

Số: ~~4574~~/BXD-KHCN

Hà Nội, ngày 21 tháng 9 năm 2020

V/v hướng dẫn QCVN 01:2019/BXD

Kính gửi: Sở Xây dựng Quảng Nam

Bộ Xây dựng đã nhận công văn số 1164/SXD-PQH ngày 03/8/2020 của Sở Xây dựng Quảng Nam về hướng dẫn một số nội dung liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng. Sau khi nghiên cứu các nội dung do Sở Xây dựng Quảng Nam, Bộ Xây dựng trả lời như sau:

1. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2019/BXD về Quy hoạch xây dựng tại điểm 1.4.20 quy định “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)”. Theo đó:

- Công trình kiến trúc chính của dự án là “công trình, hạng mục công trình có quy mô, công năng quyết định đến mục tiêu đầu tư của dự án”¹. Khi tính mật độ xây dựng thuần của dự án, không tính vào diện tích chiếm đất đối với 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. Như vậy, hạng mục công trình nhà để xe được tính vào diện tích chiếm đất, nhưng sân/bãi đỗ xe không tính vào diện tích chiếm đất của dự án.

- Về diện tích chiếm đất của công trình để tính vào mật độ xây dựng thuần, điểm 2.6.7 của quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2019/BXD về Quy hoạch xây dựng quy định:

“- Các chi tiết kiến trúc của công trình do đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị và quy chế về quy hoạch kiến trúc tại từng khu vực quy định;

- Trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, các quy định trên phải đảm bảo nguyên tắc sau: Không cản trở các hoạt động giao thông tại lòng đường; đảm bảo an toàn, thuận tiện cho các hoạt động đi bộ trên vỉa hè; Không làm ảnh hưởng đến hệ thống cây xanh, công trình hạ tầng kỹ thuật nổi và ngầm trên tuyến phố; Đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố; Đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và các hoạt động của phương tiện chữa cháy;

- Trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ, phải đảm bảo nguyên tắc sau: Không một bộ phận, chi tiết kiến trúc nào của công trình được vượt quá chỉ giới đường đỏ; Đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố

¹ Nghị định 59/2015/NĐ-CP về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

hoặc từng đoạn phố; Đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và hoạt động của phương tiện chữa cháy.”

Theo đó, 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) không tính vào diện tích chiếm đất của công trình nhưng phải tuân thủ nguyên tắc tại điểm 2.6.7 (QCVN 01:2019/BXD) nêu trên; phải được thiết kế đồng bộ trên cả tuyến/dãy phố; và do đó án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị hoặc quy chế về quy hoạch kiến trúc tại từng khu vực quy định.

Bộ phận cầu thang ngoài nhà được tính vào diện tích chiếm đất của công trình.

- Các công trình xây dựng ngầm có chức năng phục vụ chính cho dự án nằm ngoài khối công trình chính trên mặt đất (như nhà hàng, công trình thương mại, trung tâm hội nghị ...) không tính vào diện tích chiếm đất để tính mật độ xây dựng (trên mặt đất). Nhưng việc xây dựng các không gian ngầm phải tuân thủ các Đồ án quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, trong đó có quy hoạch xây dựng không gian ngầm. Trường hợp tại khu vực xây dựng dự án, chưa có quy hoạch không gian ngầm, phần thiết kế xây dựng ngầm của công trình/dự án phải được phê duyệt bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi tiến hành lập thiết kế xây dựng không gian ngầm cần tuân thủ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị và các văn bản pháp luật có liên quan.

2. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2019/BXD về Quy hoạch xây dựng tại điểm 1.4.21 quy định Hệ số sử dụng đất là “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.”. Quy định này tính cho toàn bộ công trình.

Trên đây là trả lời của Bộ Xây dựng để Sở Xây dựng Quảng Nam được rõ và thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, KHCN

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



Vũ Ngọc Anh