

Số ~~4726~~ /BXD-KHCN

Hà Nội, ngày 15 tháng 11 năm 2021

V/v hướng dẫn một số nội dung tại  
QCVN 01:2021/BXD và QCVN  
06:2021/BXD

Kính gửi: Tập đoàn Hưng Thịnh

Bộ Xây dựng đã nhận công văn số 178/CV-HT/2021 ngày 01/7/2021 của Tập đoàn Hưng Thịnh về đề nghị hướng dẫn thực hiện một số nội dung tại quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD và quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình QCVN 06:2021/BXD. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng trả lời như sau:

**1. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng**

1.1. Về quy định tại điểm 1.4.21 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.*”. Quy định này áp dụng cho toàn bộ các tầng, kể cả mái của công trình.

1.2. Về quy định tại điểm 2.2 Yêu cầu về đơn vị ở, “... - Đối với các dự án có quy mô dân số dưới 4000 người (đối với các đô thị miền núi là dưới 2.800 người), việc bố trí các công trình dịch vụ - công cộng, cây xanh sử dụng công cộng tuân thủ theo quy hoạch cấp trên. Ngoài ra, chỉ tiêu đất cây xanh trong khu vực dự án phải đảm bảo tối thiểu là  $1m^2/người$  và phải bố trí cơ sở giáo dục mầm non đảm bảo phục vụ đủ cho khu vực dự án: ...”, Bộ Xây dựng giải thích như sau:

- Điểm 1.4.15 đã có định nghĩa về đất cây xanh đô thị. Theo đó, đất cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị là đất công viên, vườn hoa, sân chơi, đảm bảo tiếp cận của người dân (điểm 2.2); đất cây xanh sử dụng hạn chế được trồng trong khuôn viên các công trình, công viên chuyên đề do tổ chức, cá nhân quản lý và sử dụng (điểm 2.6.5). Do vậy, đây là 2 quy định riêng. Ví dụ điểm 2.6.5: Mật độ xây dựng của lô đất là 60%, thì phải bố trí đất cây xanh theo quy định trong phạm vi 40% đất còn lại. Đây là phần đất trong khuôn viên do tổ chức, cá nhân quản lý và sử dụng.

Đối với khu vực hiện hữu trong đô thị<sup>2</sup>, trong trường hợp do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không thể bổ sung diện tích cây xanh sử dụng công cộng đảm bảo quy định, đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị phải đề xuất bổ sung cây xanh, không gian mở trong các lô đất và đảm bảo mọi người dân được tiếp cận, sử dụng (điểm 2.7.3 - QCVN 01:2021/BXD).

- Việc xây dựng không gian ngầm thuộc khuôn viên đất của dự án, 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 để đảm bảo kết nối xây dựng ngầm trong tương lai.

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.

- Khi thực hiện đồ án quy hoạch xây dựng, cấp đơn vị ở<sup>1</sup>, phải bố trí trường mầm non đảm bảo chỉ tiêu tối thiểu 12 m<sup>2</sup> đất / 01 cháu (điểm 2.3.3 - QCVN 01:2021/BXD).

Đối với khu vực hiện hữu trong đô thị<sup>2</sup>, cho phép kết hợp bố trí trường/cơ sở mầm non tại tầng 1 và tầng 2 các công trình chung cư nhưng phải đảm bảo diện tích sân chơi, lối đi riêng phục vụ học sinh và các quy định về an toàn vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy theo quy định của pháp luật và các quy định chuyên ngành của Bộ Giáo dục và Đào tạo, Bộ Y tế (điểm 2.7.3 - QCVN 01:2021/BXD).

## **2. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 06:2021/BXD về An toàn cháy cho nhà và công trình**

- Nhà chung cư hỗn hợp là một dạng công trình hỗn hợp có công năng để ở. Nhà chung cư hỗn hợp phải áp dụng đồng thời các yêu cầu đối với nhà hỗn hợp và yêu cầu đối với nhà chung cư.

- Theo quy định tại điểm 1.4.26 (QCVN 06:2021/BXD), khi thực hiện các yêu cầu thiết kế PCCC cho công trình, quy chuẩn chia ra làm 2 loại công trình là công trình độc lập và công trình hỗn hợp. Theo đó, phải áp dụng các quy định về an toàn cháy đối với nhà hỗn hợp khi diện tích sàn xây dựng dùng cho một công năng bất kỳ không vượt quá 70 % tổng diện tích sàn xây dựng của nhà (không bao gồm các diện tích sàn dùng cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe); Áp dụng các quy định về an toàn cháy đối với nhà độc lập khi diện tích sàn xây dựng dùng cho một công năng bất kỳ vượt quá 70 % tổng diện tích sàn xây dựng của nhà. Theo đó khi nhà chung cư có các công năng khác phục vụ cho công trình không vượt quá 30 % tổng diện tích sàn xây dựng của nhà (không bao gồm các diện tích sàn dùng cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe), phù hợp quy định của pháp luật về nhà ở thì áp dụng các quy định về an toàn cháy đối với nhà chung cư độc lập.

<sup>1</sup> Đơn vị ở: “Khu chức năng cơ bản của đô thị chủ yếu phục vụ nhu cầu ở bao gồm: các nhóm nhà ở; các công trình dịch vụ - công cộng, cây xanh công cộng phục vụ cho nhu cầu thường xuyên, hàng ngày của cộng đồng dân cư; đường giao thông (đường từ cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà ở) và bãi đỗ xe cho đơn vị ở.” (điểm 1.4.8 - QCVN 01:2021/BXD).

<sup>2</sup> Các khu vực hiện hữu trong đô thị phải được xác định trong quy hoạch chung, quy hoạch phân khu (điểm 2.7.1 - QCVN 01:2021/BXD).



- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 06:2021/BXD đưa ra các quy định đối với nhà thuộc nhóm nguy hiểm cháy theo công năng F1.3 (nhà chung cư) có chiều cao PCCC từ trên 75 m đến 150 m tại điểm A.3 (Phụ lục A). Ngoài các quy định áp dụng riêng cho đối tượng nhà chung cư nêu trên, nhà chung cư hỗn hợp phải áp dụng cả quy định chung tại điểm A.2 (Phụ lục A) đối với nhà hỗn hợp. Theo đó, khoảng cách thang máy sẽ áp dụng yêu cầu tại điểm A2 (Phụ lục A).

Trên đây là trả lời của Bộ Xây dựng để Tập đoàn Hưng Thịnh 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**



**Vũ Ngọc Anh**

