

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 48/2022/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 07 năm 2022

“V/v Đề nghị bổ sung tiêu chuẩn thiết kế phòng trọ vào Dự thảo TCVN Nhà ở riêng lẻ - Yêu cầu chung về thiết kế”

Kính gửi: Bộ Xây dựng

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) xin được đề nghị **bổ sung tiêu chuẩn thiết kế phòng trọ** vào “Dự thảo TCVN Nhà ở riêng lẻ - Yêu cầu chung về thiết kế” (“Dự thảo TCVN”) theo Văn bản số 2256/BXD-KHCN ngày 21/06/2022 của Bộ Xây dựng, như sau:

1/- Kiến nghị bổ sung quy định “**tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng ở**”, nhất là “**tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng trọ thuộc khu nhà trọ cho thuê**” vào “Dự thảo TCVN Nhà ở riêng lẻ - Yêu cầu chung về thiết kế” để “**chuẩn hóa**” và nâng cao chất lượng phòng trọ, khu nhà trọ cho thuê do cá nhân, hộ gia đình đầu tư kinh doanh:

1.1)- Sự cần thiết bổ sung quy định “**tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng ở**”, nhất là “**tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng trọ thuộc khu nhà trọ cho thuê**”:

a. Đang thiếu quy định của Bộ Xây dựng về “**tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng ở**”, nhất là “**tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng trọ thuộc khu nhà trọ cho thuê**”:

(1) Thông tư 20/2016/TT-BXD (có hiệu lực từ 15/08/2016 đến ngày 30/09/2021) tại Điều 3 quy định “**tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng ở**” như sau: “**Điều 3. Tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng ở. Mỗi phòng ở của nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua phải đảm bảo chất lượng công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng và các tiêu chuẩn tối thiểu sau đây: 1. Diện tích sử dụng phòng ở không được nhỏ hơn 10m²; chiều rộng thông thủy không dưới 2,40m; chiều cao thông thủy chỗ thấp nhất không dưới 2,70m; 2. Phòng ở phải có cửa đi, cửa sổ đảm bảo yêu cầu thông gió và chiếu sáng tự nhiên; 3. Tường bao che, tường ngăn giữa các phòng phải được làm bằng vật liệu đáp ứng yêu cầu phòng cháy và chống thấm; 4. Mái nhà không được lợp bằng vật liệu dễ cháy và phải đảm bảo không bị thấm dột; 5. Nền nhà phải được lát gạch hoặc láng vừa xi măng và phải cao hơn mặt đường vào nhà, mặt sân, hè; 6. Có đèn đủ ánh sáng (tối thiểu có một bóng đèn điện công suất 40W cho diện tích 10m²), nếu ở tập thể thì phải có tối thiểu một ổ cắm điện cho một người; 7. Nếu phòng ở được xây dựng khép kín thì khu vệ sinh phải có tường ngăn cách với chỗ ngủ; 8. Bảo đảm cung cấp nước hợp vệ sinh theo quy chuẩn, tiêu chuẩn của pháp luật chuyên ngành; 9. Có các thiết bị phòng chống cháy nổ theo quy định; 10. Diện tích sử dụng bình quân không nhỏ hơn 5m² cho một người; 11. Trường hợp xây dựng nhà ở xã hội liền kề thấp tầng để bán hoặc cho thuê mua thì từng phòng ở phải được xây dựng khép kín (có khu vệ sinh). Trường hợp để cho thuê thì có thể sử dụng khu vệ sinh chung cho nhiều phòng ở, nhưng phải bố trí khu vệ sinh riêng cho nam và nữ” (Ghi chú: Thông tư này hết hiệu lực từ ngày 01/10/2021).**

(2) Thông tư 09/2021/TT-BXD (có hiệu lực từ ngày 01/10/2021, thay thế Thông tư 20/2016/TT-BXD) đã không quy định “**tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng ở**”, tại khoản 3 Điều 1 quy định: “**3. Tiêu chuẩn thiết kế, điều kiện tối thiểu xây dựng nhà ở xã hội riêng lẻ và việc quản lý chất lượng, khai thác và quản lý sử dụng nhà ở xã hội do các hộ**

gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng và pháp luật về quy hoạch". Nhưng cho đến nay, **vẫn chưa có quy định pháp luật về “tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng ở”, nhất là “tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng ở cho thuê”** thuộc các khu phòng trọ, nhà trọ.

(3) Hiện nay, chỉ duy nhất có Quyết định số 2787/QĐ-BYT ngày 05/06/2021 của Bộ Y tế “Về việc ban hành hướng dẫn các phương án phòng, chống dịch khi có trường hợp mắc CoViD-19 tại cơ sở sản xuất, kinh doanh, khu công nghiệp” tại Mục II.1 Phụ lục 2 quy định **“yêu cầu về điều kiện của nhà trọ đảm bảo thông thoáng, diện tích phòng trọ không nhỏ hơn 05 m²/người”**.

(4) Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 58 Luật Nhà ở 2014 thì *“hộ gia đình, cá nhân bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua hoặc để bán”* phải đáp ứng yêu cầu **“nhà ở phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội”** và tại điểm c khoản 1 Điều 7 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định: *“(c) Việc thiết kế nhà ở xã hội riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng phải bảo đảm chất lượng xây dựng, phù hợp với quy hoạch và điều kiện tối thiểu do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể về tiêu chuẩn thiết kế và ban hành quy định về điều kiện tối thiểu xây dựng nhà ở xã hội riêng lẻ”*.

Do vậy, đang thiếu quy định của Bộ Xây dựng về **“tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng ở”, nhất là “tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng trọ thuộc khu nhà trọ cho thuê”** để **“chuẩn hóa”** và **nâng cao chất lượng phòng trọ**, khu nhà trọ cho thuê do cá nhân, hộ gia đình đầu tư kinh doanh.

b. Đang có hàng triệu công nhân lao động sinh sống trong hàng trăm ngàn phòng trọ trong cả nước, chỉ có số ít công nhân lao động có chỗ ở trong các nhà lưu trú công nhân, góc nhìn từ thực tiễn thành phố Hồ Chí Minh:

b1. Tại thành phố Hồ Chí Minh, chỉ có khoảng 15% công nhân lao động các khu công nghiệp được thuê chỗ ở trong các khu nhà lưu trú công nhân; phần lớn đang thuê phòng trọ của cá nhân, hộ gia đình:

Thành phố Hồ Chí Minh có 17 khu chế xuất, khu công nghiệp với 1.062 doanh nghiệp, gồm doanh nghiệp trong nước là 653 doanh nghiệp và 409 doanh nghiệp FDI với tổng số lao động là 285.000 người, trong đó **lao động ngoại tỉnh (nhập cư) là 185.250 người (tỷ lệ 65%)**. Lao động làm việc tại các doanh nghiệp vốn Việt Nam là 82.650 người (tỷ lệ 29%), lao động làm việc trong doanh nghiệp FDI là 202.350 người (tỷ lệ 71%). Nếu tính cả các cụm công nghiệp thì còn có thêm 538 doanh nghiệp và khoảng 95.000 công nhân lao động. Như vậy, các khu chế xuất, khu công nghiệp, cụm công nghiệp có tổng số khoảng 1.600 doanh nghiệp với tổng số công nhân lao động lên đến khoảng 380.000 người.

Đến nay, Thành phố Hồ Chí Minh đã có 6 khu chế xuất, khu công nghiệp xây dựng hoàn thành khu lưu trú công nhân (KCX Tân Thuận, Linh Trung 1, Tân Bình, Tân Tạo, Hiệp Phước, Vĩnh Lộc). Bên cạnh đó, có những doanh nghiệp trong khu chế xuất, khu công nghiệp đã xây dựng nhà lưu trú công nhân như Công ty Nissei Electric (2 khối nhà 5 tầng: 1.520 chỗ), Công ty Palace (2 khối nhà 6 tầng: 1.012 chỗ), Công ty Đức Bồn (1 khối nhà 6 tầng: 416 chỗ)... **Các nhà lưu trú công nhân (phòng ở tập thể 4-6-8 người thuê, hoặc cho hộ gia đình thuê) đều được cấp phép xây dựng, đảm bảo chất lượng và tiện ích tương tự khu nhà chung cư.**

Nhưng, các khu nhà lưu trú **mới giải quyết chỗ ở cho khoảng 15% công nhân lao động** các khu chế xuất, khu công nghiệp và đa số công nhân lao động **nhập cư thuê phòng trọ** của cá nhân, hộ gia đình. Riêng, Công ty Giày Pou Yen có diện tích khoảng

100 ha tại quận Bình Tân (là doanh nghiệp nằm ngoài khu công nghiệp nhưng có quy mô tương đương một khu công nghiệp) với hơn 80.000 công nhân, không có nhà lưu trú công nhân. Trong đó, có khoảng 16.000 người thuê phòng trọ tại các tỉnh lân cận được bố trí xe đưa đón hàng ngày.

b2. Thành phố Hồ Chí Minh có khoảng 60.470 công trình nhà trọ do cá nhân, hộ gia đình đầu tư xây dựng cho công nhân, người lao động thuê để ở có thể đáp ứng chỗ ở cho 1.430.067 người:

- **Nhóm 1:** “*Dãy phòng trọ cho thuê độc lập (phòng ở tối thiểu 10m² theo Thông tư 20/2016/TT-BXD)*” chỉ dành cho công nhân lao động thuê ở, còn chủ sở hữu khu nhà trọ cư ngụ ở nơi khác. Loại “*dãy phòng trọ cho thuê độc lập*” này tập trung chủ yếu trên địa bàn Quận 7, Quận 12, Gò Vấp, Bình Tân, Thủ Đức, Củ Chi, Hóc Môn, Bình Chánh, gồm có 34.800 công trình với tổng số phòng trọ cho thuê là 357.246 phòng; tổng diện tích sàn xây dựng 6.275.913m² có thể giải quyết được nhu cầu thuê chỗ ở cho 943.341 người.

- **Nhóm 2:** “*Nhà ở riêng lẻ*” của hộ gia đình, cá nhân dành một phần nhà, ngăn chia thành từng phòng để cho thuê, tập trung chủ yếu trên địa bàn Quận 7, Quận 10, Gò Vấp, Bình Tân, Tân Bình, Bình Thạnh, Thủ Đức, Củ Chi, Hóc Môn, Bình Chánh, gồm có 25.670 công trình với tổng số phòng trọ cho thuê 202.973 phòng; tổng diện tích sàn xây dựng 3.193.186m² có thể giải quyết được nhu cầu thuê chỗ ở cho 486.726 người.

Đa số các khu nhà trọ dạng “*dãy phòng trọ cho thuê*” thường lụp xụp, không đảm bảo chất lượng, rất thiếu tiện ích, không đảm bảo an ninh, an toàn, phòng cháy chữa cháy (cá biệt có khu nhà trọ là “*vùng trũng*” của tội phạm), không chống chịu được dịch bệnh như dịch CoViD-19 do trước đây Thông tư số 08/2014/TT-BXD và Thông tư số 20/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng quy định chưa thật chặt chẽ tiêu chuẩn xây dựng, thiết kế phòng trọ.

b3. Tòa nhà độc lập gồm các phòng trọ cho thuê do cá nhân, hộ gia đình đầu tư xây dựng bài bản, được cấp phép xây dựng có thiết kế “phòng ở cho thuê (phòng trọ)” hợp lý, điển hình là 02 khu nhà 05 tầng gồm 310 phòng trọ cho thuê có diện tích sử dụng 19 m²/phòng cho 2 người thuê tại phường An Lạc, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh của Ông (bà) Nguyễn Thị Kim Hồng - Lê Hữu Nghĩa (Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh - Giám đốc Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Lê Thành) được cấp phép xây dựng “nhà ở riêng lẻ” (Khu D) gồm 04 tầng và lửng với mật độ xây dựng 64,5% trên khu đất có diện tích khuôn viên là 1.245m² (đã được công nhận là đất ở) để kinh doanh cho thuê 185 phòng trọ và Ông (bà) Nguyễn Văn Tư - Trần Thị Đào (thân nhân của Ông (bà) Nguyễn Thị Kim Hồng - Lê Hữu Nghĩa) được cấp phép xây dựng “nhà ở riêng lẻ” (Khu C) gồm 05 tầng với mật độ xây dựng 66,9% trên khu đất có diện tích khuôn viên là 803m² (đã được công nhận là đất ở) để kinh doanh cho thuê 125 phòng trọ, như sau:

- Mỗi phòng trọ 19m²/phòng cho 2 người thuê.

- Mỗi tòa nhà đều có phòng sinh hoạt chung và được quản lý vận hành như là nhà chung cư.

- Mặc dù là các phòng trọ cho thuê của cá nhân, hộ gia đình đầu tư kinh doanh, nhưng trên thực tế Công ty Lê Thành đã trực tiếp quản lý vận hành các tòa nhà phòng trọ cho thuê này và đã phối hợp chặt chẽ với Ủy ban nhân dân phường và Công an phường An Lạc nên đã đảm bảo được an ninh trật tự, an toàn, kể cả trong giai đoạn dịch bệnh CoViD-19 diễn ra phức tạp phải thực hiện giãn cách, cách ly người nhiễm CoViD trong tòa nhà.

Loại toà nhà phòng trọ **chất lượng và bài bản** này hiện có **rất ít** nên **cần được khuyến khích và tạo điều kiện để phát triển**, nhưng do Luật Nhà ở 2014 và Nghị định 100/2015/NĐ-CP **chỉ cho phép hộ gia đình, cá nhân** đầu tư kinh doanh nhưng **không cho phép doanh nghiệp đầu tư xây dựng, kinh doanh phòng trọ**, mà nếu cho doanh nghiệp làm phòng trọ cho thuê thì đảm bảo chất lượng hơn và tạo **“sức ép”** cạnh tranh **“bước”** các hộ gia đình, cá nhân phải đầu tư xây dựng **khu nhà trọ** của mình **tốt hơn**.

c. Với số lượng **“phòng trọ thuộc khu nhà trọ cho thuê”** rất lớn trong phạm vi cả nước nên **rất cần thiết** ban hành quy định về **“tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng ở”**, nhất là **“tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng trọ thuộc khu nhà trọ cho thuê”** để **“chuẩn hóa”** phòng trọ, góp phần cải thiện điều kiện ở, đảm bảo an ninh, an toàn và phòng chống dịch bệnh (*trong tự dịch CoViD-19 vừa qua*) cho công nhân, lao động tại các khu nhà trọ do cá nhân, hộ gia đình đầu tư kinh doanh.

1.2)- Kiến nghị bổ sung **“tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng trọ thuộc khu nhà trọ cho thuê”** vào **“Dự thảo TCVN Nhà ở riêng lẻ - Yêu cầu chung về thiết kế”**:

a. Kiến nghị bổ sung **“nhà ở riêng lẻ dạng phòng trọ thuộc khu nhà trọ cho thuê”** vào **“phạm vi áp dụng”** của **“Dự thảo TCVN”**:

Hiệp hội đề nghị bổ sung **Mục 1.2 “Dự thảo TCVN”** như sau:

“1.2 Nhà ở riêng lẻ kết hợp sản xuất, kinh doanh, cho thuê để ở hoặc nhà ở riêng lẻ chỉ dùng để kinh doanh cho thuê phòng trọ, ngoài việc đáp ứng các yêu cầu trong tiêu chuẩn này...”.

b. Kiến nghị bổ sung khái niệm **“nhà ở riêng lẻ”** bao gồm **“khu nhà trọ gồm các phòng trọ cho thuê”**:

Do **“khu nhà trọ gồm các phòng trọ cho thuê”** của hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng kinh doanh được coi là **một “nhà ở riêng lẻ”**, nên Hiệp hội đề nghị bổ sung **Mục 3.5 “Dự thảo TCVN”** như sau:

“3.5 Nhà ở riêng lẻ

Nhà ở được xây dựng trên thửa đất ở riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề (và) nhà ở độc lập và khu nhà trọ gồm các phòng trọ cho thuê”.

c. Kiến nghị bổ sung chức năng **“cho thuê để ở”** vào loại **“nhà ở riêng lẻ kết hợp sản xuất, kinh doanh”**:

Hiệp hội đề nghị bổ sung **khoản 3.5.1 Mục 3 “Dự thảo TCVN”** như sau:

“3.5.1 Nhà ở riêng lẻ kết hợp sản xuất, kinh doanh

Nhà ở riêng lẻ, ngoài chức năng để ở còn sử dụng một phần diện tích để kết hợp sản xuất hoặc kinh doanh, cho thuê phòng trọ hoặc nhà ở riêng lẻ chỉ dùng để kinh doanh cho thuê phòng trọ”.

d. Kiến nghị bổ sung thêm **Mục 5.12a** quy định **“Diện tích sử dụng tối thiểu của phòng trọ trong nhà ở riêng lẻ dùng để kinh doanh cho thuê”**:

Hiệp hội đề nghị **bổ sung** thêm **Mục 5.12a “Dự thảo TCVN”** quy định **“Diện tích sử dụng tối thiểu của phòng trọ trong nhà ở riêng lẻ dùng để kinh doanh cho thuê”** trên cơ sở **giữ lại** một số nội dung của Điều 3 Thông tư 20/2016/TT-BXD như sau:

“5.12a Tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng ở

Mỗi phòng ở do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng để cho thuê phải đảm bảo chất lượng công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng và các tiêu chuẩn tối thiểu sau đây: 1. Diện tích sử dụng phòng ở không được nhỏ hơn 10m² (hoặc 15m²); chiều rộng thông thủy không dưới 2,40m; chiều cao thông thủy chỗ thấp nhất không dưới 2,70m; 2. Phòng ở phải có cửa đi, cửa sổ đảm bảo yêu cầu thông gió và chiếu sáng tự nhiên; 3. Tường bao che, tường ngăn giữa các phòng phải được làm bằng vật liệu đáp ứng yêu cầu phòng cháy và chống thấm; 4. Mái nhà không được lợp bằng vật liệu dễ cháy và phải đảm bảo không bị thấm dột; 5. Nền nhà phải được lát gạch hoặc láng vữa xi măng và phải cao hơn mặt đường vào nhà, mặt sân, hè; 6. Có đèn đủ ánh sáng (tối thiểu có một bóng đèn điện có độ sáng tối thiểu ... lux cho diện tích 10m² (hoặc 15m²), nếu ở tập thể thì phải có tối thiểu một ổ cắm điện cho một người; 7. Nếu phòng ở được xây dựng khép kín thì khu vệ sinh phải có tường ngăn cách với chỗ ngủ hoặc có thể sử dụng khu vệ sinh chung cho nhiều phòng ở, nhưng phải bố trí khu vệ sinh riêng cho nam và nữ; 8. Bảo đảm cung cấp nước hợp vệ sinh theo quy chuẩn, tiêu chuẩn của pháp luật chuyên ngành; 9. Có các thiết bị phòng chống cháy nổ theo quy định; 10. Diện tích sử dụng bình quân không nhỏ hơn 5m² (hoặc 7,5m²) cho một người; 11. Khu nhà trọ có từ 10 phòng ở trở lên phải có phòng sinh hoạt chung có tối thiểu 1 phương tiện nghe nhìn, kết nối Internet; 12. Lối đi giữa hai dãy nhà trọ (hẻm) có khoảng cách tối thiểu không nhỏ hơn 2m (hoặc 2,2m)” (Ghi chú: Khoản 6 Điều 3 Thông tư 20/2016/TT-BXD quy định phòng ở có “tối thiểu có một bóng đèn điện công suất 40W cho diện tích 10m²”, mà quy định “công suất” bóng đèn thì không chính xác bằng quy định “độ sáng” đo bằng lux do đã có bóng đèn tiết kiệm điện).

2/- Góp ý về tiêu chuẩn thiết kế “nhà biệt thự”:

2.1)- Một số “bất cập” cần được xem xét xử lý:

a. Về khái niệm “nhà biệt thự”:

(1) Hiệp hội nhận thấy, Khoản 2 Điều 3 Luật Nhà ở 2014 giải thích: “2. Nhà ở riêng lẻ là nhà ở được xây dựng trên thửa đất ở riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm **nhà biệt thự**, nhà liền kề và nhà ở độc lập”. Luật Nhà ở 2014 đã sử dụng từ “**nhà biệt thự**” mà không sử dụng từ “**nhà ở biệt thự**”.

(2) Mục 2.5.3 “Dự thảo TCVN” định nghĩa “**nhà ở biệt thự**” như sau:

“2.5.3 Nhà ở biệt thự

Nhà ở riêng lẻ có sân vườn (cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa), có tường rào, lối ra vào riêng biệt và có ít nhất 3 mặt tiếp xúc với thiên nhiên, sân vườn”.

Theo quy định này thì chỉ bao gồm 2 loại biệt thự là “**biệt thự đơn lập**” có “4 mặt (hoặc tất cả các mặt bên của biệt thự) tiếp xúc với thiên nhiên, sân vườn” và “**biệt thự song lập**” có “3 mặt tiếp xúc với thiên nhiên, sân vườn”.

Hiệp hội nhận thấy, trên thực tế còn có “**biệt thự tứ lập**” có “2 mặt tiếp xúc với thiên nhiên, sân vườn” là **cụm 4 nhà biệt thự** có 2 tường nhà giáp lưng nhau như Hình 1 minh họa (đính kèm) dưới đây:

b. Về diện tích đất khuôn viên tối thiểu của “nhà biệt thự”:

Hiệp hội nhận thấy, Mục 5.4 “Dự thảo TCVN” chỉ quy định: “5.4 Thửa đất xây dựng nhà ở riêng lẻ trong các khu quy hoạch xây dựng môi phải có diện tích **không nhỏ hơn 50m²**...”, nhưng **chưa quy định diện tích khuôn viên tối thiểu** của nhà biệt thự. Bởi lẽ, trên thực tế đã có người đặt tên cho 1 ngôi nhà nhỏ đơn lập xây dựng trên diện tích đất chỉ khoảng 80-100m² có 4 mặt hướng ra khí trời là “**biệt thự mini**” thì **không thỏa đáng**, nên **rất cần thiết** quy định **diện tích tối thiểu** của thửa đất “**nhà biệt thự**”.

2.2)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị sử dụng từ “**nhà biệt thự**” thay thế từ “**nhà ở biệt thự**” tại Mục 2.5.3 “Dự thảo TCVN”.

(2) Hiệp hội đề nghị **bổ sung** loại “**biệt thự tứ lập**” có “**2 mặt tiếp xúc với thiên nhiên, sân vườn**” vào Mục 2.5.3 “Dự thảo TCVN”. như sau:

“2.5.3 Nhà biệt thự

Nhà ở riêng lẻ có sân vườn (cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa), có tường rào, lối ra vào riêng biệt và có ít nhất **2 mặt tiếp xúc với thiên nhiên, sân vườn, gồm biệt thự đơn lập, biệt thự song lập, biệt thự tứ lập**”.

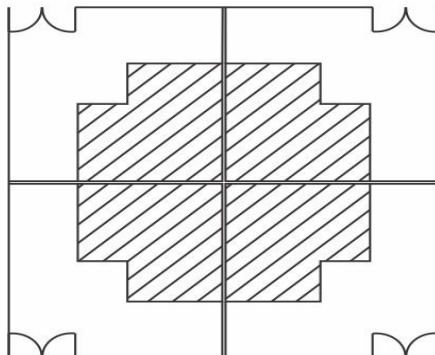
(3) Hiệp hội đề nghị **quy định** “Thửa đất xây dựng **nhà biệt thự** trong các khu quy hoạch xây dựng mới phải có diện tích **không nhỏ hơn 150m² (hoặc...m²)**” **bổ sung** vào Mục 5.4 “Dự thảo TCVN” như sau:

“5.4 Thửa đất xây dựng nhà ở riêng lẻ trong các khu quy hoạch xây dựng môi phải có diện tích không nhỏ hơn 50m²; **không nhỏ hơn 150m² (hoặc ...m²) đối với nhà biệt thự**”.

(4) Hiệp hội đề nghị **bổ sung** “**phòng bảo vệ, phòng cho người giúp việc (nếu có)**” vào Bảng 3 về “**Biệt thự**” tại Mục 5.12 “Dự thảo TCVN” và đối với các không gian trong nhà biệt thự như “**phòng giặt là; kho; phòng bảo vệ; phòng cho người giúp việc (nếu có)**” thì **không cần thiết quy định “diện tích sử dụng tối thiểu**”.

3/- Kiến nghị thêm:

Ngoài phạm vi của “Dự thảo TCVN Nhà ở riêng lẻ - Yêu cầu chung về thiết kế”, Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng xem xét **cho phép doanh nghiệp được thực hiện dự án đầu tư xây dựng phòng trọ, nhà trọ** để cung cấp chỗ ở **chất lượng tốt hơn** cho công nhân lao động, sinh viên và người nhập cư, đồng thời **tạo ra sự cạnh tranh lành mạnh** để các hộ gia đình, cá nhân **cũng phải nâng cao** chất lượng, tiện ích, dịch vụ, an



Hình 1: Biệt thự tứ lập

toàn, an ninh cho nhà trọ, phòng trọ của mình.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhân:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tư pháp;
- Vụ Khoa học và Công nghệ;
Cục Quản lý nhà & TT BĐS;
Vụ Pháp chế Bộ Xây dựng;
- Ủy ban nhân dân TPHCM;
Sở Xây dựng TPHCM;
- Ban Chấp hành Hiệp hội; Quý vị Hội
viên;
- Lưu VP.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH**

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com