

BỘ XÂY DỰNG

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

Số: 4336/BXD-KHCN

Hà Nội, ngày 21 tháng 10 năm 2021

V/v hướng dẫn xác định diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe khi tính toán hệ số sử dụng đất của công trình xây dựng

Kính gửi: Công ty Cổ phần Taseco Invest

Bộ Xây dựng đã nhận công văn số 61/2021/CV-TASECOINVEST ngày 29/9/2021 của Công ty Cổ phần Taseco Invest về giải thích một số nội dung quy định về diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của dự án Tổ hợp khách sạn cao cấp, khu văn phòng kết hợp trung tâm thương mại Landmark tại ô đất ký hiệu B3CC2 thuộc dự án Khu trung tâm đô thị Tây Hồ Tây, Bộ Xây dựng trả lời như sau:

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng quy định tại điểm 1.4.21 về 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 được hiểu như sau:

Khi tính hệ số sử dụng đất của công trình, được trừ đi các diện tích sàn sau:

- Diện tích sàn phục vụ phòng cháy chữa cháy, bao gồm: gian lánh nạn, thang thoát hiểm, thang máy chữa cháy, phòng trực PCCC, (trong đó bao gồm toàn bộ diện tích được thiết kế để bố trí các thiết bị kỹ thuật và phòng đệm (nếu có) sử dụng cho hệ thống PCCC của công trình).

- Diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật chung của công trình, bao gồm: diện tích sàn bố trí trực kỹ thuật hoặc diện tích sàn dùng để đặt các thiết bị kỹ thuật công trình phục vụ hệ thống cấp nước và thoát nước; hệ thống thông gió và điều hòa không khí; hệ thống thu gom rác (bao gồm phòng đệm - nếu có); hệ thống điện và truyền thông.

- Diện tích đỗ xe (bao gồm cả đường nội bộ, khu vực kiểm soát trong gara/bãi đỗ xe).

Lưu ý: Phần chiếm diện tích sàn của cột, vách thuộc hệ kết cấu và phần cầu thang thuộc hệ thống giao thông chung của công trình (trừ thang thoát hiểm và thang máy chữa cháy), không thuộc diện tích được trừ đi khi tính hệ số sử dụng đất của công trình.

Trên đây là trả lời của Bộ Xây dựng đề Công ty Cổ phần Taseco Invest được rõ, đề nghị Quý Công ty liên hệ với cơ quan chuyên môn tại địa phương để được hướng dẫn đúng thẩm quyền./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, HĐXD, KHCN.

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

(đã ký)

Vũ Ngọc Anh