

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 115/2020/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 10 năm 2020

“V/v Đề nghị bổ sung các quy định chi tiết về tầng lánh nạn tại các tòa nhà cao tầng để đảm bảo tính khả thi và phù hợp với thực tiễn”

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Xây dựng
- Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nhận thấy, trong hơn 20 năm qua, Nhà nước đã chủ trương phát triển nhà chung cư cao tầng tại các đô thị, để sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả, dành nhiều không gian trên mặt đất cho giao thông, cây xanh, mặt nước, dịch vụ và tiện ích đô thị. Ngay từ năm 2005, Luật Nhà ở tại Khoản 2 Điều 24 đã quy định **“Tại đô thị loại đặc biệt có tối thiểu 60% diện tích sàn là nhà chung cư”**; Tại đô thị loại 1 và loại 2 có tối thiểu 40%; Tại đô thị loại 3 có tối thiểu 20% diện tích sàn là nhà chung cư. Đến năm 2014, tại Khoản 4 Điều 14 Luật Nhà ở quy định **“Đối với đô thị loại đặc biệt, loại 1 và loại 2 thì chủ yếu phát triển nhà chung cư”**.

Hiện nay, trong cả nước, ngày càng có nhiều tòa nhà chung cư cao tầng (trong đó, có những tòa nhà có chức năng hỗn hợp, có khu căn hộ), điển hình như Landmark 81 cao 461,3m; Kaengnam Landmark 72 cao 336m, Lotte Center Hà Nội cao 272m... Đối với các đô thị lớn, đặc biệt là Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh, đã hình thành xu thế của người dân lựa chọn sinh sống trong các căn hộ nhà chung cư cao tầng, nhất là các dự án được xây dựng trong khoảng 10 năm qua, vì được đầu tư bài bản và có nhiều tiện ích, dịch vụ.

Tuy nhiên, có không ít cư dân sống tại các căn hộ nhà chung cư cao tầng đến từ nông thôn, hoặc đến từ các khu nhà thấp tầng trong đô thị, nên vấn đề trang bị kỹ năng đảm bảo an toàn phòng cháy, chữa cháy, thoát hiểm **để đến được tầng lánh nạn, gian lánh nạn là rất cần thiết**. Bởi lẽ, trong các vụ cháy xảy ra tại nhà chung cư, thì bị ngạt khói do thiếu kỹ năng thoát hiểm là nguyên nhân hàng đầu.

Do vậy, Nhà nước rất quan tâm đến công tác đảm bảo an toàn phòng cháy, chữa cháy, trước hết là **ưu tiên công tác cứu hộ và cứu nạn**. Luật Phòng cháy chữa cháy (PCCC) và nhiều quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy cứu hộ và cứu nạn, đặc biệt là đối với các tòa nhà cao tầng đã được ban hành. Nhưng trên thực tế, vẫn còn nhiều bất cập trong các văn bản quy phạm pháp luật. Bên cạnh đó, do nguồn lực ngân sách có hạn, nên lực lượng PCCC chưa được trang bị đầy đủ các phương tiện và các trang thiết bị để đảm bảo thực hiện công tác chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ khi có sự cố cháy xảy ra, vì ngày càng có nhiều tòa nhà cao tầng, có chiều cao ngoài tầm với của xe thang chữa cháy và trong các vụ cháy xảy ra tại nhà cao tầng thường phát sinh nhiều khói và các chất khí độc hại. Đến nay, lực lượng PCCC chưa có máy bay chữa cháy, máy bay trực thăng cứu nạn, cứu hộ, hoặc chưa có đầy đủ trang phục bảo hộ lao động chuyên dụng hiện đại, an toàn.

Hiệp hội nghiên cứu và có ý kiến đề xuất bổ sung các quy định chi tiết về tầng lánh nạn tại các tòa nhà cao tầng để đảm bảo tính khả thi và phù hợp với thực tiễn, như sau:

1/- Quy định pháp luật về đảm bảo an toàn PCCC nhà cao tầng:

a. Luật Phòng cháy chữa cháy:

Khoản 1 Điều 23 quy định: ***“Công trình cao tầng phải có giải pháp chống cháy lan, chống tụ khói, lan truyền khói và hơi độc do cháy sinh ra; bảo đảm các điều kiện thoát nạn an toàn nhằm cứu người, tài sản khi có cháy xảy ra; trang bị hệ thống tự động phát hiện cháy, trang bị phương tiện, hệ thống chữa cháy bảo đảm khả năng tự chữa cháy; sử dụng vật liệu xây dựng khó cháy; không sử dụng vật liệu trang trí nội thất, vật liệu cách âm, cách nhiệt dễ cháy”***.

b. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư (QCVN 04:2019/BXD), ban hành kèm theo Thông tư 21/2019/TT-BXD:

- Điểm a Khoản 2.9.4 Mục 2, quy định: ***“Đối với nhà có chiều cao từ 100m đến 150m, ngoài việc tuân thủ các quy định tại Điều 2.9.1, 2.9.2, cần phải bố trí tầng lánh nạn, gian lánh nạn, đáp ứng các yêu cầu sau:***

a) Tầng lánh nạn cách nhau không quá 20 tầng. Không cho phép bố trí các căn hộ hoặc một phần căn hộ, văn phòng trên tầng lánh nạn. Không cho phép bố trí các hoạt động thương mại trên tầng lánh nạn.

CHÚ THÍCH 1: Có thể sử dụng tầng kỹ thuật hoặc một phần tầng kỹ thuật làm gian lánh nạn khi đáp ứng các quy định tại khoản b), c), d), e) f), g), h) của Điều 2.9.4”.

c. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình (QCVN 06:2020/BXD), ban hành kèm theo Thông tư 01/2020/TT-BXD:

- Khoản 1.1.9 Mục 1, quy định: ***“Các nhà thuộc nhóm nguy hiểm cháy theo công năng F1.2, F4.3 và nhà hỗn hợp có chiều cao từ 50m đến 150m (có không quá 3 tầng hầm) bên cạnh việc đảm bảo những quy định trong quy chuẩn này, còn phải tuân thủ các quy định bổ sung về an toàn cháy nêu trong A.2 của Phụ lục A. Nhà có nhóm nguy hiểm cháy theo công năng F1.3 có chiều cao từ 75m đến 150m, ngoài việc tuân thủ quy chuẩn này phải tuân thủ QCVN 04:2019/BXD”*** (Ghi chú: Nhà chung cư thuộc loại công năng F1.3)

- Khoản 1.1.10 Mục 1, quy định: ***“Đối với các nhà chưa có các tiêu chuẩn về phòng cháy, chống cháy cũng như các nhà thuộc nhóm nguy hiểm cháy theo công năng F1.2, F1.3, F4.3 và nhà hỗn hợp có chiều cao lớn hơn 150m hoặc có từ 4 tầng hầm trở lên, các nhà đặc biệt phức tạp và khác thường; thì ngoài việc tuân thủ quy chuẩn này còn phải bổ sung các yêu cầu kỹ thuật và các giải pháp về tổ chức, về kỹ thuật công trình phù hợp với các đặc điểm riêng về phòng chống cháy của các nhà đó, trên cơ sở tài liệu chuẩn hiện hành được phép áp dụng. Các yêu cầu và giải pháp này phải được cơ quan Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ có thẩm quyền thẩm duyệt”***.

- Khoản 1.4.13 Mục 1, quy định ***“gian lánh nạn”*** là ***“khu vực bố trí trong tầng lánh nạn dùng để sơ tán tạm thời khi xảy ra sự cố cháy”***.

- Khoản 1.4.40 Mục 1, quy định ***“tầng lánh nạn”*** là ***“tầng dùng để sơ tán tạm thời, được bố trí trong tòa nhà có chiều cao lớn hơn 100m. Tầng lánh nạn có bố trí một hoặc nhiều gian lánh nạn”***.

2/- Nhận xét và đề xuất về quy định cần phải có “**tầng lánh nạn**” đối với nhà có chiều cao từ 100m đến 150m:

2.1)- Về “**tầng lánh nạn**” đối với nhà cao tầng có chiều cao trên 150m:

Quy định cần phải có “**tầng lánh nạn**” đối với nhà có chiều cao từ 100m đến 150m là hết sức cần thiết, nhằm đảm bảo an toàn cho cư dân và khách vắng lai khi xảy ra cháy, trong lúc chờ được cứu hộ cứu nạn.

Tuy nhiên trên thực tế, ngày càng có nhiều tòa nhà cao trên 150m (như tòa nhà Landmark 81 có 81 tầng có chiều cao 461,3m), nên Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng chủ trì phối hợp với Bộ Công an và Bộ Khoa học Công nghệ nghiên cứu các quy chuẩn, tiêu chuẩn quốc tế và kinh nghiệm các nước về phòng cháy chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ đối với nhà cao tầng có chiều cao trên 150m, đề bổ sung “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình (QCVN 06:2020/BXD)”, nhằm thực hiện quy định của Luật Nhà ở đối với công trình cao tầng cần phải được “trang bị hệ thống tự động phát hiện cháy, trang bị phương tiện, hệ thống chữa cháy bảo đảm khả năng tự chữa cháy; sử dụng vật liệu xây dựng khó cháy; không sử dụng vật liệu trang trí nội thất, vật liệu cách âm, cách nhiệt dễ cháy”, nhằm thực hiện nguyên tắc “04 tại chỗ”, để “bảo đảm khả năng tự chữa cháy”.

2.2)- Đề nghị giải quyết bất cập của quy định “**tầng lánh nạn cách nhau không quá 20 tầng**” đối với nhà có chiều cao từ 100m đến 150m:

a. Bất cập của quy định “**tầng lánh nạn cách nhau không quá 20 tầng**” đối với nhà có chiều cao từ 100m đến 150m:

(1) Hiệp hội nhận thấy, tòa nhà có chiều cao từ 100m đến 150m thường có khoảng 30-50 tầng (chiều cao thông tầng tính từ mặt sàn đến mặt sàn thường khoảng 3,9m-4,3m). Theo quy định “**tầng lánh nạn cách nhau không quá 20 tầng**”, thì tòa nhà **phải có 01, hoặc 02 “tầng lánh nạn”**, tùy theo chiều cao tòa nhà.

(2) “**Tầng lánh nạn**” có thể bao gồm “**gian lánh nạn**”, không bố trí căn hộ, văn phòng, hoặc diện tích kinh doanh thương mại, sẽ dẫn đến làm **tăng chi phí đầu tư, giảm số lượng căn hộ hoặc giảm diện tích kinh doanh, giảm “quy mô dân số” của dự án**. Từ đó, dẫn đến làm **tăng giá bán căn hộ và làm tăng giá bán các diện tích kinh doanh khác**, mà người tiêu dùng và nhà đầu tư thứ cấp phải gánh chịu khi mua nhà và diện tích kinh doanh của dự án.

Do vậy, để giảm bớt thiệt hại cho chủ đầu tư dự án và người mua căn hộ nhà chung cư cao tầng, Hiệp hội nhận thấy, **không nên tính diện tích sàn “tầng lánh nạn” vào tổng diện tích sàn xây dựng của dự án khi tính “hệ số sử dụng đất” và nên cộng thêm chiều cao “tầng lánh nạn” vào chiều cao tối đa của công trình thì hợp lý hơn**.

b. Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm a Khoản 2.9.4 Mục 2 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư (QCVN 04:2019/BXD), bổ sung quy định: “**Nhà có 30-40 tầng bố trí 01 tầng lánh nạn; Nhà có 41-50 tầng bố trí 02 tầng lánh nạn. Không tính diện tích sàn tầng lánh nạn vào tổng diện tích sàn xây dựng khi tính hệ số sử dụng đất của dự án. Không tính chiều cao của tầng lánh nạn vào chiều cao tối đa của công trình**”, như sau:

“2.9.4 Đối với nhà có chiều cao từ 100m đến 150m, ngoài việc tuân thủ các quy định tại Điều 2.9.1, 2.9.2, cần phải bố trí tầng lánh nạn, gian lánh nạn, đáp ứng các yêu cầu sau:

a) Tầng lánh nạn cách nhau không quá 20 tầng. Nhà có 30-40 tầng bố trí 01 tầng lánh nạn; Nhà có 41-50 tầng bố trí 02 tầng lánh nạn. Không tính diện tích sàn tầng lánh nạn vào tổng diện tích sàn xây dựng khi tính hệ số sử dụng đất của dự án. Không tính chiều cao của tầng lánh nạn vào chiều cao tối đa của công trình. Không cho phép bố trí các căn hộ hoặc một phần căn hộ, văn phòng trên tầng lánh nạn. Không cho phép bố trí các hoạt động thương mại trên tầng lánh nạn.

CHÚ THÍCH 1: Có thể sử dụng tầng kỹ thuật hoặc một phần tầng kỹ thuật làm gian lánh nạn khi đáp ứng các quy định tại khoản b), c), d), e) f), g), h) của Điều 2.9.4”.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Chỉ đạo TW về CSNO&TTBĐS;
- Bộ Công an;
- Bộ Khoa học Công nghệ;
- Bộ Tư pháp;
- Ban Chấp hành HH;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH**

Lê Hoàng Châu
ĐTDD: 0903 811 069
Email: lehoangchau68@gmail.com