

Số: 2569/BXD-QLN
V/v trả lời văn bản số
12/2022/CV-VPC ngày 18/5/2022
của Công ty TNHH MTV
VIPICO.

Hà Nội, ngày 13 tháng 7 năm 2022

Kính gửi: Công ty TNHH Một thành viên VIPICO

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 12/2022/CV-VPC ngày 18/5/2022 của Công ty TNHH Một thành viên VIPICO đề nghị cho ý kiến về việc áp dụng chỉ tiêu diện tích sàn sử dụng bình quân căn hộ chung cư tại Dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, khách sạn quốc tế tiêu chuẩn 5 sao và căn hộ chung cư cao cấp tại khu đất A20, phường An Hải Tây, đường Võ Văn Kiệt, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (Dự án). Theo đó, Công ty đề xuất áp dụng chỉ tiêu khoảng 50m² sàn sử dụng căn hộ/người đối với công trình nhà ở chung cư. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Ngày 19/5/2021, Bộ Xây dựng ban hành Thông tư số 03/2021/TT-BXD ban hành QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Nhà chung cư (sau đây gọi là Quy chuẩn QCVN 04:2021/BXD). Tại mục 2.2.2 và mục 2.2.3 của Quy chuẩn QCVN 04:2021/BXD quy định: “Nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp phải thiết kế, xây dựng phù hợp kế hoạch, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt” và “Dân số cho nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp phải được tính toán thống nhất trong toàn bộ các bước lập hồ sơ thiết kế theo quy định, phải xác định phù hợp với chỉ tiêu dân số đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt cho dự án đầu tư xây dựng”; tại mục 2.2.4.1 và mục 2.2.4.2 của Quy chuẩn QCVN 04:2021/BXD quy định: “Phải có tối thiểu một phòng ở và một khu vệ sinh. Diện tích sử dụng tối thiểu của căn hộ chung cư không nhỏ hơn 25m²” và “Đối với dự án nhà ở thương mại, phải đảm bảo tỷ lệ căn hộ chung cư có diện tích nhỏ hơn 45m² không vượt quá 25 % tổng số căn hộ chung cư của dự án”. Như vậy, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Nhà chung cư đã có quy định về diện tích sử dụng tối thiểu của căn hộ chung cư và tỷ lệ căn hộ chung cư có diện tích nhỏ hơn 45m² trong tổng số căn hộ chung cư của dự án.

Đồng thời, tại mục 4.2 của Quy chuẩn QCVN 04:2021/BXD cũng đã quy định: “Ủy ban nhân dân các tỉnh/thành phố, quy định phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp đảm bảo phù hợp với điều kiện thực tế về quy mô dân số và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để áp dụng và quản lý trong địa bàn tỉnh/thành phố”.

Ngoài ra, việc đề xuất chỉ tiêu dân số cụ thể của dự án phải đảm bảo phù hợp với Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương, đảm bảo đáp ứng khả năng quy nạp của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; tránh tập trung và quá tải về dân số đối với dự án và khu vực. Dân số của tòa nhà còn là

số liệu đầu vào để tính toán hệ thống kỹ thuật của công trình (như thang máy, thang bộ, thông gió, cấp điện, cấp thoát nước, chỗ đỗ xe, gian lánh nạn, lối thoát nạn,...). Chủ đầu tư phải có phương án quản lý dân số theo thiết kế khi đưa công trình vào sử dụng nhằm đảm bảo tiện nghi và sự an toàn của công trình trong suốt quá trình sử dụng.

Do đó, nếu dự án bảo đảm các quy định, yêu cầu nêu trên thì đề xuất của Công ty về chỉ tiêu diện tích sàn sử dụng căn hộ chung cư/người như nêu tại văn bản số 12/2022/CV-VPC ngày 18/5/2022 của Công ty TNHH Một thành viên VIPICO có thể được xem xét. Đề nghị Công ty TNHH Một thành viên VIPICO liên hệ với Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng để được xem xét, giải quyết theo thẩm quyền và theo đúng quy định của pháp luật.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 12/2022/CV-VPC ngày 18/5/2022 của Công ty TNHH Một thành viên VIPICO. Đề nghị Công ty nghiên cứu, thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Lưu: VT, QLN

**TL.BỘ TRƯỞNG
KT.CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ
VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

(đã ký)

Nguyễn Mạnh Khởi