



TIÊU CHUẨN NHÀ Ở

Phiên bản: Ngày 25, tháng 01, 2011

Habitat for Humanity International – Vietnam





PHẠM VI TRÁCH NHIỆM

Những tiêu chuẩn nhà ở này được viết và biên soạn bởi tổ chức Habitat for Humanity tại Việt Nam dựa vào bản "HFHI Minimum Housing Quality Standards" về cấu trúc, nội dung, thứ tự với sự đóng góp của nhiều thành viên của Habitat gồm những nhân viên chuyên trách xây dựng và các bộ phận có liên quan. Tiêu chuẩn này được xem như sổ tay hướng dẫn nội bộ HFHV dành cho các giám sát xây dựng, các nhân viên quản lý, và tình nguyện viên trong nước và Quốc tế tham khảo và không được xem như một văn bản pháp lý. Tất cả những vấn đề liên quan tới tiêu chuẩn pháp quy phải được xác minh lại trước khi đưa vào thực hiện.

MỤC TIÊU CỦA TIÊU CHUẨN NHÀ Ở

Mục tiêu về Nước

Mọi người phải được tiếp cận an toàn công bằng đầy đủ nguồn nước ăn uống sinh hoạt và vệ sinh cá nhân. Nguồn nước phải đủ gần hộ gia đình nhằm đáp ứng những nhu cầu tối thiểu.

Mục tiêu về Vệ sinh

Các phương tiện vệ sinh phản ánh nhu cầu, sở thích, khả năng của hộ gia đình và cộng đồng. Tất cả mọi người phải có đủ nhà vệ sinh gần với nhà ở để tiếp cận an toàn vào bất cứ lúc nào của năm.

Mục tiêu về Thiết kế nhà và Xây dựng

1. Con người có đủ không gian bao che để cư trú.
2. Đáp ứng các sinh hoạt cơ bản của hộ gia đình, và công việc làm ăn như ý muốn.
3. Thiết kế phải được chấp nhận bởi chủ hộ và cộng đồng, đảm bảo cách âm, cách nhiệt tốt, thoáng khí, bảo vệ khỏi thời tiết xấu để bảo đảm an toàn, sức khỏe và tiện lợi.
4. Phù hợp với tập quán địa phương an toàn, kinh tế và tạo cơ hội tối đa cho việc làm ăn và kinh tế tài chính địa phương.

Mục tiêu về Sở hữu

Hộ gia đình phải được bảo vệ tránh việc thu hồi để được quyền xây dựng, cư trú và mở rộng nhà của họ cũng như khuyến khích, phát triển công việc làm ăn.

Mục tiêu về năng lượng và khí hậu

Giảm thiểu tác động đến môi trường và việc định cư phải bền vững.

NGUYÊN TẮC CHUNG CỦA TIÊU CHUẨN NHÀ Ở

1. Tiêu chuẩn nhà HFHV dựa trên hướng dẫn hướng dẫn tiêu chuẩn quản lý chất lượng nhà ở của HFHI gồm những phần chính như: thiết kế, độ bền vững, quyền sở hữu đất đai của hộ dân, nước sạch, vệ sinh môi trường và những nhu cầu thiết yếu khác. Nguyên lý dựa trên những hướng dẫn từ bộ sách "Sphere Humanitarian Charter and Minimum Standards in Disaster Response standards for shelter and settlements", nhưng chính yếu vẫn là dựa vào các tiêu chuẩn xây dựng về nhà ở và các tiêu chuẩn hiện hành liên quan đến xây dựng nhà tại Việt Nam.
2. Tiêu chuẩn nhà ở là nguyên tắc chung, thiết kế để đáp ứng các điều kiện về nhà ở và cư trú của các hộ dân được hỗ trợ từ các chương trình HFHV. Mục đích chúng ta muốn cung cấp những hướng dẫn, những nguyên tắc phải tuân theo khi xây dựng một căn nhà tương tất đáp ứng những nhu cầu sinh hoạt hàng ngày, bền vững trong tương lai có thể chịu đựng khi thiên tai xảy ra không làm ảnh hưởng đến tính mạng người dân với chi phí chấp nhận được.
3. Tiêu chuẩn nhà ở dự kiến sẽ được xem xét, chỉnh sửa và cập nhật hàng năm tại các đợt tập huấn kỹ thuật thường niên của HFHV. Các báo cáo này như một cột mốc để so sánh với tiêu chuẩn với năm trước và năm sau để đánh giá tiến độ theo một bộ tiêu chuẩn định sẵn. Việc tập hợp dữ liệu thực tế có thể tiến hành bất cứ lúc nào, ví dụ là vào cuối dự án. Tuy nhiên đây không phải là phương pháp kiểm tra lại công việc trước đó.
4. Tài liệu về Tiêu chuẩn nhà ở tư vấn về các kỹ thuật xây dựng, khuyến khích các hộ dân nên thực hiện xây dựng nhà sao cho đảm bảo vừa tương tất, vừa bền vững và tiết kiệm chi phí. Khi được thỏa mãn những nhu cầu này họ sẽ thực hiện cam kết duy trì công việc cho đến khi nơi cư ngụ của họ đạt được những tiêu chuẩn này.

NỘI DUNG

- ❖ Nguyên tắc của Tiêu chuẩn nhà ở
- ❖ Giải thích bản tiêu chuẩn nhà ở
- ❖ Mục tiêu của Tiêu chuẩn nhà ở

Bao gồm : + 100 hướng dẫn
+ 7 phần chính

A. Đặc điểm thiết kế

I. Kiến trúc:

- Kích thước hình học
- Thẩm mỹ
 - Thông gió
 - Cách âm, cách nhiệt

II. Vật liệu

Vật liệu xây dựng

III. Vị trí xây dựng

- Phát triển/ mở rộng
- Quan hệ với môi trường xung quanh

B. Tính bền vững

- Kết cấu công trình
- Ứng phó thiên tai

C. Dự toán công trình

- Phù hợp với Định mức, đơn giá
- Phù hợp Ngân sách

D. Quyền sử dụng tài sản

- Quyền sở hữu
- Quyền tiếp cận
- Tính công bằng

E. Nước Sinh Hoạt

- Nước sinh hoạt
- Chất lượng nước
- Bảo vệ nguồn nước

F. Hệ thống thoát nước

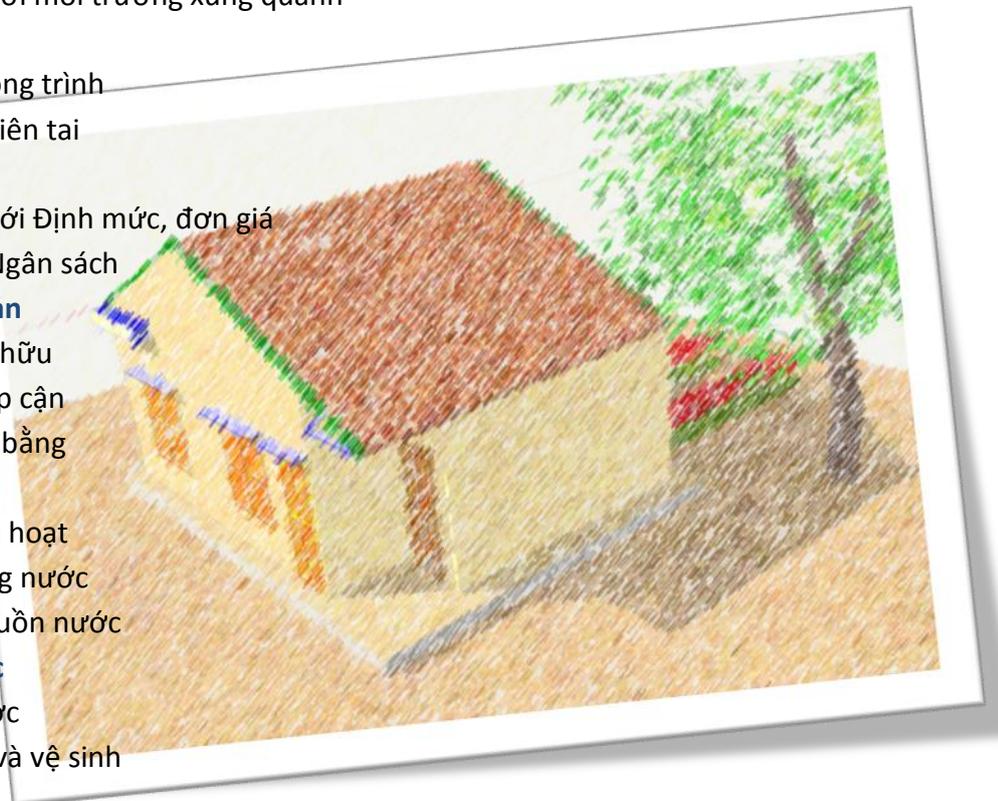
- Thoát nước
- Chất thải và vệ sinh

G. Các nhu cầu khác

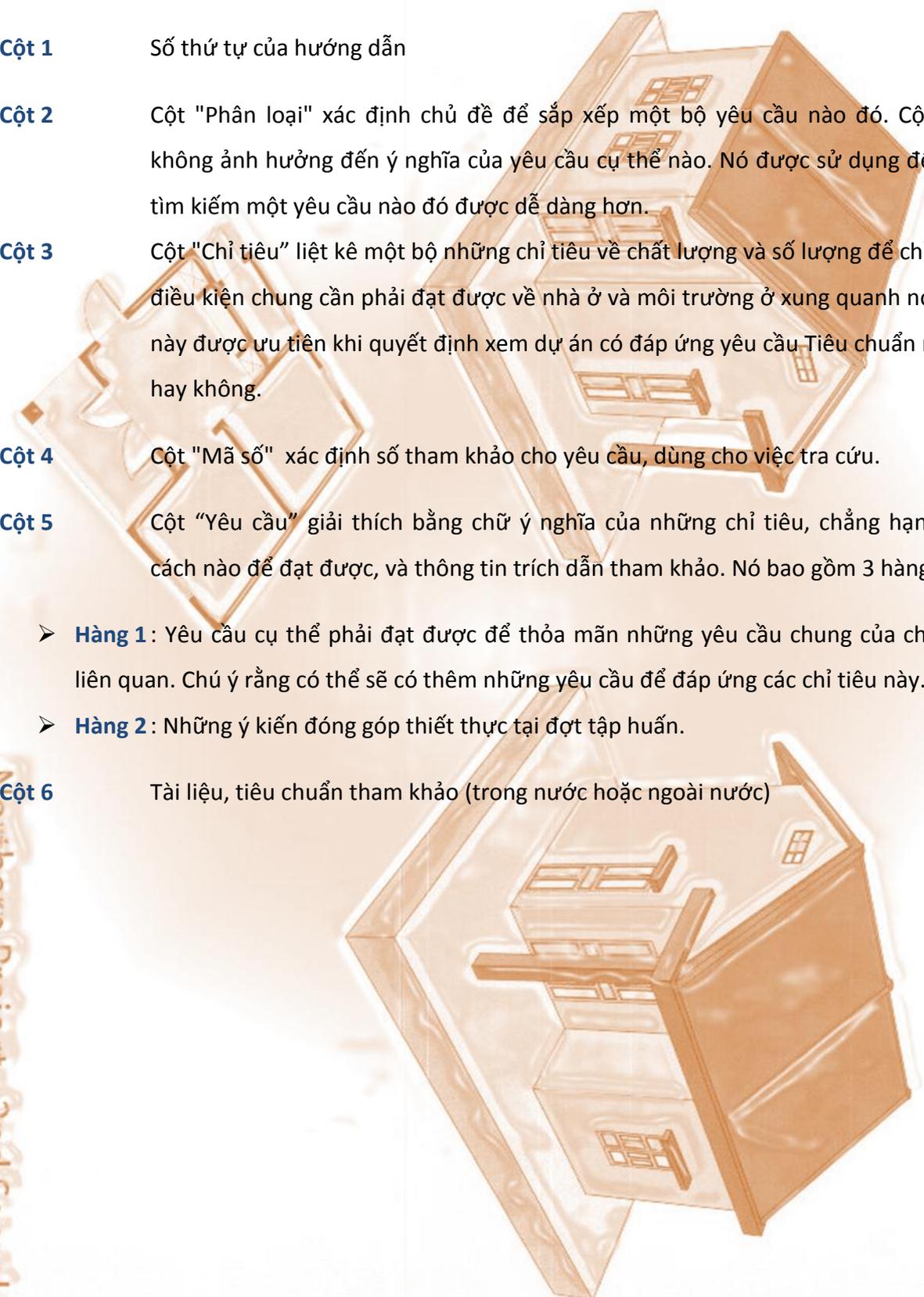
- Quản lý chất lượng
- Năng lượng.



- **Chiếu sáng**
- **Độ ẩm và chống ngập**
- **Khả năng tiếp cận**
- **An toàn**



GIẢI THÍCH BẢNG TIÊU CHUẨN NHÀ Ở

- 
- Cột 1** Số thứ tự của hướng dẫn
- Cột 2** Cột "Phân loại" xác định chủ đề để sắp xếp một bộ yêu cầu nào đó. Cột này không ảnh hưởng đến ý nghĩa của yêu cầu cụ thể nào. Nó được sử dụng để việc tìm kiếm một yêu cầu nào đó được dễ dàng hơn.
- Cột 3** Cột "Chỉ tiêu" liệt kê một bộ những chỉ tiêu về chất lượng và số lượng để chỉ định điều kiện chung cần phải đạt được về nhà ở và môi trường ở xung quanh nó. Cột này được ưu tiên khi quyết định xem dự án có đáp ứng yêu cầu Tiêu chuẩn nhà ở hay không.
- Cột 4** Cột "Mã số" xác định số tham khảo cho yêu cầu, dùng cho việc tra cứu.
- Cột 5** Cột "Yêu cầu" giải thích bằng chữ ý nghĩa của những chỉ tiêu, chẳng hạn, làm cách nào để đạt được, và thông tin trích dẫn tham khảo. Nó bao gồm 3 hàng:
- **Hàng 1:** Yêu cầu cụ thể phải đạt được để thỏa mãn những yêu cầu chung của chỉ tiêu liên quan. Chú ý rằng có thể sẽ có thêm những yêu cầu để đáp ứng các chỉ tiêu này.
 - **Hàng 2:** Những ý kiến đóng góp thiết thực tại đợt tập huấn.
- Cột 6** Tài liệu, tiêu chuẩn tham khảo (trong nước hoặc ngoài nước)

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
GIỚI THIỆU	1-2
PHẠM VI TRÁCH NHIỆM	1-2
MỤC TIÊU CỦA TIÊU CHUẨN NHÀ Ở	1-2
NGUYÊN TẮC CHUNG CỦA TIÊU CHUẨN NHÀ Ở	1-2
TIÊU CHUẨN NHÀ Ở (FULL HOUSE)	1-2
NỘI DUNG	
A. Đặc điểm thiết kế	1-2
I. Kiến trúc:	
II. Vật liệu	1-2
III. Vị trí xây dựng	1-2
B. Tính bền vững	1-2
C. Dự toán công trình	1-2
D. Quyền sử dụng tài sản	1-2
E. Nước Sinh Hoạt	1-2
F. Hệ thống thoát nước	1-2
G. Các nhu cầu khác	1-2
TIÊU CHUẨN NỀN & MÓNG	1-2
TIÊU CHUẨN NHÀ VỆ SINH	1-2
TIÊU CHUẨN KẾT CẤU MÁI	1-2

TIÊU CHUẨN NHÀ Ở HFHV

TIÊU CHUẨN NHÀ Ở

Phiên bản: Ngày 25, tháng 01, 2011

Habitat for Humanity International - Vietnam

A. ĐẶC ĐIỂM THIẾT KẾ

A. I. KIẾN TRÚC

Số thứ tự	Phân loại	Chỉ tiêu	Mã số	Yêu cầu
				Công cụ kiểm tra
				Tham khảo
1	<i>Kích thước hình học</i>	<i>Nhà ở được thiết kế phải đảm bảo người dân có thể sống thoải mái và đáp ứng tất cả các nhu cầu cần thiết</i>	<i>A.I.1</i>	Diện tích sử dụng tối thiểu là 3,5m ² / người (37.5 ft ²), phải dựa trên trên cơ sở kiểm tra ranh giới đất chủ hộ dùng cho cứu trợ khẩn cấp - đối với căn nhà hoàn chỉnh, bao nhiêu ?
2			<i>A.I.2</i>	Đối với phòng vệ sinh đơn hay phòng tắm đơn, mỗi người có ít nhất 1m ² sàn lúc sử dụng
3			<i>A.I.3</i>	Đối với phòng vệ sinh/phòng tắm ghép, mỗi người có ít nhất 1,5m ² sàn lúc sử dụng
4			<i>A.I.4</i>	Chiều cao thông thủy tối thiểu trong phòng ở là 2,7m
5			<i>A.I.5</i>	Độ cao trần tối thiểu trong nhà bếp và nhà vệ sinh là 2,2m

TIÊU CHUẨN NHÀ Ở HFHV

6			A.I.6	Chiều sâu phòng ở (tính theo chiều lấy ánh sáng tự nhiên) không vượt quá 6m và không lớn hơn hai lần chiều rộng.
7			A.I.7	Khi thiết kế có khoảng không gian cho việc chuẩn bị thức ăn bao gồm: rửa thức ăn, rửa đồ dùng bếp, thu nước thải, chuẩn bị và nơi đặt bếp. <i>Chú thích:</i> Đối với nhà nông thôn người dân có thể xây dựng gian bếp riêng.
8	Thẩm mỹ	Thẩm mỹ nhà ở phải phù hợp với văn hóa	A.I.8	Thiết kế phải phù hợp các giá trị văn hóa truyền thống của cư dân, đáp ứng điều kiện khí hậu, cơ cấu dân cư, tập quán dân tộc và các điều kiện xây dựng khác của địa phương.
9			A.I.9	Mặt sàn phải được lát vỉa xi măng, lát gạch ceramic, gạch đất nung, gạch xi măng.
10			A.I.10	Tường bao che và vách ngăn xây gạch đất sét nung rỗng dày 10cm vữa M75; hoặc gạch block địa phương được tô, trát hai mặt. Tường được quét vôi màu 3 lớp.
11			A.I.11	Mái nhà lợp tole sóng vuông màu chiều dày tối thiểu 0,38mm hoặc mái ngói 22v/m ² hoặc mái bằng Bê tông cốt thép tùy vào mỗi vùng dự án.
12			Thông gió	Việc thông thoáng phải duy trì nhiệt độ và chất lượng không khí chấp nhận được
13	A.I.13	Nhà vệ sinh phải được cung cấp nguồn không khí sạch tự nhiên tối thiểu qua các khoảng mở tối thiểu 5% diện tích sàn, nếu không phải giải quyết thông gió nhân tạo: quạt hút, quạt trần. Phòng không được mở ra qua các khu vực chuẩn bị thức ăn.		
14	A.I.14	Nhà ở phải đón hướng gió chủ đạo để tăng lưu lượng không khí và làm mát. Có khả năng hút hơi nước từ nơi có nguồn phát sinh nhiều hơi nước sang lan ra các khu vực khác; hút chất ô nhiễm, thải nhiệt thừa sinh ra trong nhà và không gây ảnh hưởng đến con người.		

TIÊU CHUẨN NHÀ Ở HFHV

15	Cách nhiệt, cách âm	Ngôi nhà có khả năng cách nhiệt phù hợp, thích hợp với khí hậu	A.I.15	Cửa sổ, cửa đi và các khoảng mở phải kín để chống mất nhiệt hoặc thu nhiệt. (phải có cánh cửa bao che)
16			A.I.16	Đóng trần cho toàn bộ phòng ở trong nhà bằng các vật liệu sẵn tại địa phương (gỗ) hoặc các vật liệu khác như: ván ép, tấm nhựa,...Mái nhà sử dụng vật liệu cách nhiệt tốt tùy vào điều kiện khí hậu địa phương: Tole (sóng vuông hoặc sóng tròn) lợp mái có chiều dày tối thiểu 0,38mm, màu sắc phù hợp với điều kiện thời tiết, khí hậu địa phương. Mái ngói sử dụng cho những khu vực Miền Trung và Miền Bắc Việt Nam.
17			A.I.17	Nhà ở phải có khả năng chống ồn giữa các bộ phận công trình và các bộ phận liền kề. Tường giữa các căn hộ (<45dB); Tường giữa các phòng căn hộ (<50dB); vách không có cửa giữa các phòng ở, giữa phòng ở và phòng vệ sinh (<40dB).
18	Chiếu sáng	Nhà ở phải được chiếu sáng tự nhiên và nhân tạo đầy đủ	A.I.18	Bên trong và bên ngoài nhà phải được chiếu sáng phù hợp. Nguồn sáng gồm: Tự nhiên, nhân tạo, sinh hoạt, bảo vệ,... Các căn phòng trong nhà, nhất là các phòng ở, khu bếp cần được ưu tiên chiếu sáng tự nhiên qua các cửa sổ mở trực tiếp ra không gian trống bên ngoài. Hệ số rọi tự nhiên tối thiểu cho hoạt động thị giác chính xác 2% thể tích (100 lux) hoặc > 10% diện tích sàn
19			A.I.19	Trong nhà, chiếu sáng nhân tạo phải đảm bảo đủ để khi thiếu hoặc không có chiếu sáng tự nhiên vẫn bảo đảm mọi hoạt động bình thường của người sử dụng. Đối với phòng tắm, rửa, giặt, xí, tiểu, kho không nhất thiết phải được chiếu sáng tự nhiên trực tiếp. sẽ tìm hiểu chuyển sang Lux--> watt ?
20	Độ ẩm & chống ngập	Nhà ở phải đảm bảo chống ẩm từ bên ngoài và từ mặt đất, cũng như	A.I.20	Nhà ở phải đảm bảo nguyên vẹn sau những trận mưa lớn: Nhà ở có thể chịu được trận mưa lớn nhất tần suất 5 năm gần đây. Mái nhà thoát nước dễ dàng độ dốc tối thiểu 15% đối với mái tole và 30% đối với mái ngói.
21			A.I.21	Cao trình nền tối thiểu +30 cm so với mực nước cao nhất trong vòng 5 năm qua và cao trình hoàn thiện mặt vỉa hè, đường, hẻm. Nhưng không được vượt quá +50cm .

TIÊU CHUẨN NHÀ Ở HFHV

		chống nước ngập		Riêng các dự án ứng phó thiên tai cao trình sàn tránh lũ phải cao hơn +30cm so với cao trình đỉnh lũ lịch trong vòng 5 năm qua.
22			A.I.22	Nền nhà và tường tiếp xúc với đất nền phải đảm bảo ngăn được nước và hơi ẩm cũng như những chất độ hại từ dưới đất thấm lên. Tường, mái, sàn, ban công, lô gia, hành lang ngoài phải đảm bảo không đọng nước và ngăn được nước mưa thấm qua độ dốc tối thiểu 1,5%.
23	Khả năng tiếp cận	Phải có lối tiếp cận an toàn trong và ngoài nhà	A.I.23	Nhà vệ sinh và chỗ ngủ phải dễ dàng tiếp cận cho tất cả mọi người trong nhà. (nhất là người tàn tật)
24			A.I.24	Bậc cấp không cao quá 190mm và rộng không nhỏ hơn 250mm . <i>Lưu ý khi thiết kế đảm bảo lối đi riêng cho người tàn tật có thể di chuyển được.</i>
25	An toàn	Nhà ở phải đảm bảo an toàn sinh mạng và sức khỏe cho người sử dụng: phòng chống nước, chất độc hại, xô ngã, chiếu sáng, thông gió, tiếng ồn...	A.I.25	Nhà ở phải được bảo vệ chống bị xâm phạm. Cửa đi và cửa sổ phải có khung bảo vệ chắc chắn và an toàn.
26			A.I.26	Phải có lan can hoặc vật chắn tại các nơi chênh nhau 2 bậc cấp hoặc 380mm và các vị trí: cầu thang bộ, ban công, hành lang, mái có người đi lại... Nếu nhà có trẻ em < 5 tuổi, lan can cần đảm bảo yêu cầu: khe hở lan can <100mm; không dễ leo trèo; chiều cao tối thiểu 900mm
A.II. VẬT LIỆU				
27	Vật liệu xây dựng	Vật liệu xây dựng phải đảm bảo an toàn sinh mạng và sức khỏe cho người sử dụng: phòng chống nước, chất độc hại, xô ngã, chiếu sáng, thông gió, tiếng ồn...	A.II.1	Sử dụng vật liệu với chi phí hiệu quả nhất trong tiêu chuẩn chất lượng cho phép phải đảm bảo bền vững khi thiên tai xảy ra; vật liệu thân thiện với môi trường, tiết kiệm năng lượng không gây bất lợi cho kinh tế địa phương.

TIÊU CHUẨN NHÀ Ở HFHV

28	<i>lượng, sẵn có, giá cả, môi trường và chủ hộ.</i>	A.II.2	Sử dụng vật liệu sẵn có tại địa phương; phù hợp với ngôi nhà, với văn hóa, với chi phí hợp lý, đảm bảo chất lượng và dễ thay thế sửa chữa sau này. Thứ tự ưu tiên có sẵn tại 1. gia đình, 2. địa phương 3. các kênh phân phối thị trường; 4. Không ưu tiên sử dụng các loại vật liệu cần công nghệ/ chuyên gia từ nước ngoài.
29		A.II.3	Vật liệu và kỹ thuật xây dựng nên tính đến việc chủ nhà có thể sửa chữa thông thường (sửa chữa lớn và nhỏ) bằng nguồn nhân lực và vật lực tại địa phương cũng như những thị trường sẵn có.
30		A.II.4	Tất cả các loại vật liệu chính hình thành ngôi nhà như: Cát, đá dăm, xi măng, thép, kết cấu mái (tole), gạch xây, gạch lát nên tuân theo tiêu chuẩn vật liệu và cấu kiện xây dựng Việt Nam về hình dáng, kích thước, chủng loại, ... Được giám sát Habitat bằng biên bản.
31		A.II.5	Vật liệu xây dựng không độc hại và không gây bệnh ung thư như Amiăng Amphibole ; hắc ín chứa nồng độ TWA (<i>Time-Weighted-Average</i>) >0,2mg/m ³ (ví dụ: Không sử dụng fibro xi măng làm vách và mái nhà)
32		A.II.6	Không sử dụng sơn, bột màu có chất Asbestos (gây các bệnh về hô hấp) và sơn có chì. Và hàm lượng Benzen, Asen, Cadimi, Metyl colrua, Crôm IV phải theo tiêu chuẩn cho phép.
33		A.II.7	Nước dùng để trộn vữa và bê tông không bị nhiễm dầu hoặc muối trong quá trình xây dựng. Độ pH của nước cho phép trong khoảng 4-12,5

A.III. VỊ TRÍ XÂY DỰNG

	Phân loại	Chỉ tiêu	Mã số	Yêu cầu
				Công cụ kiểm tra
				Tham khảo
34	<i>Phát triển/ mở rộng</i>	<i>Địa điểm phải có đủ không gian cho việc</i>	A.III.1	Ngôi nhà phải xây dựng ở nơi an toàn tránh những rủi ro thiên tai như động đất, các hoạt động núi lửa, lở đất, lũ lụt và gió mạnh, nơi dễ xảy ra bệnh tật hoặc những rủi ro đáng kể khác (những nguồn mang theo bệnh tật)

TIÊU CHUẨN NHÀ Ở HFHV

		<i>xây dựng cơ sở hạ tầng và những yêu cầu của cuộc sống</i>		
35			A.III.2	Đất phù hợp cho việc mở rộng nhà ở trong tương lai. Kiểm tra và đo đạc tại công trường. Đất đủ để xây nhà nhà, đủ diện tích có mái, bếp và khu vệ sinh cho hộ gia đình
36			A.III.3	Vị trí nhà phải phù hợp với môi trường xung quanh về chiếu sáng, thông gió, bền vững nhất là các vùng bị ảnh hưởng thiên tai, nên tránh vị trí hứng gió mạnh trực tiếp làm hư hỏng công trình. Vị trí đất có thể tạo công việc làm ăn có thu nhập thiết yếu tại chỗ.
37	Quan hệ với xung quanh	Nhà ở không gây nguy hiểm hay bị gây nguy hiểm bởi đất, động vật, cấu trúc hay con người ở cạnh	A.III.4	Nhà ở đảm bảo các yêu cầu về phòng chống cháy nổ: tường trong phạm vi 1m từ ranh đất phải được xây bằng gạch hay bê tông và không có khoảng mở.
38			A.III.5	Vị trí không được gần các nguồn vật liệu độc hại không an toàn và có hại cho sức khỏe, Nhà ở trong khu vực này trong quá khứ đã từng bị ảnh hưởng bởi vật liệu độc hại và nguy hiểm.
39			A.III.6	Điều kiện và cấu trúc địa lý tại địa phương (ví dụ: độ dốc của đất, sông, và động đất) không gây ra rủi ro, nguy hiểm: độ dốc không được lớn hơn 1:2 nhất là đối với vùng núi (lở đất, xói mòn do mưa)
40			A.III.7	Vị trí nhà không nằm trong đường thoát nước ngập (từ sông, biển, lũ quét) trong 5 năm gần đây.
41			A.III.8	Các tiêu chuẩn về không gian giữa các nhà phải được bảo đảm. Không gian giữa 2 nhà cạnh nhau phải an toàn và thuận tiện trong sinh hoạt tránh xảy ra xung đột, tranh chấp.
42			A.III.9	Tất cả cấu trúc cố định (nhà, vệ sinh, bếp, hàng rào,...) phải hoàn toàn nằm trong ranh giới đất hợp pháp.
B. TÍNH BỀN VỮNG				

TIÊU CHUẨN NHÀ Ở HFHV

	Phân loại	Chỉ tiêu	Mã số	Yêu cầu
				Công cụ kiểm tra
				Tham khảo
43	Kết cấu	Cấu trúc nhà phải chịu được tổ hợp tải trọng và các tác động khác mà nó có thể bị ảnh hưởng	B1	Một ngôi nhà gọi là “Bền vững” nếu nó được xây dựng ở nơi không có nguy hiểm và có cấu trúc bền vững đồng thời đủ khả năng bảo vệ cư dân khỏi những điều kiện thời tiết khắc nghiệt như mưa, nóng, lạnh, và ẩm ướt. Nói chung, vòng đời tối thiểu và mong muốn của vật liệu kết cấu, móng, tường trong/ngoài, và mái bằng với niên hạn sử dụng và cấp loại nhà.
44			B2	Tính toán Kết cấu nhà phải tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn và Luật xây dựng địa phương
45			B3	Niên hạn sử dụng nhà tối thiểu 20 năm đối với nhà cấp IV
46			B4	Việc xây dựng kết cấu nhà phải phù hợp với bản vẽ thiết kế của HFHV
47			B5	Việc sử dụng vật liệu cho kết cấu nhà tùy thuộc vào các vùng miền nơi xây dựng mà có kết cấu thích hợp. Kết cấu cho các mẫu nhà của Habitat được ứng dụng Móng: bê tông cốt thép có/không có gia cố cọc tràm, cọc tre, hay cọc bê tông cốt thép; móng bằng gạch thẻ/gạch ống hoặc đá hộc; Cột: bê tông cốt thép, cột gạch; Dầm, giằng các loại, lanh tô, ovăng, máng nước bê tông cốt thép; mái tole màu sóng vuông chống nóng; hoặc mái ngói địa phương; xà gồ kích thước tối thiểu thép hình [40x800x2mm hoặc gỗ 40x80mm, gỗ tròn đường kính 80mm; Tường bao che, vách ngăn xây gạch đất sét nung kích thước tùy địa phương. Nền nhà san lấp cát hoặc đất, đá sỏi sạn địa phương... lát vỉa xi măng, lát gạch đất sét, gạch ceramic, gạch xi măng,..
48			B6	Khuyến khích sử dụng những kết cấu sử dụng vật liệu địa phương, không ảnh hưởng nhiều môi trường và có thể phòng chống thiên tai theo tiêu chí " Tiện, bền, rẻ, đẹp"

TIÊU CHUẨN NHÀ Ở HFHV

49			B7	Việc sửa chữa, cải tạo các kết cấu trong nhà phải được khảo sát và có phương án thích hợp sao cho vẫn đảm bảo niên hạn sử dụng.
50	Ứng phó thiên tai	Kết cấu nhà phải đảm bảo vững chắc khi thiên tai xảy ra.	B8	Khi thiết kế nhà tại vùng có thiên tai như: động đất, bão, sóng thần, xói lở đất, lũ lụt,... cần tham khảo ý kiến của cơ quan quản lý xây dựng hoặc người dân tại địa phương.
51			B9	Trong những vùng thường xảy ra thiên tai, thiết kế phải đảm bảo bền vững thích ứng với những rủi ro này trong tương lai..
52			B10	Nhà xây dựng trong vùng động đất, lụt, bão, lốc xoáy hay những thiên tai khác, các cấu kiện trong nhà phải kết hợp chặt chẽ để giảm nhẹ những tác động do thiên tai gây ra. Những cấu kiện này nên vừa có chi phí hợp lý và vừa có sẵn tại địa phương.

C. DỰ TOÁN CÔNG TRÌNH

	Phân loại	Chỉ tiêu	Mã số	Yêu cầu
				Công cụ kiểm tra
				Tham khảo
53	Phù hợp định mức, đơn giá và ngân sách	Dự toán công trình phải đảm bảo chính xác, phù hợp từng thời điểm xây dựng.	C1	Dự toán công trình phải sử dụng các Định mức, đơn giá về vật liệu, nhân công và máy thi công do địa phương ban hành. Phải đảm bảo đầy đủ, chính xác, thực tế .
54			C2	Khi tính dự toán cập nhật giá vật tư từng thời điểm (đã có thuế VAT), tại địa điểm xây dựng và tính thêm hệ số trung chuyển nếu vật tư phải mang từ nơi khác đến, những loại vật liệu không có hóa đơn VAT phải có biên nhận nơi bán rõ ràng và tuân theo qui trình thanh toán của bộ phận tài chính. Giá nhân công áp dụng hệ số nhân công cho từng khu vực do địa phương ban hành theo mức lương cơ bản qui định; hoặc tính theo giá nhân công thực tế tại địa phương. (tùy thuộc tay nghề)

TIÊU CHUẨN NHÀ Ở HFHV

55			C3	Vật tư áp dụng trong dự toán phải đúng như trong thiết kế về kích thước, hình dáng, chủng loại. Nếu không có các loại vật tư đúng trong thiết kế phải có ý kiến của người thiết kế trước khi cập nhật.
56			C4	Dự toán phải nằm trong giới hạn Ngân sách của Dự án.
57			C5	Dự toán phải sử dụng thống nhất về phần mềm, biểu mẫu cũng như các định mức trong toàn HFHV để mọi giám sát đều có thể sử dụng.

D. QUYỀN SỬ HỮU TÀI SẢN

	Phân loại	Chỉ tiêu	Mã số	Yêu cầu
				Công cụ kiểm tra
				Tham khảo
58	Quyền sở hữu	<i>Vị trí được sở hữu hợp pháp và được bảo vệ trước pháp luật</i>	D1	Một trong những người sống trong gia đình phải có "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" cho phép sử dụng đất hợp pháp, xác định QSDĐ là đất ở, đất vườn hay đất Nông nghiệp. Nếu chưa có QSDĐ thì phải có giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu như: xác nhận của chính quyền địa phương, giấy sang nhượng hợp pháp của của người thân trong gia đình.
59			D2	Trong phạm vi thành phố, chủ nhà có tất cả giấy phép cần thiết cho tất cả những thay đổi về các cấu trúc hiện hữu, và cũng như xây mới (độc lập hay nối liền với ngôi nhà).
60	Quyền tiếp cận	Quyền tiếp cận vị trí không bị hạn chế	D3	Vị trí có thể tiếp cận từ đường công cộng mà không phải đi qua tài sản của người khác
61	Tính công bằng	Quyền sở hữu phải không phân biệt đối xử	D4	Quyền sở hữu không được phân biệt đối với phụ nữ và người dân tộc thiểu số
62			D5	Việc thiết lập sở hữu cho phép chủ nhà đầu tư vào công ăn việc làm

TIÊU CHUẨN NHÀ Ở HFHV

E. CHẤT LƯỢNG NƯỚC SINH HOẠT				
	Phân loại	Chỉ tiêu	Mã số	Yêu cầu
				Công cụ kiểm tra
				Tham khảo
63	Nước sinh hoạt	Mỗi người phải có đủ số lượng nước sử dụng bất kể điều kiện kinh tế xã hội.	E1	Tiêu chuẩn nước sinh hoạt tối thiểu 40 lít/ người/ ngày (1,3 m ³ nước/tháng), trong đó 10 lít là nước uống được, 15 lít nước cho tắm rửa. Nhiều nhất không vượt quá 100 lít/ người/ ngày.
64			E2	Nguồn nước không xa nhà hơn 500 mét. (tùy vùng dự án)
65			E3	Mỗi bệnh nhân HIV/AIDS phải có ít nhất 50 lít nước sinh hoạt mỗi ngày, trong đó 15 lít là nước uống và 20 lít là nước vệ sinh.
66			E4	Vật nuôi trong nhà phải đủ nước quanh năm.
67	Chất lượng nước	Mỗi người phải có nước sạch không gây nguy hiểm đến sức khỏe.	E5	Không được có khuẩn coliforms phân và tổng khuẩn coliforms trong nước uống tại điểm lấy nước.
68			E6	Hàm lượng sắt trong nước uống phải nhỏ hơn 0,3mg/ lít tại điểm lấy nước.
69			E7	Hàm lượng Arsenic trong nước uống phải nhỏ hơn 0.01mg/ lít tại địa điểm phân phối
70			E8	Hàm lượng nitrite (NO ₂) trong nước uống nhỏ hơn 3mg/lit tại địa điểm phân phối

TIÊU CHUẨN NHÀ Ở HFHV

71			E9	Thành phần Nitrate (NO ₃) trong nước uống nhỏ hơn 50mg/ lit tại địa điểm phân phối
72			E10	Đối với nước máy hàm lượng Chlor dư tự do ở vòi nước là 0.5mg/ lít và độ đục dưới 2NTU.
73			E11	Không bị nhiễm chất dioxin trong mọi nguồn nước uống (nước ngầm, nước máy, nước mặt, nước mưa).
74			E12	Mùi vị của nước uống không làm người sử dụng phải tìm đến nguồn nước uống không an toàn
75	Bảo vệ nguồn nước	<i>Nước được bảo vệ tránh bị ô nhiễm và đảm bảo việc sử dụng lâu dài</i>	E13	Không có chất ô nhiễm có hại nào trong hệ thống cấp nước
76			E14	Tất cả thùng chứa nước phải được đậy kín để phòng tránh muối và các nguồn ô nhiễm khác.
77			E15	Giếng nước phải được xây đúng cách, ít nhất cách 30m so với nguồn ô nhiễm gần nhất, và phải được bảo vệ chống sự xâm nhập nước mặt.
78			E16	Ống dẫn nước uống và linh kiện cố định không bị sét rỉ hoặc rạn nứt.
79			E17	Nguồn nước cơ bản được sơ hữu và kiểm soát bởi người sử dụng

F. HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC

	Phân loại	Chỉ tiêu	Mã	Yêu cầu
--	------------------	-----------------	-----------	----------------

TIÊU CHUẨN NHÀ Ở HFHV

			Số	Công cụ kiểm tra
				Tham khảo
80	Thoát nước	Đầy đủ hệ thống thoát nước	F1	Đường và lối đi không bị ngập úng lâu hơn 24 giờ sau một trận mưa.
81			F2	Hệ thống thoát nước có tuổi thọ 20 năm
82			F3	Nước ứ đọng và nước chảy tràn không gây hại cho sức khỏe.
83			F4	Hệ thống thoát nước được xây dựng để bảo vệ con người và tài sản tránh những ảnh hưởng do nước đổi dòng.
84			F5	Hệ thống thoát nước mưa không làm ô nhiễm nguồn cung cấp nước uống.
85	Chất thải và vệ sinh	Các phương tiện vệ sinh trong thiết kế và sử dụng phải an toàn cho người sử dụng và môi trường	F6	Thể tích tối thiểu hầm phân tự hoại là 1.500 lít cho hộ dân ít hơn 5 người và ít nhất 2.000 lít cho hộ dân ít hơn 8 người.
86			F7	Nước thải chưa xử lý không được thải ra khu vực có nguồn thực phẩm (gia súc, cây rau quả lương thực)
87			F8	Miệng thoát của hầm phân tự hoại phải cao hơn ít nhất là 10cm so với mực nước cao nhất tần suất 5 năm.
88			F9	Nhà vệ sinh phải tránh được việc con người tiếp xúc với phân. Phòng chống việc muỗi và động vật lan truyền phân.
89			F11	Nam giới, người không tàn tật và không nhiễm HIV/AIDS sử dụng chung nhà vệ sinh và nhà tắm.

TIÊU CHUẨN NHÀ Ở HFHV

				Xem lại
90			F12	Phụ nữ, người tàn tật và bệnh nhân HIV/AIDS sử dụng riêng nhà vệ sinh và nhà tắm xem lại
91			F13	Nhà vệ sinh không xa nhà ở quá 50 m.
92			F14	Nước cấp cho nhà vệ sinh phải được đảm bảo đầy đủ - nếu là nhà vệ sinh dội nước.
G. CÁC YÊU CẦU KHÁC				
	Phân loại	Chỉ tiêu	Mã số	Yêu cầu
				Công cụ kiểm tra
				Tham khảo
93	Năng lượng	Năng lượng được cung cấp cho nhà ở phải an toàn và bền vững	G1	Sử dụng điện an toàn. Các dây dẫn phải có ống nhựa bảo vệ, có cầu dao chống giật, các ổ cắm điện xa tầm với trẻ em. Đặc biệt phải hướng dẫn chủ hộ sử dụng các thiết bị điện an toàn.
94			G2	Khuyến khích sử dụng năng lượng lấy từ nguồn sạch (như năng lượng mặt trời, thủy điện, hay gió), nên dùng các thiết bị điện tiết kiệm năng lượng (bóng đèn tiết kiệm năng lượng, dây dẫn, ..)
95	Quản lý chất lượng nhà ở	Tuân theo những qui chuẩn, qui phạm từ khâu thiết kế đến nghiệm thu đưa vào sử dụng	G3	Phải có bản vẽ thiết kế (theo bản vẽ nhà Habitat)
96			G4	Tất cả các nhà phải có giấy phép xây dựng, trừ những nhà ở vùng sâu, vùng xa theo quy định pháp luật
97			G5	Việc thi công xây dựng nhà phải đảm bảo chất lượng công trình, an toàn lao động và vệ sinh môi trường, không ảnh hưởng bất lợi đến công trình lân cận.

TIÊU CHUẨN NHÀ Ở HFHV

98		G6	Thực hiện nghiêm ngặt chế độ giám sát của HFHV, khuyến khích chủ nhà thực hiện chế độ giám sát.
99		G7	Tất cả các loại vật liệu chính hình thành ngôi nhà như: Cát, đá dăm, xi măng, thép, kết cấu mái (tole), gạch xây, gạch lát nên tuân theo tiêu chuẩn vật liệu và cấu kiện xây dựng Việt Nam về hình dáng, kích thước, mẫu mã và chất lượng; phải được kiểm tra và chấp thuận của Giám sát Habitat bằng Biên Bản. Trong trường hợp sử dụng vật liệu địa phương không có phiếu kiểm định chất lượng, giám sát Habitat sẽ quyết định sử dụng vật liệu này nhưng phải đảm bảo công trình đủ chất lượng.
100		G8	Nhà ở phải được bảo hành sau khi hoàn thành xây dựng và đưa vào sử dụng tùy theo cấp/loại nhà tối thiểu là 1 năm đối với trường hợp HFHV thuê nhà thầu có chức năng thi công xây dựng. Chi phí bảo hành 5% giá trị công trình. Đối với trường hợp HFHV thuê thợ xây dựng, HFHV sẽ bảo hành công trình chi phí 5% giá trị công trình

TIÊU CHUẨN NHÀ Ở HFHV

Definitions – thuật ngữ	
Thuật ngữ	Định nghĩa:
1. Những khái niệm nhà ở	
1.1 Nhà ở riêng lẻ	<ul style="list-style-type: none"> - Công trình được xây dựng trong khuôn viên đất ở thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân. - Ngôi nhà - sản phẩm của hoạt động xây dựng mà không gian bên trong có tổ chức, được ngăn cách với môi trường bên ngoài, dùng để ở, hoạt động công cộng hay sản xuất, bảo quản vật liệu, sản phẩm...
1.2 Ngôi nhà mới (a full house)	Ngôi nhà mới được định nghĩa ngôi nhà được xây dựng mới 100% đáp ứng hoặc vượt quá tiêu chuẩn địa phương như Tiêu chuẩn đánh giá chất lượng nhà của HFHI (HQS).
1.3 Ngôi đơn giản (a core house)	Ngôi nhà đơn giản (cốt lõi) được thiết kế và xây dựng ở giai đoạn đầu của nhà hoàn chỉnh, có thể mở rộng trong tương lai.
1.4 Nhà phục hồi	Nhà cải tạo là ngôi nhà được phục hồi hay nâng cấp một ngôi nhà hiện hữu để phù hợp với tiêu chuẩn xây dựng địa phương cũng như Tiêu chuẩn nhà của HFHI. Chi phí của ngôi nhà cải tạo khoảng từ 15% hoặc lớn hơn chi phí của một ngôi nhà mới tương tự trong vùng. Riêng chi phí của nhà đơn giản bằng 15% của một ngôi nhà hoàn chỉnh (full house)
1.5 Nhà sửa chữa	Sửa chữa nhà là phục hồi và / hoặc thay thế nhỏ của vật liệu và các cấu kiện trong nhà với mục đích duy trì vật liệu và các cấu kiện này trong tình trạng tốt hơn. Chi phí sửa chữa hay cải thiện nhà ít hơn 15% giá trị của một ngôi nhà mới hoàn chỉnh trong khu vực và bao gồm các bộ cứu trợ khẩn cấp (ESKs) và nhà ở gián tiếp.
1.6 Công trình liền kề	công trình nằm sát nhà ở được xây dựng nhưng có chung hoặc không có chung bộ phận kết cấu (móng, cột, tường, sàn, mái...) với nhà ở được xây dựng.
1.7 Công trình lân cận	Các công trình ở gần vị trí xây dựng nhà ở có thể bị lún, biến dạng hoặc bị các hư hại khác do việc xây dựng nhà ở gây nên.
1.8 Chiều cao công trình	<ul style="list-style-type: none"> * Chiều cao công trình tính từ cốt mặt đất đặt công trình theo qui hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình, kể cả mái tum hoặc mái dốc. * <i>Ghi chú:</i> Các thiết bị kỹ thuật trên mái: cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại ... không tính vào chiều cao công trình.
1.9 Số tầng nhà	Số tầng của ngôi nhà bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng áp mái, mái tum) và tầng nửa hầm. GHI CHÚ: Các tầng hầm không tính vào số tầng nhà.
1.10 Tầng trên mặt đất	Tầng mà cốt sàn của nó cao hơn hoặc bằng cốt mặt đất đặt công trình theo qui hoạch được duyệt.
1.11 Tầng hầm	Tầng mà quá một nửa chiều cao của nó nằm dưới cốt mặt đất đặt công trình theo qui hoạch được duyệt.
1.12 Tầng nửa hầm	Tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc ngang cốt mặt đất đặt công trình theo qui hoạch được duyệt.

TIÊU CHUẨN NHÀ Ở HFHV

1.13 Tầng kỹ thuật	Tầng bố trí các thiết bị kỹ thuật của tòa nhà. Tầng kỹ thuật có thể là tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng áp mái hoặc tầng thuộc phần giữa của ngôi nhà.
1.14 Tầng áp mái	Tầng nằm bên trong không gian của mái dốc mà toàn bộ hoặc một phần mặt đứng của nó được tạo bởi bề mặt mái nghiêng hoặc mái gấp, trong đó tường đứng (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5 m.
1.15 Diện tích sàn của một tầng	Diện tích sàn trong phạm vi mép ngoài của các tường bao thuộc tầng. Phần diện tích hành lang, ban công, lô gia ... cũng được tính trong diện tích sàn.
1.16 Diện tích tầng áp mái	Diện tích đo tại cốt sàn trong phạm vi mép ngoài của các tường bao thuộc tầng áp mái.
1.17 Diện tích sử dụng	Diện tích sàn sử dụng / người là diện tích kết hợp của tất cả phần mái bao che cả bên trong lẫn bên ngoài của ngôi nhà chia cho số người sống trong ngôi nhà. Theo điều kiện khí hậu nơi khả thi cho các hộ gia đình có thể sinh hoạt bên ngoài bao gồm mái che hành lang chắc chắn, hiên nhà, hoặc hành lang. Nó bao gồm các không gian sử dụng cho dụng cụ và đồ đạc gia đình (tức là nó không chỉ là không gian mở, nhưng không bao gồm không gian thiết kế nằm ngang hoàn toàn cho việc lưu trữ (ví dụ như nhà kho nông hoặc chuồng trại).
1.18 Tổng diện tích sàn	Tổng diện tích sàn của tất cả các tầng, bao gồm cả các tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng kỹ thuật, tầng áp mái và tầng mái tum.
2. Cầu thang bộ:	
2.1 Cầu thang bộ:	Bộ phận có các bậc, chiếu tới và có thể có chiếu nghỉ để người di chuyển giữa các cao độ.
2.2 Cầu thang xoắn:	Cầu thang bộ xây xung quanh một cột hoặc khoảng trống ở giữa.
2.3 Vế thang:	Bộ phận của cầu thang có các bậc liên tục theo một chiều.
2.4 Bản bậc vát:	Bản bậc có mũi bậc không song song với mũi bậc hoặc cạnh chiếu tới, chiếu nghỉ phía trên nó.
2.5 Chiều cao bậc thang:	Chiều cao giữa các bậc thang liền kề.
2.6 Chiều rộng bậc thang:	Kích thước theo phương ngang từ phía trước ra phía sau bậc trừ đi các phần mà bậc trên nó trùm lên.
2.7 Đường dốc:	Đường có độ dốc lớn hơn 1:20 được thiết kế để cho người và phương tiện di chuyển giữa các sàn, nên có cao độ khác nhau.
3. . Phân loại và phân cấp nhà ở	
3.1 Công trình xây dựng	Sản phẩm được tạo thành bởi sức lao động của con người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, được liên kết định vị với đất, có thể bao gồm phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, phần dưới mặt nước, phần trên mặt nước, được xây dựng theo thiết kế.
3.2 Loại công trình xây dựng	Khái niệm chỉ rõ công năng sử dụng của công trình (nhà ở, trường học, bệnh viện, nhà máy sản xuất xi măng, cấp nước ...). Một dự án đầu tư có thể có nhiều loại công trình.

TIÊU CHUẨN NHÀ Ở HFHV

3.3 Cấp công trình	<p>- Khái niệm thể hiện qui mô của công trình (chiều cao, diện tích, công suất ...) hoặc tầm quan trọng của công trình (cấp quốc tế, quốc gia, tỉnh, ngành, huyện, xã hoặc hậu quả về kinh tế, xã hội, môi trường sinh thái khi công trình bị sự cố).</p> <p>- Một loại công trình có thể có nhiều cấp khác nhau. Cấp công trình được xác định cho từng công trình đơn lẻ của dự án đầu tư (một ngôi nhà chung cư, một nhà học thuộc trường học, một nhà phẫu thuật thuộc bệnh viện, công trình tháp trao đổi nhiệt của một nhà máy sản xuất xi măng ...).</p>
3.4 Tuổi thọ công trình:	Trong quá trình sử dụng, công trình chịu sự tác động của tự nhiên và của tải trọng sử dụng nên bị hỏng dần. Khoảng thời gian tính đến khi công trình không còn đủ mức ổn định để sử dụng một cách an toàn, thường được gọi là tuổi thọ công trình.
3.5 Niên hạn sử dụng:	Về quản lý, khai thác công trình, thường ấn định thời gian sử dụng cần thiết cho kế hoạch tính toán, phải làm thế nào để tận dụng hiệu quả sử dụng của công trình để đạt đến mức kinh tế nhất, khoảng thời gian đó gọi là : Niên hạn sử dụng”.
4. Những yếu tố liên quan đến nhà:	
4.1 Chất độc hại:	Chất gây sự suy giảm sức khỏe trước mắt hoặc lâu dài cho người sử dụng.
4.2 Chiếu sáng tự nhiên:	Chiếu sáng các phòng (trực tiếp hoặc gián tiếp) bằng ánh sáng bầu trời xuyên qua cửa lấy ánh sáng bố trí ở các kết cấu bao che.
4.3 Chiếu sáng nhân tạo:	Chiếu sáng bằng ánh sáng nhân tạo.
4.4 Chiếu sáng làm việc:	Chiếu sáng đảm bảo mọi hoạt động bình thường của con người trong công trình
4.5 Chiếu sáng sự cố:	Chiếu sáng bảo đảm cho người dễ dàng thoát ra ngoài trong trường hợp có sự cố.
4.6 Chiếu sáng bảo vệ:	Chiếu sáng giới hạn trong khu vực (hoặc công trình) cần phải bảo vệ trong thời gian ban đêm.
4.7 Thông gió hút thải cục bộ:	Thông gió hút không khí từ các nơi phát sinh ra chất ô nhiễm như bếp, phòng tắm, phòng máy photocopy, nhằm hạn chế sự lan truyền các chất đó sang các phòng khác bên trong nhà và công trình. Sự hút thải này có thể thường xuyên hoặc ngắt quãng.
4.8 Thông gió chung:	Thông gió bằng cách cung cấp khí tươi từ bên ngoài làm pha loãng, phân tán các chất gây ô nhiễm hoặc hơi nước.
4.9 Thông gió sự cố:	Thông gió tăng cường, đã được dự kiến trong quá trình sử dụng, trong trường hợp xảy ra sự cố làm phát sinh bất thường một lượng lớn chất độc hại hoặc chất gây cháy nổ.
4.10 Thông gió tự nhiên:	Thông gió chỉ sử dụng năng lượng tự nhiên.
4.11 Thông gió cơ khí:	Thông gió sử dụng quạt.