

Đề xuất siết chuẩn chung cư: Không cho đặt trạm đổi pin trong tòa nhà, bắt buộc tách khu sạc xe điện

16:40 10/04/2026

Bộ Bộ Xây dựng Việt Nam đang lấy ý kiến sửa đổi quy chuẩn nhà chung cư, trong đó lần đầu tiên đưa ra loạt quy định chặt chẽ với hạ tầng xe điện. Đáng chú ý, đề xuất không cho bố trí trạm đổi pin trong chung cư, đồng thời yêu cầu tách biệt khu sạc, bổ sung tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy nhằm giảm rủi ro cháy nổ trong bối cảnh phương tiện điện bùng nổ.

Tách riêng khu sạc, bắt buộc chia khoang cháy

Theo dự thảo Sửa đổi 01:2026 của QCVN 04:2021/BXD, cơ quan soạn thảo đã chỉ ra nhiều “khoảng trống” trong quy chuẩn hiện hành khi chưa bao quát các yêu cầu kỹ thuật liên quan đến xe điện – loại phương tiện đang phát triển nhanh tại đô thị.

Báo cáo tổng kết do Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản phối hợp với Viện Khoa học công nghệ xây dựng thực hiện cho thấy, dù quy chuẩn hiện hành đã góp phần nâng cao chất lượng và an toàn công trình chung cư, nhưng lại thiếu các quy định cụ thể về khu vực sạc, trạm đổi pin hay lưu trữ pin xe điện.

Điều này khiến nhiều chủ đầu tư và ban quản lý lúng túng trong triển khai, thậm chí áp dụng tiêu chuẩn một cách tự phát, tiềm ẩn rủi ro lớn về cháy nổ – đặc biệt khi pin xe điện có tính chất dễ phát sinh sự cố và khó kiểm soát khi cháy.



Ảnh minh họa

Theo đề xuất mới, khu vực để xe điện trong chung cư phải được tách biệt hoàn toàn với xe sử dụng động cơ đốt trong, đồng thời phân tách giữa ô tô điện và xe hai bánh điện. Khoảng cách tối thiểu giữa các khu vực là 2m; nếu không đảm bảo, phải sử dụng tường hoặc vách ngăn không cháy cao tối thiểu 2m.

Đối với khu vực sạc, yêu cầu phải bố trí thành khoang cháy riêng biệt, được trang bị hệ thống báo cháy và chữa cháy tự động, đồng thời giám sát liên tục và kết nối về phòng trực 24/24 giờ. Mỗi phân khu sạc cũng bị giới hạn quy mô: tối đa 20 điểm sạc ô tô điện hoặc 150 điểm sạc xe máy điện.

Đáng chú ý, thứ tự ưu tiên bố trí khu sạc được đưa ra theo hướng giảm thiểu rủi ro: ngoài trời, trên mặt đất và cuối cùng mới đến trong nhà chung cư.

Không cho đặt trạm đổi pin trong chung cư

Một trong những điểm siết mạnh nhất là đề xuất không bố trí trạm đổi pin bên trong nhà chung cư do nguy cơ cháy nổ cao. Các trạm này nếu được triển khai phải đảm bảo khoảng cách an toàn với khu dân cư và công trình lân cận.

Bên cạnh đó, hệ thống điện phục vụ trạm sạc/đổi pin bắt buộc phải tách biệt hoàn toàn với các phụ tải khác, có cơ chế tự động ngắt khi xảy ra sự cố và trang bị công tắc ngắt khẩn cấp. Các thiết bị như trụ sạc hay tủ đổi pin cũng phải được kiểm định chất lượng trước khi đưa vào sử dụng.

Dự thảo cũng bổ sung các quy định quản lý vận hành nhằm giảm thiểu rủi ro trong thực tế. Theo đó, cư dân không được sạc xe điện tại hành lang, sảnh hay lối thoát nạn. Đồng thời, không được mang xe điện hoặc pin lên thang máy, đưa vào căn hộ – một hành vi khá phổ biến hiện nay.

Đối với chung cư xây mới, việc bố trí khu vực để xe điện sẽ phải tuân theo lộ trình phát triển giao thông xanh của từng địa phương. Trong khi đó, các chung cư hiện hữu được phép linh hoạt hơn, tùy thuộc vào điều kiện hạ tầng và hệ thống phòng cháy chữa cháy.

Tuy nhiên, với những công trình đã có khu sạc hoặc đổi pin, quy định chuyển tiếp tối đa 6 tháng sẽ được áp dụng để cải tạo, nâng cấp theo tiêu chuẩn mới.

Theo Viện Khoa học công nghệ xây dựng, việc sửa đổi quy chuẩn lần này không chỉ mang tính kỹ thuật mà còn là giải pháp quản lý cấp thiết, nhằm lấp đầy khoảng trống pháp lý trong bối cảnh xe điện phát triển nhanh.

Quan trọng hơn, các quy định mới được kỳ vọng sẽ tạo nền tảng cho việc phát triển giao thông xanh bền vững, đồng thời đảm bảo an toàn cho cư dân – yếu tố đang trở thành mối quan tâm hàng đầu tại các khu chung cư hiện nay.

Phương Thảo (t/h)