

# **MÔN HỌC : KIẾN TRÚC 1**

## **Kiến trúc dân dụng**

**Giảng viên: Ths. KTS. Nguyễn Lan Phương**  
**Bộ môn Kiến trúc công nghiệp ([www.bmktcn.com](http://www.bmktcn.com))**  
**Văn phòng: F404 nhà A1, trường ĐHXD 55 Giải Phóng**  
**ĐT: 0913 530 567 - E: [phuongnl@hotmail.com](mailto:phuongnl@hotmail.com)**

# **KHÁI QUÁT NỘI DUNG MÔN HỌC**

## **PHẦN 1: PHẦN MỞ ĐẦU**

- KHÁI NIỆM CHUNG VỀ KIẾN TRÚC
- NỘI DUNG VÀ NHIỆM VỤ CỦA THIẾT KẾ KIẾN TRÚC
- CÔNG NGHIỆP HÓA TRONG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

## **PHẦN 2: KIẾN TRÚC NHÀ Ở**

- NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG
- CĂN NHÀ HIỆN ĐẠI
- NHÀ Ở LIÊN KẾ
- KIẾN TRÚC CHUNG CƯ NHIỀU TẦNG VÀ CAO TẦNG

## **PHẦN 3: KIẾN TRÚC NHÀ CÔNG CỘNG**

- NHỮNG KHÁI NIỆM CHUNG VỀ NHÀ CÔNG CỘNG, CÁC BỘ PHẬN CỦA NHÀ CÔNG CỘNG
- TỔ HỢP KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC NHÀ CÔNG CỘNG
- THIẾT KẾ NHÌN RÕ TRONG NHÀ CÔNG CỘNG

## **PHẦN 4. GIẢI PHÁP KẾT CẤU CẤU TẠO NHÀ VÀ CÔNG TRÌNH**

- GIẢI PHÁP KẾT CẤU NHÀ VÀ CÔNG TRÌNH
- CÁC BỘ PHẬN CHỦ YẾU CỦA NHÀ VÀ CÔNG TRÌNH

## **PHẦN 1: CHƯƠNG MỞ ĐẦU**

### **1. NHỮNG KHÁI NIỆM CHUNG VỀ KIẾN TRÚC**

#### **1.1 Định nghĩa kiến trúc:**

**“ Kiến trúc là sự tổng hợp của khoa học kỹ thuật và nghệ thuật tổ chức không gian”**

## 1.2 Các yếu tố tạo thành kiến trúc:

- Yếu tố công năng
- Sự hoàn thiện kỹ thuật
- Hình tượng kiến trúc

**a. Yếu tố công năng** ( sử dụng tiện nghi) **chính là sự tiện dụng hay sự thích nghi** đảm bảo cho quá trình sống, khai thác sử dụng công trình kiến trúc một cách thuận tiện, thoải mái và có hiệu quả cao.

### **b. Sự hoàn thiện kỹ thuật**

- điều kiện vật chất - kỹ thuật, đến vật liệu và giải pháp " kết cấu xây dựng"
- lựa chọn các loại vật liệu XD thích ứng, hình thức cấu tạo và phương pháp tính toán kết cấu
- phương thức thực hiện xây dựng, biến những ý đồ tổ chức không gian - hình khối

**\* kiến trúc gắn liền với sự hoàn thiện kỹ thuật hay sự phát triển của khoa học - kỹ thuật xây dựng**

### **c. Yếu tố hình tượng kiến trúc**

đề cập đến **hiệu quả nghệ thuật và mỹ cảm** mà kiến trúc mang lại.

Công trình kiến trúc bằng hiệu quả về hình tượng nghệ thuật có thể gây cho chúng ta những ấn tượng và cảm xúc nhất định :

- hoành tráng, bề thế , trang nghiêm ( tượng đài, lăng mộ, toà án )
- sinh động , tươi trẻ ( câu lạc bộ, công viên, trung tâm vui chơi giải trí..)

Hình tượng kiến trúc có tác dụng giáo dục tạo nên được cảm xúc thẩm mỹ, thị hiếu lành mạnh, hướng thiện, mang tính khái quát cao, tính biểu hiện điển hình và đôi khi tính ẩn dụ □ ngôn ngữ đặc thù của nghệ thuật biểu hiện.

### 1.3. Các yêu cầu của kiến trúc

**- Yêu cầu thích dụng**

**- Yêu cầu vững bền:**

+Độ vững chắc của cấu kiện chịu lực

+Độ ổn định của công trình

+Độ bền lâu của công trình

**- Yêu cầu mỹ quan**

**- Yêu cầu kinh tế**

## 1.4 Phân loại kiến trúc

### 1.4.1. Sự khác biệt của kiến trúc và xây dựng

#### Kiến trúc

*(hay còn gọi là thiết kế kiến trúc)*: chỉ là giai đoạn đầu nhằm sáng tạo ý tưởng tổ chức không gian đảm bảo bốn yêu cầu (thích dụng, bền vững, mỹ quan và kinh tế) và được biểu hiện trên một dạng phương tiện truyền đạt ý tưởng hoàn chỉnh như tập đồ án thiết kế, mô hình..

#### Xây dựng

*(hay còn gọi là thi công xây dựng)* là giai đoạn nhằm thực hiện đồ án tức biến ý đồ của kiến trúc sư thành sản phẩm vật chất, trên một không gian, địa hình cụ thể.

Kiến trúc lại được chia ra làm 3 nhóm:

- **Kiến trúc công trình** ( tổ chức không gian nội ngoại thất một ngôi nhà đơn lẻ hay một tổng thể nhiều công trình ( nhà hát, bệnh viện, trường học)



Nhà dân dụng

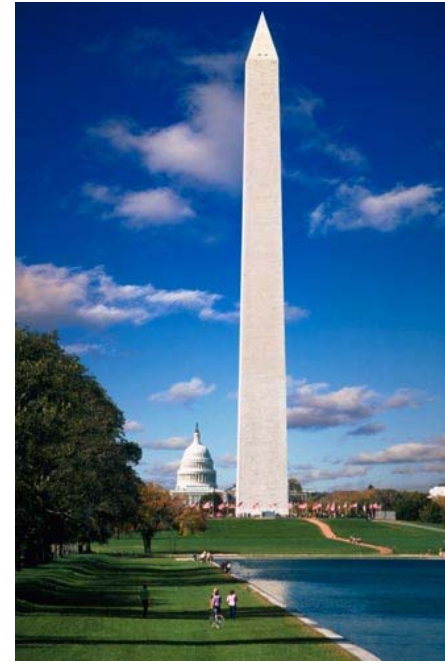


Nhà công nghiệp

- **Kiến trúc cảnh quan** ( thiết kế tượng đài, công viên, vườn hoa..)



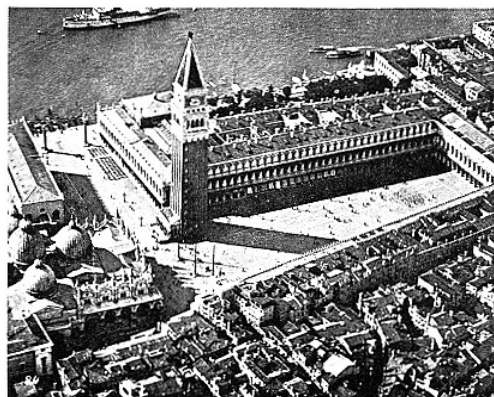
Qui hoạch cảnh quan công viên



Đài tưởng niệm Washington -  
Washington DC



- **Kiến trúc qui hoạch** ( qui hoạch xây dựng đô thị ) liên quan đến việc chỉnh trang hay tổ chức không gian kiến trúc cho một quần thể nhiều công trình



*The Piazza San Marco, Venice*

**Quảng trường Piazza San Marco ở Venice  
(Italia),**



**Khu đô thị Malhattan (Mỹ)**

### 1.4.2. Phân loại kiến trúc công trình

#### Theo công năng sử dụng

- **công trình dân dụng:** gồm các dạng nhà ở : biệt thự, nhà liền kề, nhà mặt phố□

nhà công cộng : trường học, bệnh viện, rạp chiếu phim□

- **công trình công nghiệp:** các nhà xưởng, nhà sản xuất, và các công trình phục vụ trong lĩnh vực công nghiệp như trụ sở hành chính của XNCN, các công trình phục vụ và đảm bảo kỹ thuật như trạm điện, trạm xử lý nước □

công trình nông nghiệp: các công trình phục vụ hoạt động nông nghiệp: chuồng trại, kho tàng, phân xưởng phục vụ sản xuất nông nghiệp

- **công trình đô thị:** đài, tháp nước, công trình cầu cống, ga ngầm metro, các công trình đảm bảo và phục vụ kỹ thuật cho khu dân cư như trạm điện, trạm xử lý nước□ hay các công trình KT nhỏ như trạm điện thoại, nhà chờ ô tô buýt□

### ***Theo chiều cao công trình***

- nhà ít tầng: 1-2 tầng
- nhà nhiều tầng: 3-5 tầng, chưa có hoặc có thể có thang máy
- nhà cao tầng: > 7 tầng, có thang máy
- nhà siêu cao, hoặc nhà chọc trời: > 30 tầng

### ***Theo vật liệu xây dựng:***

- nhà tranh, nhà tre, nhà gỗ
- nhà gạch
- nhà đất
- nhà BTCT
- nhà kính □ nhôm □

### ***Theo hình thức xây dựng:***

- nhà lắp ghép: xd theo lối công nghiệp
- nhà xây tay, đúc tại chỗ: kỹ thuật xây dựng cổ truyền
- nhà bán lắp ghép.

### 1.4.3. Phân cấp nhà dân dụng

Mục đích sắp xếp phân loại các CTKT thành từng cấp tương ứng yêu cầu chất lượng, làm cơ sở cho việc quy định tiêu chuẩn, chọn giải pháp thiết kế KT, giải pháp kết cấu, sử dụng vật liệu, tiện nghi trang thiết bị, cho phù hợp. Nhằm phát huy cao nhất hiệu quả kinh tế và tính hợp lý trong sử dụng CT.

Việc phân cấp nhà dân dụng được chia theo các tiêu chí sau:

**- Chất lượng sử dụng công trình**

**- Độ bền lâu của công trình**

**- Độ chịu lửa của công trình**

( Xem Kiến trúc - p 18)

Cấp nhà	chất lượng sử dụng	độ bền công trình	độ chịu lửa
Cấp 1	Bậc 1: yêu cầu cao	Bậc 1: niên hạn sd > 100 năm	Bậc 1, 2: số tầngkhông hạn chế
Cấp 2	Bậc 2: trung bình	Bậc 2: niên hạn sd > 70 năm	Bậc 3: số tầng từ 1-5
Cấp 3	Bậc 3: thấp	Bậc 3: niên hạn sd > 30 năm	Bậc 4: số tầng từ 1-2
Cấp 4	Bậc 4: tối thiểu	Bậc 4: niên hạn sd > 15 năm	Bậc 5,6: số tầng là 1

## 2. NỘI DUNG, NHIỆM VỤ CỦA THIẾT KẾ KIẾN TRÚC

Thiết kế kiến trúc là một hoạt động sáng tạo nhằm tổ chức và tạo lập không gian sinh hoạt cho con người, dựa trên phương tiện kỹ thuật, điều kiện vật chất và tạo hình nghệ thuật ở nhiều cấp độ, giá trị và ý nghĩa khác nhau

Từ thành phố □ quần thể công trình □ ngôi nhà

vùng lãnh thổ - không gian ngoại thất của một quần thể - nội thất một căn phòng

Thiết kế kiến trúc có ảnh hưởng tới tất cả các khâu từ :



## 2.1. Nhiệm vụ của thiết kế kiến trúc

<b>Thiết kế qui hoạch chung đô thị tỉ lệ 1/5000 □ 1/25000</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Định hướng phát triển thành phố giai đoạn 15 - 20 năm</li><li>- Qui hoạch xây dựng đợt đầu trong 5 - 10 năm</li><li>- Xác lập các cơ sở cho qui hoạch chi tiết, làm cơ sở pháp lý cho việc đầu tư xây dựng phát triển kinh tế XH</li></ul>
<b>Thiết kế qui hoạch chi tiết đô thị tỉ lệ 1/500, 1/2000</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Lập MB sử dụng đất đai, phân chia lô đất và qui định việc sử dụng lô đất ( mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, số tầng cao TB)</li><li>- Xác định các chỉ giới đường đỏ, chỉ giới XD, đề xuất định hướng kiến trúc, các biện pháp bảo vệ cảnh quan khu vực, môi trường sinh thái</li><li>- Đề xuất giải pháp xây dựng, cải tạo hệ thống hạ tầng - kỹ thuật đô thị khu vực</li></ul>
<b>Kiến trúc công trình tỉ lệ 1/10 □ 1/500</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Qui hoạch tổng mặt bằng</li><li>- Tổ hợp hình khối - không gian</li><li>- Trang trí nội ngoại thất</li><li>- Bố trí tổ chức sân vườn</li></ul>

## **2.2. Nội dung nhiệm vụ của thiết kế kiến trúc**

- 1) Phân tích, nghiên cứu những điều kiện, những ràng buộc của bối cảnh khu đất XD, cần đáp ứng và khắc phục tạo nên sự hài hoà với cảnh quan của khu vực.**
- 2) Phân tích, nghiên cứu những yêu cầu công năng , kỹ thuật và nghệ thuật để công trình có thể phát huy hiệu quả kinh tế - XH - làm cơ sở luận chứng cho giải pháp kiến trúc lựa chọn.**
- 3) Chọn giải pháp kiến trúc ( ý tưởng về tổ hợp không gian - hình khối) và chọn giải pháp kỹ thuật có liên quan để đảm bảo 4 yêu cầu cơ bản của kiến trúc.**

### **Các bước tiến hành:**

- Xác định nhiệm vụ thiết kế : điều tra, phân tích các nhu cầu, biến các nhu cầu thành số liệu cụ thể, các sơ đồ quan hệ công năng, qui mô công trình, cấp nhà, kế hoạch đầu tư**
- Thiết kế cơ sở - qui hoạch tổng MB và thiết kế sơ bộ không gian hình khối**
- Thiết kế kỹ thuật tức hoàn chỉnh thiết kế sơ bộ đi sâu phối hợp với các bộ môn kỹ thuật khác**
- Thiết kế thi công với đủ chi tiết cần thiết để có thể làm căn cứ thực hiện việc xây dựng trên công trường.**

### 3. CÔNG NGHIỆP HOÁ TRONG XÂY DỰNG NHÀ Ở

#### 3.1 Định nghĩa:

Công nghiệp hoá xây dựng tức là

- chuyển phương pháp xây dựng thủ công với kỹ thuật làm nhà cổ truyền bằng thủ công chủ yếu với sức người, năng suất thấp, phụ thuộc thời tiết sang phương pháp xây dựng tiên tiến dựa trên nền sản xuất lớn có chuyên môn hoá theo lối công nghiệp
- sử dụng máy móc, công nghệ hiện đại và thành tựu khoa học kỹ thuật,
- chủ yếu tiến hành trong nhà xưởng nhằm tăng nhanh tốc độ xây dựng, nâng cao chất lượng và hạ giá thành công trình.

Công nghiệp hoá xây dựng cần được thể hiện đầy đủ trước tiên trong các khâu cơ giới hoá các quá trình:

- Sản xuất vật liệu xây dựng và các cấu kiện
- Vận chuyển từ cơ sở sx đến công trường lắp dựng
- Lắp ráp các thành phần thành cấu kiện ngôi nhà
- Hoàn thiện trang trí, lắp đặt thiết bị



### 3.2. Ý nghĩa của công nghiệp hoá trong xây dựng:

1. Các bộ phận nhà cửa từ kiến trúc bao che đến kết cấu phần lớn được sản xuất chế tạo theo lối công nghiệp ( ở nhà máy hay trên các sân bãi cạnh công trường) với công nghệ, phương pháp tiên tiến, với trình độ cơ giới hoá cao, áp dụng được nhiều tiến bộ khoa học □ kỹ thuật, nên đảm bảo năng suất cao, giá thành hạ, chất lượng tốt.
2. Thay thế lao động thủ công bằng máy móc nên giảm được chi phí lao động thủ công trực tiếp trên công trường , rút ngắn được thời gian xây dựng nói chung và hạ giá thành công trình.
3. Quá trình hoàn thiện, bảo dưỡng thực hiện ở nhà máy sx nên quá trình xây dựng tránh được nhiều quá trình ướt, quá trình dưỡng hộ bê tông được rút ngắn, xây lắp không phụ thuộc vào thời tiết, thời hạn hoàn thành công trình sẽ rút ngắn đáng kể, mang lại hiệu quả kinh tế.
4. Công nghiệp hoá xây dựng tạo điều kiện để tận dụng tiết kiệm nguyên vật liệu, giảm bớt tỉ lệ rơi vãi, hao tổn do lãng phí
5. Tạo điều kiện chuyên môn hoá trong xây dựng cơ bản, đẩy mạnh sự phát triển đồng bộ trong khoa học □ kỹ thuật, nâng cao trình độ chuyên môn và phát triển hoàn chỉnh đội ngũ công nhân lành nghề.
6. Về mặt thiết kế, CNH xây dựng do yêu cầu áp dụng nhiều các sản phẩm sản xuất hàng loạt của các nhà máy □ các cấu kiện điển hình nên cũng tiết kiệm được nhân lực, vật liệu và thời gian, đòi hỏi kỹ sư thiết kế và các cơ quan thiết kế phải cải tiến phương pháp sản xuất các bản vẽ để vừa nhanh lại đáp ứng yêu cầu chất lượng của thi trường

### 3.3. Thống nhất hoá, diễn hình hoá , tiêu chuẩn hoá

Là điều kiện cần và đủ cho công nghiệp hoá xây dựng từ cấp độ thấp đến cao

#### 3.3.1. Thống nhất hoá

**là giai đoạn đầu tiên của cả quá trình tiêu chuẩn hoá và diễn hình hoá**

Việc diễn hình hoá và tiêu chuẩn hoá các cấu kiện, bộ phận kiến trúc chỉ được nghiên cứu đề xuất khi thấy được khả năng thống nhất hoá các kích thước và hình kiểu ( từ vô số các loại kiểu được quyết định một cách tùy tiện người ta tiến đến thống nhất chỉ còn một số lượng hạn chế để có thể áp dụng rộng rãi và có thể thay thế cho nhau mà vẫn đáp ứng yêu cầu đa dạng.

**Thống nhất hoá mức thấp từ các kích thước, sau đến kiểu loại, tiến tới mức cao là các đơn vị không gian ba chiều ( lớp học, các khối vệ sinh, khối bếp..)**

#### 3.3.2. Diễn hình hoá

**Được tiến hành trên cơ sở thống nhất hoá.**

Nghiên cứu chọn lựa những giải pháp tốt mang tính diễn hình của các cấu kiện hay không gian đã được thống nhất hoá có những chỉ số ưu việt về kinh tế □ kỹ thuật và khả năng áp dụng rộng rãi, xem chúng như những hình mẫu điển hình, kiến nghị áp dụng lặp đi lặp lại hoặc sản xuất hàng loạt nhằm mang lại hiệu quả kinh tế cho xã hội: các loại cửa sổ, cửa đi, các mẫu cầu thang , lan can, tấm sàn, tấm mái.

***ý nghĩa:***

- Diễn hình hoá để tạo cơ sở tiến tới thiết kế điển hình ( mẫu nhà, block đơn nguyên, xêri cấu kiện...)
- Là phương tiện trọng yếu để công nghiệp hoá xây dựng
- Tiết kiệm thời gian, công sức thiết kế,
- Nâng cao chất lượng xây dựng, hạ giá thành sản phẩm
- Nâng cao trình độ kỹ thuật thiết kế, rút ngắn thời gian lập hồ sơ thiết kế và dự toán, giảm chi phí về vật liệu.
- Cho phép người thiết kế tận dụng được những tiến bộ khoa học trong lĩnh vực xây dựng do áp dụng cấu kiện điển hình, các giải pháp tổ chức mặt bằng không gian tối ưu.

### **3.3.3. Tiêu chuẩn hoá**

Trên cơ sở các thiết kế điển hình đã được kiến nghị áp dụng rộng rãi, đã được thực tế kiểm nghiệm các mặt ưu khuyết và tính hiệu quả, người ta sẽ chọn lựa ra những giải pháp, mẫu kiểu có nhiều ưu điểm và khả năng áp dụng để hoàn thiện và công bố xem như những áp dụng bắt buộc trong những điều kiện cụ thể như là những tiêu chuẩn của thiết kế sản xuất, các mẫu thiết kế, sản phẩm được chuẩn hoá và có khả năng thống nhất liên ngành.

### 3.3.4. Hệ môđun trong kiến trúc – xây dựng

□ Môđun□ là đơn vị đo qui ước dùng để **điều hợp kích thước ở bộ phận kết cấu** ( cấu kiện) và kiến trúc ( chi tiết kiến trúc) với nhau nhằm để các bộ phận này có thể trao đổi lẫn cho nhau, được sử dụng ngày càng nhiều trong thực tế xây dựng.

Điều hợp kích thước tức là nghiên cứu chọn lựa cho được những loại kích thước điển hình và có hạn chế trong xây dựng theo mục đích □ thống nhất hoá□ , nhằm hạn chế số kiểu kích thước có mặt trên thị trường sản phẩm xây dựng.

-Bước nhà ( B) : là khoảng cách trục kết cấu ( tường hay cột) đo theo chiều vuông góc với phương làm việc chính của kết cấu sàn. Theo dọc nhà gọi là bước dọc, theo ngang nhà gọi là bước ngang.

- Nhịp hay khẩu độ (L): là khoảng cách trục tường tim cột đo theo phương làm việc chính của kết cấu đỡ sàn, hay mái thường cũng là chiều dài các dầm, xà chính, các dàn hay vì kèo.

- Chiều cao tầng nhà ( H):

- Với nhà nhiều tầng, trừ tầng áp mái, H là khoảng cách đứng giữa hai sàn đo từ mặt sàn này đến mặt sàn kia.

- Với nhà một tầng qui định như tầng áp mái không trần hay cao hơn trần 20cm.

- Với kết cấu mái vòm, mái khẩu độ lớn thì H được tính đến chân vòm hay mặt thấp nhất của kết cấu chịu lực chính.

### **3.3.5. Hệ trục định vị và lưới môđun**

- Các kích thước cơ bản của nhà tạo nên một mạng lưới trục định vị xác định vị trí các tường chịu lực hay cột chịu lực chính của công trình, còn gọi là hệ trục phân. Các trục phân cần được mang tên theo một chiều hướng cụ thể.
- **Với cột và tường ngoài:** trục định vị trùng với tim, với mép trong hay mép ngoài đều được tùy theo sơ đồ kết cấu, điều kiện làm việc của tường hay cột, quan hệ giữa tầng trên và tầng dưới để đảm bảo mỹ quan mặt đứng kiến trúc.
- **Với cột và tường ở khe lún:** trục định vị có thể là tim hình học cũng có thể là tâm khe lún

## **PHẦN 2: THIẾT KẾ KIẾN TRÚC NHÀ Ở**

### **1. NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG**

#### **1.1. Khái niệm chung về nhà ở và đặc điểm kiến trúc nhà ở:**

##### **Khái niệm:**

**Nhà ở là loại hình kiến trúc xuất hiện sớm nhất. Đó là những không gian kiến trúc phục vụ cho đời sống sinh hoạt gia đình và con người.**

Trước đây : nhà ở chỉ đơn thuần là nơi trú thân nhằm bảo vệ con người chống lại các điều kiện thiên nhiên hoang dã như : nắng, mưa, tuyết , gió, lũ bão, thú rừng.

Trong XH hiện đại, nhà ở còn là trung tâm tiêu thụ, nơi hưởng thụ những thành tựu của KHKT hiện đại do xã hội cung cấp với đầy đủ những tiện nghi của văn minh đô thị.

### **Đặc điểm kiến trúc nhà ở:**

- Nhà ở phải phản ánh những điều kiện đặc thù của thiên nhiên ( khí hậu, địa hình, cảnh quan, sinh thái của một vùng địa lý)
- Phản ánh mức sống kinh tế - văn hoá ( đời sống vật chất cũng như tinh thần của dân tộc, thời đại)



**Nhà ở của dân tộc Tây Nguyên**



**Nhà nghỉ tại Australia**



## 1.2. Tình hình và xu hướng phát triển nhà ở đô thị

**Thực trạng nhà ở đô thị:** Hiện nay các đô thị trong cả nước có hơn 81 triệu m<sup>2</sup> nhà ở.

Trong đó Hà Nội : 8 triệu m<sup>2</sup>

TPHCM : 26 triệu m<sup>2</sup>. Còn lại là của các đô thị khác trong cả nước.

Diện tích ở, tính bình quân theo đầu người chỉ đạt 5,8 m<sup>2</sup>.

Hà Nội ở dưới mức bình quân 4,7 m<sup>2</sup> /người.

TPHCM : 6,3 m<sup>2</sup>/ người ( *theo Quản lý nhà ở - đất ở : Chương trình phát triển và quản lý nhà ở đô thị 5 năm 1996 -2000*)

Theo thống kê sơ bộ thì HN có tới hơn 30% dân số chỉ đạt dưới 3m<sup>2</sup>/người, số dưới 2m<sup>2</sup> / người là gần 300 ngàn người.

TPHCM cũng có khoảng 30% dân số chỉ đạt dưới 4m<sup>2</sup>/ người và có khoảng 150 ngàn căn hộ tạm bợ, 46 ngàn căn hộ ổ chuột, 18 ngàn căn hộ trên kênh rạch.

Căn cứ vào tình hình thực tế phát triển kinh tế XH ở nước ta, mục tiêu cải thiện nhà ở cho nhân dân đô thị dự kiến đạt 6, 5m<sup>2</sup>/ người. Như vậy tổng diện tích nhà ở trong toàn quốc sẽ đạt 135, 7 triệu m<sup>2</sup>.

### **Mục tiêu đến năm 2010 :**

- Diện tích ở bình quân đầu người sẽ là 15m<sup>2</sup>**
- Diện tích phụ 3 - 3,5m<sup>2</sup>/ người**
- Nhà ở chung cư số người / số buồng <= 2,5 người/ buồng**

- Nhằm cải thiện điều kiện ở cho nhân dân và từng bước đáp ứng yêu cầu xây dựng đô thị văn minh hiện đại, giải pháp nhà ở đô thị nhất thiết phải xây dựng theo qui hoạch đã được phê duyệt. Đầu tư cho phát triển nhà phải đi đôi với đầu tư cho các công trình kết cấu hạ tầng và các khu chức năng khác. Ở các đô thị lớn và trung tâm của các tỉnh phải xây dựng nhà ở cao tầng để tiết kiệm đất, tăng mỹ quan đô thị

- Các đồ án qui hoạch, các mẫu thiết kế nhà ở dựa vào mức thu nhập và đặc điểm cụ thể của từng khu vực có tính đến khả năng cải tạo, nâng cấp hoặc mở rộng diện tích mà không ảnh hưởng về cấu trúc cũng như mỹ quan chung của đô thị.

- Khuyến khích giãn dân ra ngoại vi thành phố, những khu đất này sẽ được áp dụng với giá ưu đãi, được miễn hoặc được giảm tiền sử dụng đất so với khu vực trung tâm.

Kiểu nhà chung cư sẽ là hình thức " nhà ở XH" chủ yếu phục vụ cho người nghèo đô thị và những người có thu nhập TB.