

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Số: 128/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 10 năm 2018

"V/v Góp ý kiến Dự thảo quy chuẩn
kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư -
QCVN 04:2018/BXD"

Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ

- Bộ Xây dựng

- Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh

- Sở Xây dựng

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đã nhận được Văn bản số 630/BXD-KHCN ngày 28/09/2018 của Bộ Xây dựng và Văn bản số 11022/VP-ĐT ngày 08/10/2018 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc góp ý kiến Dự thảo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư - QCVN 04:2018/BXD (Sau đây gọi là Dự thảo). Hiệp hội về cơ bản nhất trí với nội dung Dự thảo và xin góp ý kiến bổ sung, như sau:

1/- Diện tích tối thiểu căn hộ chung cư:

Mục 2.2.3 Dự thảo đề xuất 03 phương án. Hiệp hội đã nghiên cứu, lựa chọn "Phương án 03" và có bổ sung như sau: "*Phương án 03: Căn hộ phải có tối thiểu một phòng ở và một khu vệ sinh. Diện tích sử dụng tối thiểu của căn hộ không nhỏ hơn 25m². Dự án xây dựng nhà chung cư thuộc khu vực nội đô, khu vực trung tâm hiện hữu tại các đô thị loại đặc biệt phải đảm bảo tỷ lệ căn hộ có diện tích đến 45m² không vượt quá 10% tổng số căn hộ dự án. Dự án xây dựng nhà chung cư thuộc khu vực ngoài nội đô, khu vực trung tâm hiện hữu tại các đô thị loại đặc biệt phải đảm bảo tỷ lệ căn hộ có diện tích đến 45m² không vượt quá 25% tổng số căn hộ dự án*", với các lý do sau đây:

(1) Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ đã quy định diện tích tối thiểu của căn hộ nhà ở xã hội là 25m². Do vậy, Phương án 03 của Dự thảo đề xuất căn hộ (bao gồm căn hộ nhà ở xã hội và căn hộ nhà ở thương mại) phải có diện tích sử dụng tối thiểu không nhỏ hơn 25m² là hợp lý, nhất quán và phù hợp với Thông tư 31/2016/TT-BXD ngày 30/12/2016 của Bộ Xây dựng.

(2) Phương án 03 của Dự thảo đề xuất "*Dự án xây dựng nhà chung cư thuộc khu vực nội đô, khu vực trung tâm hiện hữu tại các đô thị loại đặc biệt phải đảm bảo tỷ lệ căn hộ có diện tích đến 45m² không vượt quá 10% tổng số căn hộ dự án*". Quy định này sẽ giao quyền cho Lãnh đạo các đô thị loại đặc biệt tùy theo tình hình cụ thể của địa phương mà có thể cho, hoặc không cho xây dựng căn hộ dưới 45m², hoặc không chế tỷ lệ thích hợp, tại khu vực nội đô hoặc khu vực trung tâm hiện hữu. Hiệp hội đề xuất bổ sung quy định "*Dự án xây dựng nhà chung cư thuộc khu vực ngoài nội đô, khu vực trung tâm hiện hữu tại các đô thị loại đặc biệt phải đảm bảo tỷ lệ căn hộ có diện tích đến 45m² không vượt quá 25% tổng số căn hộ dự án*" nhằm đảm bảo hình thành cộng đồng dân cư bình thường, bao gồm nhiều loại hình hộ gia đình với các

loại căn hộ 01: 02: 03... phòng ngủ trong chung cư. Quy định này cũng tạo điều kiện cho các tỉnh và các thành phố trực thuộc trung ương xem xét quyết định các dự án chung cư có căn hộ dưới 45m² phù hợp với nhu cầu và thực tiễn tình hình địa phương.

(3) Nhu cầu căn hộ vừa và nhỏ, có 01-02 phòng ngủ, có giá bán vừa túi tiền phù hợp với khả năng tài chính của đông đảo người có thu nhập trung bình và thu nhập thấp trong xã hội, nhất là tại các đô thị là rất lớn, và còn phải nỗ lực giải quyết trong nhiều năm tới.

2/- Lối thoát nạn phải tuân theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình - QCVN 06:2010/BXD (Mục 2.2.14 Dự thảo):

QCVN 06:2010/BXD đã quy định chi tiết về lối thoát nạn. Tại Mục 3.2.13 QCVN 06:2010/BXD đã quy định "*Lối ra dẫn vào một lối đi chuyển tiếp hở (cầu vượt) dẫn đến một đơn nguyên liền kề của nhà nhóm F 1.3 (nhà chung cư)*", nhưng Quy chuẩn này chưa có quy định về "*tầng lánh nạn*" như các nước, nên cần bổ sung nội dung này vào QCVN 06:2010/BXD.

Mục 2.5.2.11 Dự thảo đã đề xuất đối với nhà cao trên 100m đến 150m phải bố trí gian lánh nạn cách nhau không quá 20 tầng.

Hiệp hội đề nghị quy định "*gian lánh nạn, tầng lánh nạn*" trong các chung cư cao tầng không tính vào chỉ tiêu xây dựng của dự án, và có cơ chế, chính sách khuyến khích chủ đầu tư dự án xây dựng hành lang (*cầu vượt*) nối các "*gian lánh nạn, tầng lánh nạn*" với nhau đối với những cụm chung cư cao tầng liền kề. Đồng thời, Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng nghiên cứu thêm giải pháp lánh nạn, cứu nạn đối với nhà chung cư, nhà cao tầng có chiều cao trên 150m vì hiện nay đã có công trình nhà cao tầng cao trên 300m tại thành phố Hồ Chí Minh (*có thể ban hành quy chuẩn này sau*).

Trân trọng kính chào!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ Tư pháp;
- Ban Chấp hành Hiệp hội;
- 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