

Số : 1245/BXD-KHCN  
V/v Hướng dẫn chỉ tiêu kiến trúc áp  
dụng cho công trình nhà ở cao tầng.

Hà Nội, ngày 24 tháng 6 năm 2013

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các Tỉnh, Thành phố trực thuộc TW

Trong thời gian qua, Bộ Xây dựng đã nhận được một số ý kiến từ các địa phương và doanh nghiệp về việc đề nghị hướng dẫn chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc áp dụng cho công trình nhà ở cao tầng, Bộ Xây dựng hướng dẫn như sau:

1. Về việc thực hiện Tiêu chuẩn TCXDVN 323:2004

Thực hiện việc rà soát, chuyển đổi tiêu chuẩn ngành sang tiêu chuẩn quốc gia theo quy định của Luật Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật, ngày 25/02/2013 Bộ Xây dựng đã ra Quyết định số 212/QĐ-BXD về hủy bỏ 169 tiêu chuẩn ngành Xây dựng. Tiêu chuẩn “TCXDVN 323:2004. Nhà ở cao tầng – Tiêu chuẩn thiết kế” có các quy định không phù hợp với đối tượng tiêu chuẩn (theo quy định của Luật Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật) nên đã bị hủy bỏ vì vậy việc áp dụng tiêu chuẩn TCXDVN 323:2004 để tính toán các chỉ tiêu về nhà ở là không phù hợp. Hiện nay Bộ Xây dựng đã xây dựng và chuẩn bị ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư, trong đó sẽ quy định các yêu cầu kỹ thuật bắt buộc phải tuân thủ đối với nhà chung cư xây mới hoặc cải tạo lại và phần nhà chung cư nằm trong tòa nhà có kèm các chức năng khác.

2. Về các chỉ tiêu liên quan đến kiến trúc, quy hoạch:

a) Về chỉ tiêu chỗ đỗ xe (ô tô, xe máy, xe đạp) áp dụng cho công trình nhà chung cư, Bộ Xây dựng hướng dẫn tính toán như sau:

- Đối với nhà ở thương mại: Cứ 100m<sup>2</sup> diện tích sử dụng của căn hộ, phải bố trí tối thiểu 20m<sup>2</sup> chỗ để xe (kể cả đường nội bộ trong nhà xe);

- Đối với nhà ở xã hội: Cứ 100m<sup>2</sup> diện tích sử dụng của căn hộ, phải bố trí tối thiểu 12m<sup>2</sup> chỗ để xe (kể cả đường nội bộ trong nhà xe).

Trường hợp nhà xe đặt trong tầng hầm và nửa hầm của chung cư phải đáp ứng yêu cầu kỹ thuật của QCVN 08:2009/BXD.

b) Về việc xác định số người cho công trình nhà ở chung cư trong khu đô thị và khu vực phát triển đô thị:

Căn cứ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo Quyết định số: 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011, trong thời gian có hiệu lực của Thông tư số 02/2013/TT-BXD ngày 08/3/2013 về “Hướng dẫn việc điều chỉnh cơ cấu căn hộ các dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị và chuyển đổi nhà ở thương mại sang làm nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ”, Bộ Xây dựng hướng dẫn như sau:

- Trường hợp điều chỉnh cơ cấu căn hộ trong dự án nhà ở thương mại và dự án chuyển đổi nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội mà không thay đổi tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì không phải xem xét, phê duyệt lại chỉ tiêu về dân số và quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án;

- Trường hợp điều chỉnh cơ cấu căn hộ trong dự án nhà ở thương mại và dự án chuyển đổi nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội nhưng có sự thay đổi tổng diện tích sàn xây dựng công trình nhà ở đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì phải thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án. Chỉ tiêu dân số trong công trình nhà ở được tính bình quân 25m<sup>2</sup> sàn sử dụng của căn hộ/người. Nếu dân số sau khi điều chỉnh không vượt quá 1,5 lần dân số theo quy hoạch cũ đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì không phải điều chỉnh chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đã được phê duyệt.

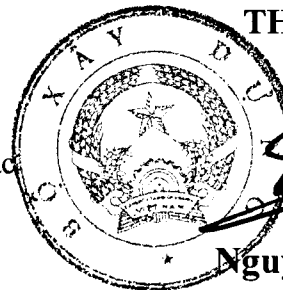
- Trường hợp các dự án phát triển nhà ở mới (nhà ở thương mại và nhà ở xã hội) được áp dụng bình quân 25m<sup>2</sup> sàn sử dụng của căn hộ/người;

- Đối với cơ cấu các loại căn hộ, chủ đầu tư được quyền quyết định, đáp ứng yêu cầu của thị trường tại địa điểm xây dựng dự án.

Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có vướng mắc, đề nghị địa phương có công văn gửi Bộ xây dựng để được hướng dẫn cụ thể. /

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- BT Trịnh Đình Dũng (để báo cáo);
- Các Thứ trưởng (để biết);
- Sở Xây dựng, Sở Kiến trúc Quy hoạch các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Lưu: VT, KHCN, KTQH, QLN.



**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**

**Nguyễn Trần Nam**