

Số : **3001**/BXD-KHCN  
V/v Giải thích QCVN 04:2019/BXD  
và QCVN 01:2019/BXD

Hà Nội, ngày **22** tháng **6** năm 2020

Kính gửi: Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Phúc Khang

Bộ Xây dựng đã nhận công văn số 01/2020/CV-PK ngày 07/4/2020 của Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Phúc Khang về hướng dẫn về bố trí tầng lánh nạn của dự án Chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ Rome by Diamond Lotus tại phường An Phú, quận 2 với nội dung như sau:

**1. Nội dung câu hỏi:** Theo QCVN 04:2019/BXD được ban hành theo Thông tư 21/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2020, nêu:

- Tại Mục 1.4 Giải thích từ ngữ

1.4.14 Số tầng nhà: Số tầng của tòa nhà bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng tum) và tầng bán/nửa hầm, không bao gồm tầng áp mái.

1.4.28 Gian lánh nạn: Khu vực bố trí trong tầng lánh nạn dùng để sơ tán tạm thời khi xảy ra sự cố cháy.

1.4.29 Tầng lánh nạn: Tầng dùng để sơ tán tạm thời, được bố trí trong tòa nhà có chiều cao lớn hơn 100 m. Tầng lánh nạn có bố trí một hoặc nhiều gian lánh nạn.

Dựa vào quy định của QCVN 04:2019/BXD nêu trên, Công ty hiểu rằng các gian lánh nạn bố trí ở tầng lánh nạn, trên tầng lánh nạn không cho phép bố trí các căn hộ hoặc một phần căn hộ, văn phòng và các hoạt động thương mại. Trong định nghĩa về số tầng nhà thì không nói về tầng lánh nạn có tính là một tầng của công trình không?

**Trả lời:**

QCVN 04:2019/BXD quy định “Số tầng nhà bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng tum) và tầng bán/nửa hầm, không bao gồm tầng áp mái. (CHÚ THÍCH (1) Tầng tum không tính vào số tầng nhà của công trình khi chỉ có chức năng sử dụng để bao che lồng cầu thang bộ/giếng thang máy và che chắn các thiết bị kỹ thuật của công trình (nếu có), có diện tích mái tum không vượt quá 30% diện tích sàn mái; (2) Không tính vào số tầng nhà cho duy nhất 01 tầng lửng có diện tích sàn không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng ngay bên dưới và có tổng diện tích sàn không vượt quá 300

*m<sup>2</sup>, khi chỉ có chức năng sử dụng làm khu kỹ thuật (sàn kỹ thuật đáy bể bơi, sàn đặt máy phát điện, hoặc các thiết bị kỹ thuật khác của công trình).”*

Theo đó, tầng lánh nạn tính là 01 tầng của công trình.

**2. Nội dung câu hỏi:** *Đồng thời theo QCVN 01:2019/BXD được ban hành tại Thông tư 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, quy định tại 1.4.21 Hệ số sử dụng đất: “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, công ty hiểu rằng Gian lánh nạn (trong tầng lánh nạn) không tính vào tổng diện tích sàn của công trình để tính Hệ số sử dụng đất. Vì hệ số sử dụng đất có liên quan đến số tầng, nên hiểu rằng Tầng lánh nạn không tính là một tầng của công trình.*

**Trả lời:**

- QCVN 04:2019/BXD quy định tại điểm 1.4.14 “Số tầng của tòa nhà bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng tum) và tầng bán/nửa hầm, không bao gồm tầng áp mái”.

- Cách tính toán tổng diện tích sàn quy định tại quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2019/BXD về Quy hoạch xây dựng để xác định hệ số sử dụng đất của công trình phục vụ kiểm soát các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch phù hợp với đồ án quy hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc xác định tổng diện tích sàn để xác định hệ số sử dụng đất cho phép “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”.

Theo đó Gian lánh nạn (trong tầng lánh nạn) không tính vào tổng diện tích sàn của công trình để tính Hệ số sử dụng đất. Tuy nhiên, Tầng lánh nạn vẫn tính là một tầng của công trình.

Trên đây là trả lời của Bộ Xây dựng, đề Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Phúc Khang được rõ và thực hiện đúng quy định của quy chuẩn kỹ thuật./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, QHKT, KHCN.

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

