

Số : ~~2554~~ BXD-KHCN
V/v trả lời phản ánh, kiến nghị của
công dân trên Cổng DVCQG

Hà Nội, ngày 28 tháng 5 năm 2020

Kính gửi: Công dân Trần Cung Bách

(Địa chỉ tại A411 Chung cư Hiệp Bình Chánh, đường số 23,
phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh)

Bộ Xây dựng nhận được phản ánh, kiến nghị của công dân Trần Cung Bách trên Cổng dịch vụ công quốc gia, mã số PAKN.20200405.0007, liên quan đến các diện tích sàn tính toán Hệ số sử dụng đất và mật độ xây dựng. Sau khi nghiên cứu, xem xét, Bộ Xây dựng đã ý kiến như sau:

1. Nội dung hỏi: Trong QCVN 01:2019/BXD có đề cập đến định nghĩa mật độ xây dựng thuần và hệ số sử dụng đất:

“Mật độ xây dựng thuần: là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình ngoài trời như tiểu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao, công trình hạ tầng kỹ thuật).”

Tuy nhiên em có thắc mắc:

1. Cách tính diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính sẽ được tính toán như thế nào và cho em xin tiêu chuẩn hiện hành nhằm hướng dẫn tính toán diện tích chiếm đất này?

2. Nếu công trình kiến trúc chính có một số bộ phận kiến trúc vượt quá chỉ giới xây dựng (diện tích này có cho phép theo mục 2.6.7- QCVN 01:2019/BXD) thì có được tính vào diện tích chiếm đất của công trình hay không?

3. Nếu sử dụng một số kết cấu sàn grating đặt trên hệ dầm thép lắp ghép làm cầu thang thoát hiểm phục vụ công tác PCCC thì các sàn này có được xem xét để tính toán mật độ xây dựng hay không?

Trả lời:

1. Tại điểm 2.6.7 của quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2019/BXD về Quy hoạch xây dựng có quy định cụ thể về các chi tiết kiến trúc của công trình tiếp giáp với tuyến đường. Do vậy, diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính là diện tích tính theo hình chiếu bằng của công trình. Các chi tiết cấu tạo kiến trúc trang trí, các sê-nô, ô-văng, ban-công và phần mái đua ra khỏi tường bao ngoài của công trình (nếu có) không tính vào diện tích chiếm đất của công trình.

2. Công trình kiến trúc chính có một số bộ phận kiến trúc vượt quá chỉ giới xây dựng (diện tích này có cho phép theo mục 2.6.7- QCVN 01:2019/BXD) không tính vào diện tích chiếm đất của công trình.

3. Trường hợp sử dụng kết cấu sàn grating đặt trên hệ dầm thép lắp ghép làm cầu thang thoát hiểm phục vụ công tác PCCC thì các sàn này: (1) phải được xác định trong mật độ xây dựng đối với trường hợp chân cầu thang tiếp xúc tới mặt đất đặt công trình; (2) Trong trường hợp cầu thang thoát hiểm chỉ bắt đầu từ sàn grating đặt trên hệ dầm thép lắp ghép đảm bảo chiều cao cho xe chữa cháy hoạt động (tối thiểu 4,25 m tính từ cao độ mặt đất ngay phía dưới cầu thang thoát hiểm đến đáy thấp nhất của hệ dầm thép nêu trên) thì không cần tính vào mật độ xây dựng nhưng phải tuân thủ các trình tự theo quy định trong pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

4. Ngoài ra các chi tiết kiến trúc của công trình phải được thiết kế tuân thủ đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị và quy chế về quy hoạch kiến trúc tại từng khu vực quy định (mục 2.6.7- QCVN 01:2019/BXD).

2. Nội dung hỏi: “Hệ số sử dụng đất: Tỷ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích lô đất”

Em có thắc mắc:

1. Cách tính toán tổng diện tích sàn này như thế nào, có bao gồm tầng thượng, mái hay không và tiêu chuẩn hiện hành để tính toán tổng diện tích sàn này.

2. Nếu công trình diện tích sàn ban công, lôgia (có mái che) ở trên và phần diện tích này nằm vượt quá chỉ giới xây dựng (diện tích này được phép theo mục 2.6.7 – QCVN 01:2019/BXD) thì có tính toán vào tổng diện tích sàn hay không?

3. Một số sàn nhằm mục đích làm chỗ đỗ xe của công trình, hệ thống kỹ thuật, PCCC thì theo như định nghĩa sẽ không được tính toán hệ số sử dụng đất. Vậy cho em hỏi là diện tích sàn này nằm ở tầng hầm hay là tất cả các tầng của công trình?

4. Nếu sử dụng một số kết cấu sàn grating đặt trên hệ dầm thép lắp ghép làm cầu thang thoát hiểm phục vụ công tác PCCC thì các sàn này có được xem xét để tính toán hệ số sử dụng đất hay không?

5. Theo CV 1469/BXD-KHCN thì cho phép các diện tích cầu giao thông nối các tòa nhà để làm mục đích kết nối giao thông giữa các tòa nhà khi không bố trí các hoạt động dân dụng khác trên cầu (ngoài chức năng là cầu nối giao thông giữa các tòa nhà) thì được phép không tính vào diện tích. Vậy nếu QCVN 01:2019/BXD đã được cập nhật mới thì có được bố trí các cầu nối này trong công trình không?”

Trả lời:

1. Cách tính toán tổng diện tích sàn quy định tại quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2019/BXD về Quy hoạch xây dựng để xác định hệ số sử dụng đất của công trình phục vụ kiểm soát các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch phù hợp với đồ án quy hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc xác định tổng diện tích sàn để xác định hệ số sử dụng đất cho phép “trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình”. Mái hay tầng thượng chỉ có chức năng bao che, không có chức năng sử dụng thì không tính vào hệ số sử dụng đất của công trình.

2. Nếu công trình có diện tích sàn ban công, lôgia (có mái che) ở trên và phần diện tích này nằm vượt quá chỉ giới xây dựng (diện tích này được phép theo mục 2.6.7 – QCVN 01:2019/BXD) thì vẫn phải tính toán vào tổng diện tích sàn.

3. Các sàn nhằm mục đích làm chỗ đỗ xe của công trình, hệ thống kỹ thuật, PCCC có thể đặt tại tầng hầm hoặc các tầng bên trên công trình đều không tính để xác định hệ số sử dụng đất.

4. Việc sử dụng kết cấu sàn grating đặt trên hệ dầm thép lắp ghép làm cầu thang thoát hiểm phục vụ công tác PCCC thì không tính trong diện tích để xác định hệ số sử dụng đất.

5. Cầu giao thông nối các tòa nhà để làm mục đích kết nối giao thông khi không bố trí các hoạt động dân dụng khác trên cầu (ngoài chức năng là cầu nối giao thông giữa các tòa nhà) được xem xét không tính vào diện tích sử dụng trong một số trường hợp và phải được phê duyệt khi đảm bảo các nguyên tắc về kiến trúc, quy hoạch, giao thông phù hợp với đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị và quy chế về quy hoạch kiến trúc tại từng khu vực; đảm bảo công tác phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ và an toàn cho cả khu vực.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng về các diện tích sàn tính toán Hệ số sử dụng đất. Bộ Xây dựng trân trọng gửi công dân Trần Cung Bách để được rõ và thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, KHCN, QLN, KHTC.

**TL. BỘ TRƯỞNG
VỤ TRƯỞNG VỤ KHOA HỌC CÔNG NGHỆ
VÀ MÔI TRƯỜNG**

