

Hà Nội, ngày 08 tháng 5 năm 2024

THÔNG BÁO

V/v: thông nhất một số nội dung đã được trao đổi tại buổi sinh hoạt chuyên đề nghiệp vụ (lần 1) của Cục Quản lý hoạt động xây dựng

Ngày 14/11/2023 tại Trụ sở cơ quan Bộ Xây dựng, Cục Quản lý hoạt động xây dựng đã tổ chức Hội thảo chuyên đề nghiệp vụ (lần 1). Tham dự Hội thảo có các đồng chí lãnh đạo Cục (*vắng mặt có lý do: đồng chí Ngô Hoàng Nguyên*), lãnh đạo và một số công chức, viên chức của các đơn vị thuộc Cục.

Sau khi thảo luận và được sự thống nhất của lãnh đạo Cục, lãnh đạo các đơn vị và một số công chức, viên chức của các đơn vị thuộc Cục, Cục Quản lý hoạt động xin thông báo về một số nội dung được thống nhất như sau:

- Xác định diện tích chiếm đất để tính mật độ xây dựng công trình theo quy định tại Mục 1.4.20 QCVN 01:2021/BXD;
- Xác định cách tính hệ số sử dụng đất của công trình theo quy định tại Mục 1.4.21 QCVN 01:2021/BXD;
- Xác định cách tính diện tích sàn của tầng trong công trình theo quy định tại điểm m mục 2 phần Ghi chú tại Phụ lục II Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng;
- Xác định bố trí phòng sinh hoạt cộng đồng theo QCVN 04:2021/BXD;
- Xác định cách tính cây xanh cho khu đất;
- Xác định về sàn kỹ thuật không tính vào tầng của công trình tại Mục 4 Phụ lục II Thông tư số 06/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng;
- Xác định, yêu cầu đối với diện tích của các không gian thương mại, dịch vụ, văn phòng.

(nội dung chi tiết được nêu tại Biên bản gửi kèm Thông báo này)

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục trưởng (để b/c);
- Phòng QLDA, QLTK, QLKT, QLXD, Trung tâm CCRC, VP Cục;
- Lưu: VT, QLDA (NTU).

KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG

Bùi Văn Dũng

Hà Nội, ngày 14 tháng 11 năm 2023

BIÊN BẢN

V/v: thống nhất một số nội dung đã được trao đổi tại buổi sinh hoạt chuyên đề nghiệp vụ (lần 1) của Cục Quản lý hoạt động xây dựng

Thực hiện chỉ đạo của Đảng ủy, Lãnh đạo Cục Quản lý hoạt động xây dựng về tăng cường, nâng cao chất lượng chuyên môn, tháo gỡ kịp thời các vướng mắc, đảm bảo tính đồng bộ khi áp dụng chính sách pháp luật về xây dựng trong công tác thẩm định các dự án đầu tư xây dựng, ngày 14/11/2023 tại Trụ sở cơ quan Bộ Xây dựng, Cục Quản lý hoạt động xây dựng đã tổ chức Hội thảo chuyên đề nghiệp vụ (lần 1). Tham dự Hội thảo có các đồng chí lãnh đạo Cục (*vắng mặt có lý do: đồng chí Ngô Hoàng Nguyên*), lãnh đạo và một số công chức, viên chức của các đơn vị thuộc Cục.

Mục tiêu của Hội thảo nhằm thống nhất cách hiểu và áp dụng một số nội hàm liên quan đến quy định tại một số Điều, Mục thuộc QCVN 01:2021/BXD, QCVN 04:2021/BXD, Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng trong công tác thẩm định, hướng dẫn thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của Cục Quản lý hoạt động xây dựng. Sau khi thảo luận một số nội dung được thống nhất như sau:

TT	Nội dung tồn tại	Nội dung thống nhất	Ghi chú
01	Xác định diện tích chiếm đất (<i>hay còn được gọi là diện tích xây dựng trong các văn bản thông báo kết quả thẩm định</i>) để tính mật độ xây dựng công trình theo quy định tại Mục 1.4.20 QCVN 01:2021/BXD.	Diện tích chiếm đất (<i>diện tích xây dựng</i>) công trình được xác định như sau: Diện tích chiếm đất công trình được tính theo hình chiếu bằng mái của công trình (không bao gồm các bộ phận được nêu tại phần Ghi chú Mục 1.4.20 QCVN 01:2021/BXD ¹ và ban-công (<i>phải tuân thủ các quy định về khoảng lùi</i>), phần mái đua, mái đón (<i>trong đó phía trên không bố trí công năng sử dụng</i>) vươn ra khỏi tường bao ngoài của công trình ² .	
02	Xác định cách tính hệ số sử dụng đất của công trình theo quy định tại Mục 1.4.21 QCVN 01:2021/BXD “ <i>Hệ số sử dụng đất là tỷ lệ của</i>	- Đối với công trình có các tầng chi bố trí chức năng đỗ xe (<i>bao gồm cả giao thông tiếp cận khu vực đỗ xe</i>), kỹ thuật, gian lánh nạn, PCCC thì toàn bộ phần diện tích sàn của tầng đó không tính vào hệ số sử dụng	

¹ Ghi chú: Các bộ phận công trình, chi tiết kiến trúc trang trí như: sê-nô, ô-văng, mái đua, mái đón, bậc lên xuống, bậu cửa, hành lang cầu đã tuân thủ các quy định về an toàn cháy, an toàn xây dựng cho phép không tính vào diện tích chiếm đất nếu đảm bảo không gây cản trở lưu thông của người, phương tiện và không kết hợp các công năng sử dụng khác.

² Căn cứ theo nội dung được hướng dẫn tại Văn bản số 4574/BXD-KHCN ngày 21/9/2020 của Bộ Xây dựng gửi Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam về việc hướng dẫn QCVN 01:2019/BXD.

TT	Nội dung tồn tại	Nội dung thống nhất	Ghi chú
	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”.	<p>đất của công trình (ngoại trừ trường hợp quy hoạch xây dựng có quy định cụ thể).</p> <p>Ví dụ: Tầng hầm (chỉ bố trí đỗ xe và kỹ thuật, ...); Tầng lánh nạn (chỉ bố trí gian lánh nạn, các phòng kỹ thuật tòa nhà, thang thoát hiểm); tum thang (chỉ bố trí thang thoát hiểm lên mái, các phòng kỹ thuật) thì diện tích sàn của các tầng này không tính vào hệ số sử dụng đất của công trình.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đối với các tầng có bố trí chức năng hỗn hợp (đỗ xe hoặc/và gian lánh nạn kết hợp thương mại hoặc/và ở hoặc/và chức năng sử dụng khác), thì phần diện tích sàn không tính vào hệ số sử dụng đất bao gồm các phần diện tích sử dụng đối với chức năng đỗ xe, gian lánh nạn, kỹ thuật, ... (Lưu ý: Phần diện tích lối giao thông, diện tích kết cấu nằm trong công năng đỗ xe hoặc gian lánh nạn thì không tính vào hệ số sử dụng đất). 	
03	Xác định cách tính diện tích sàn của tầng trong công trình theo quy định tại điểm m mục 2 phần Ghi chú tại Phụ lục II Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng “ <i>Diện tích sàn của một tầng là diện tích sàn xây dựng của tầng đó, gồm cả tường bao (hoặc phần tường chung thuộc về nhà) và diện tích mặt bằng của lôgia, ban công, cầu thang, giếng thang máy, hộp kỹ thuật, ống khói</i> ”.	<ul style="list-style-type: none"> - Trường hợp phần sàn thuộc tầng của công trình không được ngăn chia bởi các tường bao (chỉ có hệ cột bao che) và không bố trí công năng sử dụng thì sẽ không tính vào diện tích sàn của tầng đó³. <p>Ví dụ: Không gian trống tại tầng 1, sàn mái khói để, sàn mái tum.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trường hợp phần sàn thuộc tầng chỉ có hệ cột kết cấu mà có bố trí một công năng sử dụng bất kỳ thì phần sàn đó được tính vào diện tích sàn của tầng theo phần diện tích được sử dụng vào công năng thiết kế. 	
04	Xác định bố trí phòng sinh hoạt cộng đồng theo QCVN 04:2021/BXD.	<ul style="list-style-type: none"> - Các không gian sinh hoạt cộng đồng là không gian khép kín, tạo thành phòng độc lập (<i>không sử dụng kết hợp chung với chức năng khác trong công trình</i>). - Bố trí không gian sinh hoạt cộng đồng trong công trình cần phải đáp ứng quy định tại Mục 1.4.24 QCVN 04:2021 “<i>Không gian được bố trí để tổ chức các hoạt động chung của cư dân sống trong nhà chung cư, cụm nhà chung cư như: hội nghị cư dân, các hoạt động sinh hoạt văn hóa, vui chơi, giải trí và các sinh hoạt cộng đồng khác</i>.”. 	

³ Theo văn bản số 548/BXD-GĐ ngày 20/02/2023 của Bộ Xây dựng.

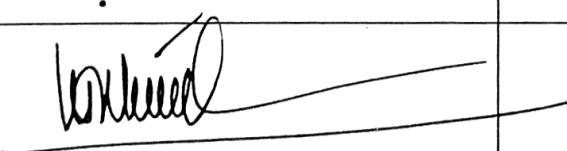


TT	Nội dung tồn tại	Nội dung thống nhất	Ghi chú
05	Xác định cách tính cây xanh cho khu đất	<ul style="list-style-type: none"> - Bố trí diện tích cây xanh trong khu đất ngoài việc phải tuân thủ theo quy hoạch còn phải tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD. - Phần diện tích mặt nước trong “Đất cây xanh sử dụng hạn chế”⁴ không được quy đổi thành diện tích đất cây xanh⁵. 	
06	Quy định về sàn kỹ thuật không tính vào tầng của công trình tại Mục 4 Phụ lục II Thông tư số 06/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng.	Đối với các công trình khác (như công trình: Thương mại dịch vụ, Văn phòng, Khách sạn, Công nghiệp) trong trường hợp các công trình nêu trên có bố trí nhiều sàn kỹ thuật (đảm bảo yêu cầu <10%) thì được phép không tính vào số tầng của công trình theo đúng quy định tại Thông tư ⁶ .	
07	Quy định, yêu cầu đối với diện tích của các không gian thương mại, dịch vụ, văn phòng.	Quy định hiện hành không yêu cầu về diện tích tối thiểu hoặc tối đa đối với các không gian thương mại dịch vụ, văn phòng, hoặc tương tự. Theo đó, việc bố trí các không gian chức năng trên cần đảm bảo phù hợp với chỉ tiêu theo quy hoạch được duyệt, chủ trương đầu tư, phòng cháy chữa cháy và phù hợp với các quy định về quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng.	

Các nội dung tồn tại nêu trên đã được các cá nhân tham gia trao đổi kỹ lưỡng và đi đến thống nhất như đã nêu trong bảng trên. Các trường hợp có thiết kế cá biệt hoặc có đặc thù riêng sẽ được lãnh đạo Cục xem xét, định hướng xử lý theo tình huống cụ thể, đảm bảo sự phù hợp với quy định của pháp luật.

Các thành viên đại diện lãnh đạo Cục và các đơn vị cùng thống nhất ký và ghi rõ họ tên:

Lãnh đạo Cục Quản lý hoạt động xây dựng

CỤC TRƯỞNG	PHÓ CỤC TRƯỞNG
 Hoàng Anh Tuấn	 Bùi Văn Dương

⁴ Chú thích 2 tại Mục 1.4.15 QCVN 01:2021/BXD “Đất cây xanh sử dụng hạn chế là đất cây xanh được trồng trong khuôn viên các công trình, công viên chuyên đề do tổ chức, cá nhân quản lý và sử dụng”.

⁵ Theo văn bản góp ý của Vụ QHKT đối với kết quả thẩm định BCNCKT dự án Chung cư F2 tại lô F2, phường Hòa Phú, TP Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương “diện tích đất trồng cây xanh trong lô đất thực hiện Dự án (không bao gồm diện tích mặt nước)”.

⁶ Mục 4 Phụ lục II Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng.

Lãnh đạo các đơn vị thuộc Cục Quản lý hoạt động xây dựng

Phòng Quản lý dự án	Phòng Quản lý thiết kế	Phòng Quản lý kỹ thuật
 Nguyễn Kim Hữu	 Phạm Xuân Lý	 Trần Ngọc Ánh
Phòng Quản lý xây dựng phía Nam	Trung tâm Nghiên cứu và Tư vấn xây dựng	Văn phòng Cục
 Lê Tuấn Ánh	 Ng Hùng Giêng	 Lâm Mai