

Số: 6262/BXD-KHCN  
V/v xác định tầng cao và chiều cao  
công trình

Hà Nội, ngày 29 tháng 12 năm 2020

Kính gửi: Sở Quy hoạch - Kiến trúc TP. Hà Nội

Bộ Xây dựng nhận công văn số 5896/QHKT-P2 ngày 03/12/2020 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc TP. Hà Nội về xin hướng dẫn về quy định tầng cao và chiều cao công trình dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, dịch vụ và khách sạn tại khu đất số 200 Yên Phụ, phường Yên Phụ và Quảng An, quận Tây Hồ, Hà Nội. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về khái niệm nhà cao tầng:

Nhà cao tầng là ngôi nhà mà chiều cao của nó là yếu tố quyết định các điều kiện thiết kế, thi công hoặc sử dụng khác với các ngôi nhà thông thường thì được gọi là nhà cao tầng<sup>1</sup>. Ủy ban Nhà cao tầng Quốc tế phân nhà cao tầng ra 4 loại theo số tầng nhà như sau: (1) Nhà cao tầng loại 1: từ 9 tầng đến 16 tầng; (2) Nhà cao tầng loại 2: từ 17 tầng đến 25 tầng; (3) Nhà cao tầng loại 3: từ 26 tầng đến 40 tầng; (4) Nhà cao tầng loại 4: từ 40 tầng trở lên gọi là nhà siêu cao tầng.

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 17:2018/BXD về Phương tiện quảng cáo ngoài trời đã giải thích “nhà cao tầng là nhà cao từ 8 tầng trở lên”. Tuy nhiên giải thích này, chỉ áp dụng trong phạm vi của QCVN 17:2018/BXD về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời, để quy định các điều kiện kỹ thuật trong việc gắn/ốp các phương tiện quảng cáo ngoài trời vào các công trình xây dựng có sẵn.

Theo đó, đề xuất của Sở Quy hoạch - Kiến trúc TP. Hà Nội với nội dung “công trình cao tầng là công trình có chiều cao từ 9 tầng trở lên” để xác định mốc nhà cao tầng trong công tác quản lý hoạt động xây dựng tại TP. Hà Nội là phù hợp với định nghĩa nhà cao tầng trên thế giới (theo quy mô kết cấu), và mốc xác định nhà cao tầng tại các tiêu chuẩn quốc gia đang áp dụng trong thiết kế kết cấu cho công trình nhà cao tầng của Việt Nam trong đó có TCVN 9363:2012 Khảo sát cho xây dựng – Khảo sát địa chất kỹ thuật cho nhà cao tầng.

2. Về chiều cao thông thủy:

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia chỉ đưa ra các quy định nhằm không chế chiều cao thông thủy<sup>2</sup> tối thiểu để đảm bảo khả năng sử dụng an toàn cho người

<sup>1</sup> Định nghĩa của Ủy ban Nhà cao tầng Quốc tế

<sup>2</sup> Chiều cao thông thủy là chiều cao từ mặt sàn hoàn thiện đến mặt dưới của kết cấu dầm, sàn hoặc trần đã hoàn thiện hoặc hệ thống kỹ thuật của tầng

trong công trình. Để đảm bảo phù hợp với các mục đích sử dụng khác nhau, đáp ứng hình khối kiến trúc và khả năng sáng tạo của từng công trình cụ thể, các quy chuẩn kỹ thuật không khống chế chiều cao thông thủy tối đa.

Việc xác định chiều cao các công trình nói chung, dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, dịch vụ và khách sạn (nêu trên) nói riêng, phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong đồ án quy hoạch chi tiết (hoặc tổng mặt bằng), thiết kế đô thị hoặc quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc, trên nguyên tắc phù hợp các mục tiêu quản lý kiến trúc cảnh quan theo đặc thù từng đô thị, từng khu vực của đô thị; đảm bảo các yêu cầu quản lý về chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, hạ tầng, không gian, kiến trúc, cảnh quan và độ cao tĩnh không được phép xây dựng.

Trên đây là trả lời của Bộ Xây dựng đề nghị Sở Quy hoạch - Kiến trúc TP. Hà Nội nghiên cứu, hướng dẫn đơn vị thực hiện phù hợp với thực trạng tại địa phương và các quy định của pháp luật./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Thứ trưởng Lê Quang Hùng (để b/c);
- Lưu: VT, KHCN.

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

(đã ký)

**Vũ Ngọc Anh**