

Số: ~~363~~3/BXD-KHCN
V/v hướng dẫn áp dụng QCVN
01:2021/BXD

Hà Nội, ngày 11 tháng 8 năm 2023

Kính gửi: Công ty Cổ phần Taseco Invest

Bộ Xây dựng nhận được công văn số 102/CV-TASECOINVEST ngày 04/7/2023 của Công ty Cổ phần Taseco Invest về việc hướng dẫn nội dung mật độ xây dựng, diện tích sàn không tính hệ số sử dụng đất, cách ghi số tầng trong thiết kế cơ sở của dự án tại lô đất có ký hiệu B3CC2 Khu trung tâm đô thị Tây Hồ Tây – Hà Nội, Bộ Xây dựng trả lời như sau:

1. Về mật độ xây dựng và khoảng lùi của công trình

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng quy định tại điểm 2.6.3 Mật độ xây dựng: “...- Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên, các quy định mật độ xây dựng được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo chiều cao xây dựng tương ứng nhưng phải đảm bảo hệ số sử dụng đất chung của phần đế và phần tháp không vượt quá 13 lần”. Trường hợp của dự án, khối tháp được tính mật độ xây dựng riêng so với khối đế trên cơ sở đảm bảo mật độ xây dựng riêng của khối đế và khối tháp không vượt quá mật độ xây dựng và đảm bảo hệ số sử dụng đất chung của công trình đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 cho dự án là 8,65 lần là phù hợp.

Về khoảng lùi tối thiểu của khối Sky Lobby từ tầng 35 – đến 37 với cao trình từ 134 đến 148 m cần tuân thủ quy định tại Bảng 2.7-QCVN 01:2021/BXD Quy định khoảng lùi tối thiểu của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình. Theo đó, trường hợp của công trình cần đảm bảo khoảng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ là 6 m.

2. Tính toán hệ số sử dụng đất của công trình

2.1 Về diện tích sàn thang máy tại các tầng không sử dụng

- Trường hợp tính diện tích sàn xây dựng, Thông tư 06/2021/TT-BXD tại Phụ lục 2, mục ghi chú 2: “*m) Tổng diện tích sàn của nhà/công trình: Tổng diện tích sàn của tất cả các tầng, bao gồm cả các tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng lửng, tầng kỹ thuật, tầng áp mái và tầng tum. 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.*”.

- Trường hợp tính diện tích sàn cho mục đích tính Hệ số sử dụng đất, 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.”*. Theo đó, phần diện tích giếng thang máy của những tầng không dùng thang theo thiết kế (thang máy không mở cửa để sử dụng cho các tầng này) thì không phải tính vào diện tích để tính hệ số sử dụng đất; Chỉ tính diện tích sàn sử dụng để tính hệ số sử dụng đất cho những tầng có sử dụng thang máy đó.

2.2. Về phần diện tích mái khối đế

Phần mái nhà nếu chỉ dùng cho mục đích bao che công trình (sàn mái không làm việc) nên không xác định vào diện tích để tính hệ số sử dụng đất. Tuy nhiên, trường hợp bố trí bể bơi trên mái khối đế, thì phần diện tích bể bơi này (là diện tích sàn làm việc) phải được xác định trong diện tích sàn để tính toán hệ số sử dụng đất của công trình/dự án.

3. Về cách ghi số tầng của công trình

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, không khống chế chiều cao tối đa của một tầng nhà. Việc xác định số tầng cao, chiều cao công trình, cần phù hợp các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, trong đó có hệ số sử dụng đất. Trong trường hợp công trình đã thiết kế đảm bảo các chỉ tiêu kiến trúc được phê duyệt, việc đặt tên tầng do Chủ đầu tư tự quyết định, đảm bảo thuận tiện trong vận hành và sử dụng công trình/dự án.

Trên đây là trả lời của Bộ Xây dựng để 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, QHKT, KHCN.

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



(Signature)
Vũ Ngọc Anh