

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Số: 3690 /UBND-SXD

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 02 tháng 11 năm 2023

V/v tăng cường thực hiện quy định
của pháp luật về xây dựng, kiểm
soát an toàn nhà chung cư cũ, nhà ở
riêng lẻ nhiều tầng, nhiều căn hộ
(thường gọi là chung cư mini)

Kính gửi:

- Các Sở, ban, ngành Thành phố;
- Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã.

Thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ (tại Công điện số 991/CĐ-TTg ngày 22/10/2023 và số 796/CĐ-TTg ngày 13/9/2023), kết luận chỉ đạo của Ban Thường vụ Thành ủy (tại Thông báo số 1337-TB/TU ngày 14/9/2023), hướng dẫn của Bộ Xây dựng (tại Văn bản số 4157/BXD-QLN ngày 15/6/2023), phân công của Ban Cán sự đảng UBND Thành phố (tại Văn bản số 490-CV/BCSD ngày 16/9/2023), trên cơ sở báo cáo, tham mưu của Sở Xây dựng (tại Văn bản số 7479/SXD-QLXD ngày 13/9/2023), Ủy ban nhân dân Thành phố yêu cầu các Sở, ban, ngành Thành phố, UBND các quận, huyện, thị xã tăng cường thực hiện các quy định của pháp luật về xây dựng, kiểm soát an toàn nhà ở riêng lẻ nhiều tầng, nhiều căn hộ; nghiên cứu thực hiện ngay một số giải pháp để giảm thiểu nguy cơ mất an toàn tại các công trình như sau:

1. Tiếp tục thực hiện nội dung đã được Chủ tịch UBND Thành phố chỉ đạo tại Công điện số 02/CĐ-UBND ngày 13/9/2023.

2. Nghiên cứu, triển khai thực hiện hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại Văn bản số 4157/BXD-QLN ngày 15/6/2023 về tăng cường thực hiện các quy định của pháp luật về xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ, công trình có thiết kế nhiều tầng, nhiều căn hộ ở. Trường hợp có vi phạm trật tự xây dựng, an toàn phòng, chống cháy nổ phải được xử lý, khắc phục các tồn tại đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật.

3. UBND các quận, huyện, thị xã tổ chức triển khai ngay các giải pháp để giảm thiểu nguy cơ mất an toàn đối với các công trình nhà ở riêng lẻ nhiều tầng, nhiều căn hộ ở như sau:

3.1. Đối với diện tích đỗ xe tại công trình nhà ở

a) Yêu cầu chủ đầu tư, chủ sở hữu công trình phải bố trí đủ diện tích đỗ xe hai bánh: chủ đầu tư, chủ sở hữu công trình có trách nhiệm rà soát về diện tích đỗ xe của công trình; tham khảo, áp dụng thiết kế khu vực đỗ xe của loại hình nhà ở riêng lẻ nhiều tầng, nhiều căn hộ ở như quy định đối với Nhà chung cư. Theo QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư (mục 2.2.17) quy định chỗ đỗ xe của nhà chung cư phải tính toán đảm bảo tối thiểu 6m² chỗ đỗ xe máy, xe đạp cho mỗi căn hộ chung cư (nhà ở xã hội, tái định cư và nhà ở thu nhập thấp cũng

phải tuân thủ quy định trên); diện tích khu để xe bao gồm cả đường nội bộ khu để xe. Các công trình nhà ở riêng lẻ nhiều tầng, nhiều căn hộ phải thực hiện rà soát và bố cục lại toàn bộ khu vực để xe đảm bảo diện tích tối thiểu $6m^2$ chỗ để xe máy, xe đạp cho mỗi căn hộ. Trường hợp không đảm bảo diện tích để xe theo số lượng căn hộ/cư dân tại tòa nhà thì phải có phương án gửi xe bên ngoài công trình để đảm bảo quy chuẩn quy định.

b) Đảm bảo khoảng cách giữa các xe, giải pháp ngăn cháy: yêu cầu tại các khu để xe của nhà ở riêng lẻ nhiều tầng, nhiều căn hộ ở kể ô trên mặt bằng cho từng vị trí để xe để đảm bảo cự ly an toàn giữa các xe, đảm bảo an toàn giao thông cho người đi lại, điều kiện về lối thoát nạn qua khu vực để xe. Trong đó có phân chia: ô để xe máy; ô để xe đạp điện; ô để xe đạp (có thể nghiên cứu kể ô phân chia để xe máy, xe máy điện, xe đạp điện: phủ bì $0,8m \times 1,9m$; chiều rộng lối đi tối thiểu $1,2m$).

c) Ngăn cách khu vực để xe với sảnh căn hộ, cầu thang bộ: nghiên cứu có giải pháp tách biệt bằng vách ngăn cháy, ngăn khói giữa khu vực để xe với sảnh thang máy, khu vực cầu thang bộ và độc lập với lối thoát nạn.

d) Có quy định về việc sử dụng phương tiện giao thông của tòa nhà: các phương tiện giao thông sử dụng xăng, điện phải thường xuyên kiểm tra, kiểm soát đảm bảo an toàn của hệ thống động cơ, hệ thống nhiên liệu; không để hiện tượng rò rỉ xăng dầu tại khu vực để xe, sử dụng ắc quy, pin sạc điện phải đảm bảo chất lượng trong thời gian sử dụng theo khuyến cáo của nhà sản xuất. Khu vực sạc điện cho xe sử dụng điện (nếu có) phải được bố trí riêng đảm bảo khoảng cách an toàn với các phương tiện xung quanh; không được sạc pin qua đêm; bộ sạc phải phù hợp hệ thống pin xe; quá trình sạc pin phải được theo dõi an toàn; bổ sung thiết bị chữa cháy chuyên dụng phù hợp để xử lý sự cố cháy nổ pin xe điện.

3.2. Đối với công trình đã đưa vào sử dụng

- Nghiên cứu thực hiện ngay các giải pháp đã được đề xuất tại điểm a, b, c, d mục 3.1 nêu trên. Tổ chức rà soát, xây dựng phương án thoát nạn để đảm bảo an toàn khi xảy ra sự cố, vận động tháo bỏ/cắt các chuồng cốp, tạo lối thoát nạn trong trường hợp phát sinh mất an toàn phòng chống cháy nổ tại mỗi công trình.

- Thực hiện ngay giải pháp ngăn cách khu vực để xe với khu vực ở (bao gồm ngăn cháy, ngăn khói). Rà soát về điều kiện thang thoát hiểm, lối thoát nạn, bổ sung lối thoát nạn đảm bảo các quy định về phòng cháy hiện hành (thang bộ thoát hiểm phải đảm bảo điều kiện ngăn cháy, ngăn khói; phải bố trí đủ lối thoát nạn; vị trí tiếp cận của lực lượng cứu nạn...). Lưu ý: Không bố trí lối thoát nạn trực tiếp ra ngoài nhà cắt qua khu vực để xe hoặc có kết nối với khu vực để xe (nghiên cứu giải pháp xây hành lang kín phục vụ thoát nạn).

- Yêu cầu các chủ đầu tư, chủ sở hữu công trình: Phải xây dựng phương án quản lý vận hành và bố trí người có sức khỏe, kinh nghiệm để quản lý vận hành tòa nhà; phối hợp, vận động các hộ gia đình mua các trang thiết bị PCCC cơ bản để đảm bảo an toàn về PCCC; thường xuyên tuyên truyền nhắc nhở các hộ gia đình, cá nhân tuân thủ và chấp hành nghiêm các quy định về quản lý vận hành tòa nhà và phòng cháy, chữa cháy cứu nạn cứu hộ. ~~76~~

- UBND quận, huyện, thị xã, UBND xã, phường, thị trấn phối hợp cơ quan công an, lực lượng phòng cháy chữa cháy khu vực: Thực hiện rà soát toàn bộ các công trình để phát hiện các vi phạm về phòng cháy, chữa cháy; thực hiện kiểm tra, hướng dẫn các chủ sở hữu đầu tư các trang thiết bị thiếu yếu phục vụ công tác phòng cháy chữa cháy như: chuông báo cháy, biển báo, đèn tích điện...; xây dựng phương án phòng chống cháy, chữa cháy, cứu nạn cứu hộ. Tăng cường công tác tuyên truyền, tập huấn cho các hộ gia đình về công tác phòng cháy chữa cháy, cứu nạn cứu hộ và phương án xử lý sự cố công trình (đặc biệt là sự cố về cháy nổ).

3.3. Đối với công trình xây dựng mới (nếu có)

Thực hiện kiểm soát chặt chẽ việc tuân thủ các quy định của pháp luật về quy hoạch, xây dựng, phòng cháy, chữa cháy, quản lý việc cấp giấy phép xây dựng, quản lý chất lượng, quản lý trật tự xây dựng theo quy định. Trong đó, đảm bảo việc kiểm soát việc thiết kế về khu vực đỗ xe, bố trí lối thoát nạn, hệ thống cấp điện; hệ thống phòng cháy, chữa cháy công trình; các tổ chức, cá nhân thiết kế, thẩm tra thiết kế phải có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật.

4. Đối với nhà chung cư cũ:

UBND các quận, huyện, thị xã tổ chức triển khai ngay các giải pháp để giảm thiểu nguy cơ mất an toàn như: tổ chức rà soát, xây dựng phương án thoát nạn để đảm bảo an toàn khi xảy ra sự cố, vận động tháo bỏ/cắt các chuông cộp, tạo lối thoát nạn trong trường hợp phát sinh mất an toàn phòng, chống cháy nổ tại mỗi công trình.

Sở Xây dựng và UBND các quận, huyện, thị xã có giải pháp đẩy nhanh tiến độ, khẩn trương hoàn thành việc kiểm định các khu chung cư cũ, nhà chung cư cũ; đề xuất phương án đảm bảo an toàn đối với nhà chung cư cũ nói chung và các nhà chung cư cũ nguy hiểm cấp độ D đã có khuyến cáo di dời người dân... không để xảy ra sự cố về công trình gây mất an toàn về người và tài sản.

5. Các Sở, ban, ngành Thành phố theo chức năng, nhiệm vụ phối hợp chặt chẽ với UBND các quận, huyện, thị xã trong việc triển khai các nội dung trên. Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh khó khăn, vướng mắc kịp thời tổng hợp, tham mưu, đề xuất, báo cáo UBND Thành phố.

UBND Thành phố yêu cầu các đơn vị nghiêm túc triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Thành ủy (để báo cáo);
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các PCT UBND Thành phố;
- Bộ Xây dựng;
- CVP, các PCVP ^{VT Anh,} các phòng: NC, ĐT, KTTH;
- Lưu: VT, ĐT.

51189



TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Trần Sỹ Thanh