

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

Số 1637/BXD-KHCN

V/v hướng dẫn xác định diện tích sàn
khi tính toán hệ số sử dụng đất của
công trình xây dựng

Hà Nội, ngày 12 tháng 5 năm 2022

Kính gửi: Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Sài Gòn

Bộ Xây dựng đã nhận công văn số 283/2022/CV-SDI ngày 28/3/2022 của Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Sài Gòn về hướng dẫn xác định diện tích sàn khi tính toán hệ số sử dụng đất của công trình xây dựng theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, 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 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 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 sàn phục vụ phòng cháy chữa cháy (PCCC), 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 đỗ xe (bao gồm cả đường nội bộ, khu vực kiểm soát trong gara/bãi để 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 để Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Sài Gòn 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, QHKT, KHCN.

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

