

Bộ Xây dựng đề xuất quy chuẩn mới về chỗ đỗ và sạc xe điện trong nhà chung cư

08:15 06/01/2026

Ngày 5/1, Bộ Xây dựng đã công bố dự thảo Thông tư sửa đổi Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 04:2021/BXD về Nhà chung cư, bổ sung nhiều quy định liên quan đến việc bố trí khu vực đỗ xe và sạc xe điện nhằm lấy ý kiến rộng rãi của các tổ chức, cá nhân.

Theo số liệu thống kê, hiện cả nước có khoảng 6,7 triệu ô tô đang lưu hành, trong đó khoảng 200.000 xe là ô tô điện. Với xe máy, con số ước tính khoảng 70 triệu chiếc, bao gồm gần 3 triệu xe máy điện, tập trung chủ yếu tại các đô thị lớn. Trong bối cảnh phương tiện sử dụng năng lượng xanh gia tăng nhanh chóng theo lộ trình chuyển đổi giao thông bền vững, nhu cầu về hạ tầng đỗ xe và sạc điện tại các khu nhà ở, đặc biệt là chung cư, ngày càng trở nên cấp thiết.

Tuy nhiên, hệ thống Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng hiện hành, cụ thể là QCVN 04:2021/BXD, mới chỉ tập trung vào các yêu cầu kỹ thuật đối với công trình dân dụng truyền thống. Các quy định về không gian đỗ xe hiện chủ yếu xác định định mức diện tích và phân khu chức năng cho phương tiện sử dụng động cơ đốt trong, chưa có hướng dẫn cụ thể cho chỗ đỗ và khu vực sạc đối với phương tiện chạy điện.



Thực tế này đã và đang gây ra nhiều khó khăn trong quá trình thẩm định thiết kế, cấp phép xây dựng cũng như công tác thanh tra, kiểm tra an toàn tại các tòa nhà chung cư khi phát sinh nhu cầu lắp đặt trạm sạc xe điện, khu vực sạc tập trung hoặc trạm đổi pin. Việc thiếu vắng hành lang pháp lý và quy chuẩn kỹ thuật đồng bộ cũng tiềm ẩn nguy cơ mất an toàn, đặc biệt là nguy cơ cháy nổ trong không gian kín như tầng hầm.

Trước yêu cầu thực tiễn, Bộ Xây dựng cho rằng việc bổ sung các quy định kỹ thuật đối với khu vực sạc xe điện trong nhà chung cư là cần thiết nhằm cụ thể hóa yêu cầu quản lý, tạo cơ sở pháp lý thống nhất để các chủ đầu tư, đơn vị thiết kế, quản lý vận hành và cư dân tuân thủ, đồng thời bảo đảm an toàn công trình và lợi ích hợp pháp của cộng đồng.

Theo dự thảo, đối với các dự án chung cư xây mới, chủ đầu tư bắt buộc phải bố trí khu vực để xe điện cho cư dân, phù hợp với lộ trình chuyển đổi sang giao thông xanh của từng địa phương. Trong khi đó, đối với các chung cư hiện hữu, việc bố trí khu vực sạc xe điện được thực hiện trên cơ sở điều kiện không gian và hạ tầng kỹ thuật thực tế, song vẫn phải đáp ứng đầy đủ các yêu cầu kỹ thuật về an toàn theo quy định.

Cơ quan soạn thảo đề xuất khu vực sạc xe điện trong nhà chung cư phải nằm trong phần diện tích dự án đã được phê duyệt. Trường hợp không thể bố trí khu vực sạc ngoài trời hoặc trên mặt đất, khu vực này có thể được bố trí tại chỗ để xe trong nhà chung cư, ưu tiên tại tầng hầm hoặc tầng nửa hầm có điều kiện thông gió thuận lợi và dễ dàng tiếp cận đối với lực lượng chữa cháy. Với các

tầng hầm sâu, việc bố trí chỉ được phép thực hiện khi có bổ sung các giải pháp công nghệ và kỹ thuật phù hợp, được cơ quan chức năng chấp thuận.

Dự thảo cũng nhấn mạnh yêu cầu khu vực sạc xe điện phải được bố trí gần lối ra vào, gần đường dốc, không cản trở lối thoát nạn và không ảnh hưởng đến tuyến đường để xe chữa cháy tiếp cận khi xảy ra sự cố.

Một trong những nội dung đáng chú ý là yêu cầu phân vùng riêng biệt và bảo đảm khoảng cách an toàn. Theo đó, khu vực sạc xe điện phải được tách biệt với các khu vực chức năng khác trong tầng hầm hoặc bãi đỗ xe. Khu vực sạc ô tô điện phải tách riêng với khu vực sạc xe hai bánh điện như xe mô tô điện, xe gắn máy điện và xe đạp điện. Khoảng cách tối thiểu giữa các khu vực sạc xe điện là 2 m; trường hợp không thể bảo đảm khoảng cách này thì phải sử dụng tường hoặc vách ngăn đặc bằng vật liệu không cháy, với chiều cao tối thiểu 2 m.

Liên quan đến công tác phòng cháy chữa cháy, dự thảo yêu cầu hệ thống phòng cháy chữa cháy tại khu vực sạc xe điện trong nhà phải tuân thủ các quy định tại QCVN 06:2022/BXD và QCVN 10:2025/BCA, đồng thời đáp ứng thêm các yêu cầu đặc thù. Cụ thể, khu vực sạc phải được bố trí thành khoang cháy riêng và được giám sát liên tục, không phụ thuộc vào diện tích.



Ảnh minh họa

Khu vực này phải được trang bị đầy đủ hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy tự động và camera phát hiện cháy sớm nhằm cảnh báo kịp thời khi nhiệt độ tăng cao hoặc xuất hiện khói, lửa. Các tín hiệu cảnh báo phải được

truyền về phòng trực có người trực 24/24 để xử lý kịp thời các tình huống cháy nổ phù hợp với đặc thù của xe điện.

Ngoài ra, hệ thống thông gió và thoát khói tại khu vực sạc xe điện phải bảo đảm duy trì chiều cao lớp khói theo đúng quy định tại Phụ lục D của QCVN 06:2022/BXD nhằm tạo điều kiện an toàn cho thoát nạn và công tác chữa cháy.

Đối với khu vực sạc ô tô điện, dự thảo quy định mỗi khu vực không được bố trí quá 20 chỗ sạc. Diện tích tối đa của một khoang cháy là 1.500 m² nếu bố trí trên các tầng trên mặt đất và k

hông quá 1.000 m² nếu bố trí trong tầng hầm. Khoang cháy phải được ngăn cách bằng tường ngăn cháy loại 1 hoặc bằng các khoảng trống, đường xe chạy không bố trí vật liệu cháy với chiều rộng theo quy định, kết hợp các giải pháp như màn nước hoặc màn ngăn khói tự động khi xảy ra cháy.

Khoảng cách từ thiết bị sạc đến các khu vực tập kết chất, vật liệu dễ cháy phải đạt tối thiểu 10 m nếu không có vách ngăn. Trường hợp khoảng cách nhỏ hơn, bắt buộc phải có tường hoặc vách ngăn đặc bằng vật liệu không cháy, cao tối thiểu 2 m để bảo đảm an toàn.

Với khu vực sạc xe mô tô điện, xe gắn máy điện và xe đạp điện, dự thảo cho phép bố trí tối đa 150 chỗ sạc trong một khu vực. Diện tích tối đa của một khoang cháy là 500 m² đối với các tầng trên mặt đất và 300 m² đối với tầng hầm. Các khoang cháy này phải được ngăn cách bằng tường và sàn ngăn cháy loại 1, có lối thoát nạn trực tiếp ra bên ngoài công trình và được trang bị hệ thống thông gió độc lập.

Việc bổ sung các quy định kỹ thuật đối với khu vực sạc xe điện trong nhà chung cư được kỳ vọng sẽ góp phần hoàn thiện khung pháp lý, nâng cao mức độ an toàn trong vận hành công trình, đồng thời đáp ứng yêu cầu phát triển hạ tầng giao thông xanh tại các đô thị trong giai đoạn tới.

Phương Thảo (t/h)