

Số: 1258/BXD-KHCN
V/v Trả lời thắc mắc theo
QCXDVN 01: 2008/BXD

Hà Nội, ngày 16 tháng 9 năm 2019

Kính gửi: Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng dựng quốc tế

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 27-19/CV-ICC ngày 12/8/2019 của Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng quốc tế về việc trả lời các thắc mắc theo QCXDVN 01: 2008/BXD. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Trong bảng 2.4 về mật độ xây dựng thuần (net-to) tối đa đối với đất xây dựng nhà máy, kho tàng thì chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m) được xác định thế nào trong trường hợp công trình gồm nhiều hạng mục xây dựng có chiều cao khác nhau. Dùng chiều cao xây dựng công trình của hạng mục xây dựng có chiều cao nhất để xác định hay dùng chiều cao trung bình của tất cả các hạng mục xây dựng.

Căn cứ quy định tại Điều 18 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ, đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù và quy định tại mục 1.4.5 của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCXDVN 01: 2008, nội dung đồ án quy hoạch chi tiết khu công nghiệp tỷ lệ 1/500 phải xác định rõ ranh giới của từng lô đất theo tính chất, chức năng sử dụng công trình và các yêu cầu quản lý sử dụng đất (diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng công trình, hệ số sử dụng đất, ...) trên từng lô đất.

Như vậy, để áp dụng tính toán mật độ xây dựng thuần tối đa theo quy định tại bảng 2.4 mục 2.7.3 của Quy chuẩn QCXDVN 01: 2008, nội dung bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất của đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 cần xác định từng lô đất tương ứng với công trình xây dựng theo yêu cầu thực tế.

Trường hợp trên một lô đất xác định một nhóm công trình là tổ hợp công trình với nhiều loại chiều cao khác nhau, quy định về mật độ xây dựng tối đa được áp dụng theo chiều cao trung bình theo quy định tại khoản 4 mục 2.8.6 của Quy chuẩn QCXDVN 01: 2008.

2. Cách xác định chiều cao trung bình của các hạng mục xây dựng như thế nào trong trường hợp công trình nhà máy, nhà kho có độ dốc mái cho thoát nước lớn (5%, 10%, 15%...)

Chiều cao nhà được quy định tại Mục 1.5.10-QCVN 03: 2012/BXD về phân loại phân cấp công trình xây dựng dân dụng và hạ tầng kỹ thuật như sau: “*Chiều cao tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của tòa nhà, kể cả mái tum hoặc mái dốc. Đối với các công trình có cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt*”

(Chú thích: Các thiết bị kỹ thuật trên mái: cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại...không tính vào chiều cao nhà).

Như vậy, đối với công trình nhà máy, nhà kho có độ mái dốc, chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m) được tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của mái công trình (không tính đến các thiết bị kỹ thuật trên mái).

3. Đối với các dự án xây dựng trong các khu công nghiệp (KCN), cụm công nghiệp (CCN) mà các KCN, CCN đó đã có quy hoạch tỉ lệ 1/2000 thì dự án xây dựng có cần phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc phê duyệt tổng mặt bằng trước khi xin phép xây dựng hay không?

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 28 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch; các Điều 25, 27, 28 Luật Xây dựng năm 2014; Điều 10 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 05/6/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng, khu công nghiệp, cụm công nghiệp là một trong những loại hình khu chức năng, được thực hiện quy hoạch xây dựng theo 03 cấp độ và các khu vực trong khu chức năng khi thực hiện đầu tư xây dựng thì lập quy hoạch chi tiết để cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng.

Như vậy, đối với các dự án trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp đã có Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt thì cần tổ chức lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng hoặc cấp giấy phép xây dựng. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng do một chủ đầu tư tổ chức thực hiện có quy mô nhỏ hơn 5 ha (nhỏ hơn 2 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở chung cư) thì tiến hành lập dự án đầu tư xây dựng mà không phải lập dự án quy hoạch chi tiết xây dựng. Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, giải pháp về hạ tầng kỹ thuật trong nội dung thiết kế cơ sở phải phù hợp với quy hoạch phân khu xây dựng hoặc giấy phép quy hoạch; đảm bảo đấu nối hạ tầng kỹ thuật, phù hợp với không gian kiến trúc khu vực.

4. Đối với các dự án trong KCN, CCN đã được phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 thì khi đầu tư xây dựng mở rộng trong tương lai có cần phải lập quy hoạch chi tiết 1/500 điều chỉnh hay không? Nếu phải lập Quy hoạch chi tiết điều chỉnh thì có phụ thuộc vào cấp công trình của hạng mục xây dựng thêm hay không?

Đối với các dự án trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp đã được phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, khi có nhu cầu đầu tư xây dựng mở rộng, cần thực hiện rà soát, đánh giá việc triển khai thực hiện theo các cấp độ quy hoạch được duyệt theo quy định tại Điều 2 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 05/6/2015 để kiến nghị và đề xuất việc điều chỉnh quy hoạch phù hợp. Khi xây dựng thêm hạng mục công trình thì cần điều chỉnh quy hoạch để đảm bảo phù hợp với quy

hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt và tuân thủ Quy chuẩn về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01: 2008/BXD). Cấp hạng công trình xây dựng được quyết định theo nhu cầu và mục đích sử dụng của nhà đầu tư, không phụ thuộc vào quy hoạch chi tiết.

Trên đây là ý kiến trả lời của Bộ Xây dựng để Công ty Cổ phần tư vấn quốc tế biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Lê Quang Hùng (để b/c);
- Vụ QHKT (để Ph/h);
- Lưu: VT, Vụ KHCNMT.

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

(đã ký)

Vũ Ngọc Anh