫu các loại nhà ở được cấp từ ngân sách nhà nước theo kế hoạch hàng năm;

b) Khi sử dụng thiết kế mẫu do Bộ Xây dựng hoặc các địa phương ban hành, chi phí thiết kế lấy theo Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng công bố;

c) Khi sử dụng lại hồ sơ thiết kế thi công, thiết kế phí được tính giảm với hệ số $k = 0,36$;

2. Suất đầu tư xây dựng công trình nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân khu công nghiệp và nhà ở cho người thu nhập thấp do Bộ Xây dựng công bố hàng năm.

Điều 6. Hướng dẫn lập thiết kế mẫu

1. Thiết kế mẫu của địa phương

Các địa phương có thể thiết lập và công bố các thiết kế mẫu phục vụ các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn địa phương trên cơ sở vận dụng thiết kế điển hình, do Bộ Xây dựng ban hành.

2. Yêu cầu hồ sơ thiết kế mẫu

a) Phần thuyết minh

- Nhiệm vụ thiết kế mẫu; tài liệu khảo sát điều tra tại các địa phương về điều kiện tự nhiên, văn hóa, kinh tế - xã hội, nhu cầu thiết kế mẫu, tiềm năng vật liệu xây dựng tại địa phương;

- Danh mục các quy chuẩn, tiêu chuẩn được áp dụng;

- Các thiết kế mẫu;

- Chức năng, quy mô, diện tích khu đất, thành phần và diện tích các bộ phận, cấp công trình, số tầng, chiều cao tầng, giải pháp tổ chức dây chuyền công năng;

- Giải pháp kết cấu, vật liệu, các hệ thống kỹ thuật công trình, yêu cầu thi công xây dựng và hoàn thiện;

- Giải pháp thiết kế sân vườn, cây xanh và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khuôn viên khu đất;

- Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu; bảng khối lượng vật tư chủ yếu;

- Hướng dẫn lựa chọn và áp dụng thiết kế mẫu khi lập các phương án thiết kế cho dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

b) Phần bản vẽ

- Các bản vẽ tổng mặt bằng phương án bố trí công trình hoặc các hạng mục công trình, hệ thống kỹ thuật hạ tầng;

- Sơ đồ dây chuyền hoạt động;

- Các bản vẽ kiến trúc: Các mặt bằng và mặt đứng, các mặt cắt và chi tiết chính của công trình và bộ phận công trình;

- Các bản vẽ phối cảnh toàn bộ công trình, phối cảnh nội thất công trình;

- Bản vẽ bố trí trang thiết bị trong các phòng chức năng (kết hợp với bản vẽ kiến trúc);

- Các bản vẽ kết cấu: mặt bằng, mặt cắt mô tả giải pháp kết cấu chịu lực của công trình và vật liệu sử dụng;

- Các bản vẽ sơ đồ hệ thống trang thiết bị kỹ thuật của công trình;

- Quy cách bản vẽ: khổ giấy A3; quy cách thể hiện bản vẽ tuân theo tiêu chuẩn hiện hành.

Điều 7. Tổ chức thực hiện

1. Các thiết kế điển hình, thiết kế mẫu do Bộ Xây dựng công bố, được cung cấp miễn phí cho các địa phương bằng đĩa CD và qua trang thông tin điện tử của Bộ Xây dựng theo địa chỉ: www.moc.gov.vn;

2. Khi có yêu cầu riêng cho địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thực hiện, thẩm định và ban hành thiết kế mẫu. Trước khi ban hành và áp dụng, các địa phương gửi 01 bộ hồ sơ thiết kế mẫu về Bộ Xây dựng để thống

nhất quản lý. Trong trường hợp cần thiết, Bộ Xây dựng sẽ góp ý bằng văn bản đối với thiết kế mẫu của địa phương.

Điều 8. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15/8/2009;

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để sửa đổi, bổ sung theo thẩm quyền./.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Nguyễn Trần Nam