

Số: 31/2026/TT-BXD

Hà Nội, ngày 15 tháng 6 năm 2026

THÔNG TƯ

Ban hành Sửa đổi 01:2026 QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư

Căn cứ Luật Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật số 68/2006/QH11, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 70/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 22/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật;

Căn cứ Nghị định số 33/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản và Viện trưởng Viện Khoa học công nghệ xây dựng;

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư ban hành Sửa đổi 01:2026 QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư.

Điều 1. Ban hành kèm theo Thông tư này Sửa đổi 01:2026 QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư.

Các nội dung của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư không được nêu tại Sửa đổi 01:2026 QCVN 04:2021/BXD được ban hành kèm theo Thông tư này thì tiếp tục áp dụng theo QCVN 04:2021/BXD được ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 12 năm 2026.

2. Đối với khu vực để xe điện, khu vực sạc xe điện, khu vực đổi pin tại nhà chung cư hiện hữu, trong thời hạn 6 tháng kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành, chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở hoặc tổ chức, cá nhân được ủy quyền phải hoàn thành việc rà soát theo quy định tại điểm 3.3 của quy

chuẩn này; trường hợp chưa tuân thủ các quy định của quy chuẩn này thì phải thực hiện sửa chữa, cải tạo công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng, đảm bảo tuân thủ các quy định của quy chuẩn này./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Quốc hội; Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Bộ Khoa học và Công nghệ (để đăng ký);
- Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật - Bộ Tư pháp;
- Các Sở: XD, Công Thương, NN&MT, KH&CN các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Công báo, Cổng thông tin điện tử Chính phủ;
- Cổng thông tin điện tử Bộ Xây dựng;
- Các cơ quan, đơn vị thuộc Bộ Xây dựng;
- Lưu: VT, QLN.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Nguyễn Văn Sinh



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

SỬA ĐỔI 01:2026 QCVN 04:2021/BXD

**QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA
VỀ NHÀ CHUNG CƯ**

Amendment 01:2026 QCVN 04:2021/BXD

National technical regulation on apartment buildings

HÀ NỘI – 2026

Lời nói đầu

Sửa đổi 01:2026 QCVN 04:2021/BXD chỉ bao gồm nội dung sửa đổi, bổ sung một số quy định của QCVN 04:2021/BXD. Các nội dung không được nêu tại Sửa đổi 01:2026 QCVN 04:2021/BXD thì tiếp tục áp dụng QCVN 04:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Sửa đổi 01:2026 QCVN 04:2021/BXD do Viện Khoa học công nghệ xây dựng biên soạn, Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản trình thẩm định, Vụ Khoa học công nghệ môi trường và Vật liệu xây dựng thẩm định, Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số /2026/TT-BXD ngày tháng năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

1. QUY ĐỊNH CHUNG

Bổ sung điểm 1.1.3 vào sau điểm 1.1.2 như sau:

“1.1.3 Các quy định liên quan đến chỗ để xe, chỗ để xe điện và khu vực đổi pin áp dụng đối với nhà chung cư xây mới và nhà chung cư hiện hữu.”

Bổ sung vào cuối điểm 1.3 như sau:

“QCVN 10:2025/BCA, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về trang bị, bố trí phương tiện phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ cho nhà và công trình.”

Bổ sung vào sau điểm 1.4.30 như sau:

“1.4.31

Nhà chung cư hiện hữu

Nhà chung cư đã được nghiệm thu, đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng trước thời điểm quy chuẩn này có hiệu lực.

1.4.32

Khu vực sạc xe điện

Khu vực có chức năng chuyên để sạc xe điện, gồm một hoặc nhiều chỗ sạc được bố trí tập trung, được trang bị hệ thống cấp điện, thiết bị sạc và các biện pháp an toàn cần thiết để thực hiện việc sạc năng lượng cho xe điện.

1.4.33

Chỗ sạc

Vị trí đỗ dành cho một xe để thực hiện sạc điện.

1.4.34

Khu vực đổi pin

Khu vực lắp đặt tủ đổi pin cho xe mô tô điện, xe gắn máy điện, xe đạp điện, nơi pin có thể hoán đổi.”

2. QUY ĐỊNH KỸ THUẬT

Sửa đổi điểm 2.2.17 như sau:

“2.2.17 Chỗ để xe”

Bổ sung vào sau điểm 2.9 điểm 2.10 và 2.11 như sau:

“2.10 Yêu cầu về chỗ để xe điện

2.10.1 Khu vực để xe điện

2.10.1.1 Yêu cầu kỹ thuật

Khu vực để xe điện của nhà chung cư phải tuân thủ các yêu cầu tại 2.2.17 và đáp ứng các yêu cầu sau:

a) Bố trí khu vực để xe điện:

- + Phải nằm trong phần diện tích của dự án đã được phê duyệt.
- + Việc lựa chọn bố trí phải theo thứ tự ưu tiên ngoài trời, trên mặt đất, tầng bán hầm, tầng hầm 1 rồi đến các tầng hầm tiếp theo. Trường hợp không bố trí được ngoài trời, trên mặt đất thì mới bố trí ở tầng bán hầm, tầng hầm. Trường hợp bố trí ở tầng bán hầm, tầng hầm thì phải có giải pháp phù hợp, hiệu quả để giải phóng xe bị cháy ra khỏi nhà chung cư hoặc cô lập xe bị cháy.
- + Phải bố trí ở khu vực thuận tiện cho việc sử dụng và khả năng thoát nạn. Trường hợp bố trí tại tầng hầm phải thuận lợi cho việc thông gió và tiếp cận của lực lượng chữa cháy.
- + Khu vực để xe phải đảm bảo an toàn chịu lực phù hợp với loại phương tiện đỗ.

b) Phân vùng riêng biệt:

- + Phải bố trí khu vực để xe ô tô riêng với xe mô tô điện, xe gắn máy điện, xe đạp điện.
- + Ưu tiên tách biệt khu vực để xe điện và xe cơ giới sử dụng nhiên liệu xăng hoặc diesel. Trường hợp không bố trí tách biệt khu vực để xe điện và xe cơ giới sử dụng nhiên liệu xăng hoặc diesel thì các yêu cầu kỹ thuật phải đáp ứng như đối với khu vực để xe điện.
- + Giữa các khu vực để xe phải có khoảng cách tối thiểu 2 m; Trường hợp không đảm bảo khoảng cách này, phải sử dụng tường hoặc vách ngăn đặc bằng vật liệu không cháy với chiều cao tối thiểu 2 m.

c) Diện tích khu vực để xe điện được tính chung vào tổng diện tích chỗ để xe của nhà chung cư.

d) Giao thông và tiếp cận trong khu vực để xe điện phải thuận tiện, không gây cản trở đối với phương tiện và người đi bộ.

e) Yêu cầu về phòng cháy chữa cháy cho khu vực để xe điện trong nhà chung cư phải tuân thủ QCVN 06:2022/BXD và Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD, QCVN 10:2025/BCA cùng những quy định sau:

- + Phải có hệ thống báo cháy tự động, hệ thống camera giám sát kết nối về phòng trực có người trực 24/24 giờ.
- + Có phương án xử lý sự cố cháy nổ phù hợp với tính chất cháy nổ của xe điện.
- + Ngoài ra, đối với khu vực để xe trong nhà chung cư, hệ thống thông gió thoát khói phải đảm bảo duy trì chiều cao biên dưới của lớp khói không thấp hơn quy định tại Phụ lục

D của QCVN 06:2022/BXD và Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD. Phải có cảnh báo khí carbon monoxide (CO) và Hydrofluoric acid (HF), các thiết bị này phải phù hợp với các quy định của pháp luật và phải được chứng nhận chất lượng trước khi lắp đặt.

- f) Hệ thống điện cho khu vực để xe điện phải đảm bảo đủ công suất hoạt động cho các phụ tải.
- g) Hệ thống chiếu sáng trong khu vực để xe điện phải đủ độ sáng và phân bố đồng đều chống chói. Trang bị đầy đủ hệ thống chiếu sáng sự cố, biển chỉ dẫn thoát nạn đồng bộ.
- h) Phải lắp đặt đầy đủ biển báo loại phương tiện được phép đỗ, vạch kẻ sơn, bảng quy định và các cảnh báo an toàn trực quan.

2.10.1.2 Khu vực để xe điện của nhà chung cư xây mới

- a) Việc bố trí khu vực để xe điện phải theo lộ trình chuyển đổi phương tiện giao thông xanh của địa phương.
- b) Các yêu cầu kỹ thuật tuân thủ 2.10.1.1.

2.10.1.3 Khu vực để xe điện của nhà chung cư hiện hữu

- a) Việc bố trí khu vực để xe điện phải tính đến điều kiện bố trí tổ chức không gian, hạ tầng kỹ thuật thực tế.
- b) Khi bố trí khu vực để xe điện phải tuân thủ 2.10.1.1.

2.10.2 Khu vực sạc xe điện

2.10.2.1 Yêu cầu kỹ thuật

Khu vực sạc xe điện của nhà chung cư phải tuân thủ các yêu cầu sau:

- a) Bố trí khu vực sạc xe điện:
 - + Phải nằm trong phần diện tích của dự án đã được phê duyệt.
 - + Phải theo thứ tự ưu tiên: ngoài trời, trên mặt đất, tầng bán hầm, tầng hầm 1 rồi đến các tầng hầm tiếp theo. Trường hợp không bố trí được ngoài trời, trên mặt đất thì mới bố trí ở tầng bán hầm, tầng hầm. Trường hợp bố trí ở tầng bán hầm, tầng hầm thì phải có giải pháp phù hợp, hiệu quả để giải phóng xe bị cháy ra khỏi nhà chung cư hoặc cô lập xe bị cháy.
 - + Khi bố trí khu vực sạc trong nhà chung cư phải đảm bảo khả năng thoát nạn, ngăn chặn cháy lan, thông gió thoát khói, tiếp cận của lực lượng chữa cháy.
- b) Phân vùng riêng biệt và khoảng cách an toàn:
 - + Tách biệt khu vực sạc xe điện và các khu vực khác.
 - + Tách biệt phân vùng để sạc xe ô tô điện và phân vùng để sạc xe mô tô điện, xe gắn máy điện, xe đạp điện.
 - + Khu vực sạc xe điện được bố trí thành một hoặc nhiều phân vùng riêng biệt (không áp dụng khi bố trí ở khu vực ngoài trời trên mặt đất). Số lượng chỗ sạc trong mỗi phân vùng:

SỬA ĐỔI 01:2026 QCVN 04:2021/BXD

- Khi bố trí trong tầng bán hầm và tầng hầm không lớn hơn 25 chỗ sạc cho ô tô điện hoặc 50 chỗ sạc cho mô tô điện, xe gắn máy điện, xe đạp điện;
 - Khi bố trí ở các tầng trên mặt đất không lớn hơn 30 chỗ sạc cho ô tô điện hoặc 80 chỗ sạc cho mô tô điện, xe gắn máy điện, xe đạp điện.
- + Duy trì khoảng ngăn cách tối thiểu 2 m giữa các phân vùng sạc xe điện; Trường hợp không đảm bảo khoảng cách trên, phải sử dụng tường hoặc vách ngăn đặc bằng vật liệu không cháy với chiều cao tối thiểu 2 m.
- c) Kích thước chỗ sạc phải tính thêm kích thước bố trí trụ sạc được sử dụng.
- d) Giao thông và tiếp cận trong khu vực sạc xe điện phải thuận tiện, không gây cản trở đối với phương tiện và người đi bộ.
- e) Yêu cầu về phòng cháy chữa cháy cho khu vực để xe điện trong nhà chung cư phải tuân thủ QCVN 06:2022/BXD và Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD, QCVN 10:2025/BCA cùng những quy định sau:
- + Khu vực sạc phải được bố trí thành khoang cháy riêng.
 - + Khu vực sạc (không phụ thuộc vào diện tích) phải có:
 - Hệ thống báo cháy tự động, hệ thống camera giám sát kết nối về phòng trực có người trực 24/24 giờ;
 - Hệ thống chữa cháy tự động.
 - + Hệ thống thông gió thoát khói phải đảm bảo duy trì chiều cao biên dưới của lớp khói không thấp hơn quy định tại Phụ lục D của QCVN 06:2022/BXD và Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD.
 - + Phải có cảnh báo khí carbon monoxide (CO) và Hydrofluoric acid (HF), các thiết bị này phải phù hợp với các quy định của pháp luật và phải được chứng nhận chất lượng trước khi lắp đặt.
 - + Có phương án xử lý tình huống cháy nổ phù hợp với tính chất của xe điện.
- f) Đối với khu vực sạc xe ô tô điện (không áp dụng khi bố trí ở khu vực ngoài trời trên mặt đất) phải tuân thủ các quy định bổ sung sau:
- + Diện tích lớn nhất cho phép của một tầng nhà trong phạm vi một khoang cháy không lớn hơn 1 500 m² nếu bố trí ở các tầng trên mặt đất hoặc không lớn hơn 1 200 m² nếu bố trí trong tầng bán hầm hoặc tầng hầm. Trong một số trường hợp riêng biệt, cho phép mở rộng diện tích lớn nhất cho phép của một tầng nhà trong phạm vi một khoang cháy này khi có luận chứng kỹ thuật phù hợp với quy định của QCVN 06:2022/BXD và Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD.
 - + Khoang cháy phải được ngăn cách bằng một trong các cách sau:
 - Tường ngăn cháy loại 1;
 - Khoảng trống (hoặc đường xe chạy) trên đó không bố trí vật liệu cháy có chiều rộng không nhỏ hơn 6 m;

- Khoảng trống (hoặc đường xe chạy) trên đó không bố trí vật liệu cháy có chiều rộng nhỏ hơn 6 m và có trang bị màn nước drencher trong phạm vi chiều rộng khoảng trống. Màn nước phải bố trí thành 2 dải cách nhau 0,5 m và với cường độ phun không nhỏ hơn 1 l/s cho mỗi mét chiều dài màn nước (tính chung cho cả 2 dải). Khoảng thời gian duy trì màn nước ít nhất là 1 giờ. Ngoài ra, phải có giải pháp ngăn chặn lan truyền khói giữa các khoang cháy.
- + Khoảng cách từ trụ sạc đến các khu vực tập kết chất, vật liệu dễ bắt cháy không có vách ngăn tối thiểu là 10 m. Trường hợp nhỏ hơn 10 m phải có tường hoặc vách ngăn đặc làm bằng vật liệu không cháy có chiều cao tối thiểu 2 m.
- g) Đối với khu vực sạc xe mô tô điện, xe gắn máy điện, xe đạp điện (không áp dụng khi bố trí ở khu vực ngoài trời trên mặt đất) phải tuân thủ các quy định bổ sung sau:
 - + Diện tích lớn nhất cho phép của một tầng nhà trong phạm vi một khoang cháy không lớn hơn 500 m² nếu bố trí ở các tầng trên mặt đất hoặc không lớn hơn 300 m² nếu bố trí trong tầng bán hầm hoặc tầng hầm. Trong một số trường hợp riêng biệt, cho phép mở rộng diện tích lớn nhất cho phép của một tầng nhà trong phạm vi một khoang cháy này khi có luận chứng kỹ thuật phù hợp với quy định của QCVN 06:2022/BXD và Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD.
 - + Khoang cháy phải được ngăn cách bằng một trong các cách sau:
 - Tường ngăn cháy loại 1;
 - Khoảng trống (hoặc đường xe chạy) trên đó không bố trí vật liệu cháy có chiều rộng không nhỏ hơn 6 m;
 - Khoảng trống (hoặc đường xe chạy) trên đó không bố trí vật liệu cháy có chiều rộng nhỏ hơn 6 m và có trang bị màn nước drencher trong phạm vi chiều rộng khoảng trống. Màn nước phải bố trí thành 2 dải cách nhau 0,5 m và với cường độ phun không nhỏ hơn 1 l/s cho mỗi mét chiều dài màn nước (tính chung cho cả 2 dải). Khoảng thời gian duy trì màn nước ít nhất là 1 giờ. Ngoài ra, phải có giải pháp ngăn chặn lan truyền khói giữa các khoang cháy.
- h) Đối với khu vực sạc bố trí cả phân vùng sạc xe ô tô điện và phân vùng sạc xe mô tô điện, xe gắn máy điện, xe đạp điện (không áp dụng khi bố trí ở khu vực ngoài trời trên mặt đất) phải tuân thủ các quy định bổ sung sau:
 - + Diện tích lớn nhất cho phép của một tầng nhà trong phạm vi một khoang cháy không lớn hơn 1 500 m² nếu bố trí ở các tầng trên mặt đất hoặc không lớn hơn 1 200 m² nếu bố trí trong tầng bán hầm hoặc tầng hầm. Trong một số trường hợp riêng biệt, cho phép mở rộng diện tích lớn nhất cho phép của một tầng nhà trong phạm vi một khoang cháy này khi có luận chứng kỹ thuật phù hợp với quy định của QCVN 06:2022/BXD và Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD.
 - + Khoang cháy phải được ngăn cách bằng một trong các cách sau:
 - Tường ngăn cháy loại 1;

- Khoảng trống (hoặc đường xe chạy) trên đó không bố trí vật liệu cháy có chiều rộng không nhỏ hơn 6 m;
- Khoảng trống (hoặc đường xe chạy) trên đó không bố trí vật liệu cháy có chiều rộng nhỏ hơn 6 m và có trang bị màn nước drencher trong phạm vi chiều rộng khoảng trống. Màn nước phải bố trí thành 2 dải cách nhau 0,5 m và với cường độ phun không nhỏ hơn 1 l/s cho mỗi mét chiều dài màn nước (tính chung cho cả 2 dải). Khoảng thời gian duy trì màn nước ít nhất là 1 giờ. Ngoài ra, phải có giải pháp ngăn chặn lan truyền khói giữa các khoang cháy.

- + Tổng số chỗ sạc cho mô tô điện, xe gắn máy điện, xe đạp điện trong một khoang cháy không lớn hơn 100 đối với tầng bán hầm hoặc tầng hầm hoặc không được lớn hơn 160 đối với các tầng trên mặt đất.

i) Phòng cháy chữa cháy đối với khu vực sạc xe điện ngoài nhà chung cư.

- + Khoảng cách từ khu vực sạc xe điện đến nhà, công trình hoặc kết cấu lân cận phải tuân thủ về khoảng cách phòng cháy chống cháy nhưng không nhỏ hơn 3 m. Cho phép giảm khoảng cách này nhưng không nhỏ hơn 1 m nếu có tường hoặc vách ngăn đặc làm bằng vật liệu không cháy có chiều cao tối thiểu 2 m.
- + Khu vực sạc xe điện phải được trang bị phương tiện chữa cháy phù hợp theo quy định.

j) Hệ thống điện và chiếu sáng

- + Hệ thống cấp điện cho khu vực sạc xe điện phải tách biệt với các phụ tải khác của tòa nhà, đảm bảo đủ công suất vận hành và dự phòng cho khả năng mở rộng số lượng trụ sạc, đồng thời đảm bảo khi có sự cố không làm ảnh hưởng tới hoạt động bình thường của tòa nhà.
- + Hệ thống cấp điện cho khu vực sạc xe điện phải tự động ngắt nguồn điện bằng tín hiệu từ các hệ thống báo cháy, chữa cháy tự động và ngắt thủ công bằng thiết bị ngắt điện khẩn cấp.
- + Thiết bị ngắt điện khẩn cấp phải ngắt nguồn điện toàn bộ hệ thống sạc khi xảy ra sự cố và được bố trí tại vị trí dễ nhận biết, tiếp cận, thuận tiện cho việc thao tác.
- + Tuân thủ quy định về nối đất an toàn và nối đất làm việc cho thiết bị.
- + Hệ thống chiếu sáng trong khu vực sạc xe điện phải đủ độ sáng và phân bố đồng đều chống chói. Trang bị đầy đủ hệ thống chiếu sáng sự cố, biển chỉ dẫn thoát nạn đồng bộ.

k) Trụ sạc

- + Phải phù hợp với các quy định của pháp luật và phải được chứng nhận chất lượng trước khi lắp đặt.
- + Công suất danh định của trụ sạc lắp đặt trong tầng hầm không được vượt quá 22 kW. Trường hợp lắp trụ sạc có công suất lớn hơn thì phải đảm bảo khi hoạt động không gây sinh nhiệt và tiếng ồn quá giới hạn cho phép.
- + Hệ thống phải có chức năng tự động ngắt nguồn điện khi có hiện tượng sạc bất thường và chức năng ngắt điện khẩn cấp.

- + Phải có biện pháp bảo vệ chống va chạm cơ học cho các thiết bị của khu vực sạc.
- + Khu vực bố trí khu vực sạc phải có hệ thống thoát nước. Các thiết bị mang điện trong khu vực sạc phải có biện pháp an toàn trước nguy cơ ngập nước.

2.10.2.2 Khu vực sạc xe điện của nhà chung cư xây mới

- a) Việc bố trí khu vực sạc xe điện phải theo lộ trình chuyển đổi phương tiện giao thông xanh của địa phương.
- b) Diện tích khu vực sạc xe điện được tính chung vào tổng diện tích chỗ để xe của nhà chung cư.
- c) Các yêu cầu kỹ thuật tuân thủ 2.10.2.1.

2.10.2.3 Khu vực sạc xe điện của nhà chung cư hiện hữu

- a) Việc bố trí khu vực sạc xe điện phải tính đến điều kiện bố trí tổ chức không gian, hạ tầng kỹ thuật thực tế.
- b) Diện tích khu vực để sạc xe điện được tính chung vào tổng diện tích chỗ để xe của nhà chung cư.
- c) Khi bố trí khu vực sạc xe điện phải tuân thủ 2.10.2.1 và cho phép:
 - + Mỗi tầng sàn trong một khoang cháy phải có không ít hơn 2 lối ra thoát nạn, trong đó có không ít hơn 1 lối ra thoát nạn riêng và cho phép sử dụng không ít hơn 1 lối ra thoát nạn dẫn vào hành lang được ngăn cách bằng các bộ phận ngăn cháy có giới hạn chịu lửa không thấp hơn REI 90, được đảm bảo áp suất không khí dương khi có cháy để đi sang khoang cháy liền kề. Chiều rộng của hành lang được tính toán theo số lượng người thoát nạn đi qua đó (nếu có) nhưng không nhỏ hơn 1 m.
 - + Tính đến hệ thống bảo vệ chống khói hiện có với điều kiện hệ thống phải hoạt động độc lập cho từng khoang cháy.
 - + Tính đến năng lực của hệ thống phòng cháy chữa cháy hiện có.
 - + Tính đến công suất phụ tải và khả năng đáp ứng của hệ thống điện hiện có.

2.11 Khu vực đổi pin

2.11.1 Bố trí khu vực đổi pin

Khu vực đổi pin của nhà chung cư phải tuân thủ các yêu cầu sau:

- a) Phải nằm trong phần diện tích của dự án đã được phê duyệt.
- b) Phải theo thứ tự ưu tiên: ngoài trời, trên mặt đất, tầng bán hầm, tầng hầm 1. Trường hợp không bố trí được ngoài trời, trên mặt đất thì mới bố trí ở tầng bán hầm, tầng hầm 1. Trường hợp bố trí ở tầng bán hầm, tầng hầm 1 thì phải có giải pháp phù hợp, hiệu quả để giải phóng tử đổi pin bị cháy ra khỏi nhà chung cư hoặc cô lập tử đổi pin bị cháy.
- c) Khi bố trí khu vực đổi pin trong nhà chung cư phải đảm bảo khả năng thoát nạn, ngăn chặn cháy lan, thông gió thoát khói, tiếp cận của lực lượng chữa cháy.

2.11.2 Phòng cháy chữa cháy đối với khu vực đổi pin

2.11.2.1 Khi bố trí ngoài trời

- a) Phải duy trì khoảng cách tối thiểu 3 m theo phương ngang giữa các khu vực đổi pin và từ khu vực đổi pin đến khu vực tập trung đông người; đường thoát nạn; cửa sổ, cửa đi, lỗ mở trên tường ngoài của các công trình lân cận; các khu vực tập kết chất, vật liệu dễ bắt cháy không có vách ngăn. Cho phép giảm khoảng cách này không nhỏ hơn 1 m nếu có tường hoặc vách ngăn đặc làm bằng vật liệu không cháy với chiều cao tối thiểu 2 m.
- b) Camera giám sát liên tục khu vực đổi pin phải được kết nối hình ảnh về phòng trực có người trực 24/24 giờ của nhà chung cư.
- c) Khu vực đổi pin phải được trang bị phương tiện chữa cháy phù hợp theo quy định.
- d) Mái của khu vực đổi pin (nếu có) phải làm bằng vật liệu không cháy.

2.11.2.2 Khi bố trí trong các tầng trên mặt đất, tầng bán hầm hoặc tầng hầm 1

- a) Phải duy trì khoảng cách tối thiểu 6 m theo phương ngang từ tủ đổi pin đến cầu thang hoặc buồng thang bộ thoát nạn; sảnh thang máy hoặc sảnh không nhiễm khói; đường thoát nạn; cửa sổ, cửa đi của các gian phòng lân cận; các khu vực tập kết chất, vật liệu dễ bắt cháy không có vách ngăn. Cho phép giảm khoảng cách này không nhỏ hơn 1 m nếu có vách ngăn cháy với giới hạn chịu lửa không kém hơn EI 60, ngăn liên tục từ mặt sàn đặt tủ đổi pin đến mặt dưới của sàn phía trên.
- b) Phải duy trì khoảng cách tối thiểu 2 m theo phương ngang tính từ tủ đổi pin đến khu vực để xe (ngoại trừ chỗ để xe để hoán đổi pin); khu vực sạc xe điện. Cho phép giảm khoảng cách này không nhỏ hơn 1 m nếu có vách ngăn cháy với giới hạn chịu lửa không kém hơn EI 60, ngăn liên tục từ mặt sàn đặt tủ đổi pin đến mặt dưới của sàn phía trên.
- c) Phải trang bị hệ thống hút xả khói theo cơ chế cưỡng bức.
- d) Camera giám sát liên tục khu vực đổi pin phải được kết nối hình ảnh về phòng trực có người trực 24/24 giờ của nhà chung cư.
- e) Khu vực đổi pin phải được trang bị phương tiện chữa cháy phù hợp theo quy định.

2.11.3 Hệ thống điện, chống sét, chiếu sáng khu vực đổi pin

- a) Hệ thống cấp điện cho khu vực đổi pin phải tách biệt với các phụ tải khác của tòa nhà, đảm bảo đủ công suất vận hành và dự phòng cho khả năng mở rộng, đồng thời đảm bảo khi có sự cố không làm ảnh hưởng tới hoạt động bình thường của tòa nhà.
- b) Tuân thủ quy định về nối đất an toàn và nối đất làm việc cho thiết bị.
- c) Hệ thống chống sét phải phù hợp với điều kiện địa hình và khu vực lắp đặt.
- d) Thiết bị ngắt điện khẩn cấp phải ngắt nguồn điện toàn bộ hệ thống cấp điện cho tủ đổi pin khi xảy ra sự cố và được bố trí tại vị trí dễ nhận biết, tiếp cận, thuận tiện cho việc thao tác.
- e) Phải có hệ thống chiếu sáng đáp ứng các tiêu chuẩn hiện hành.

2.11.4 Tủ đổi pin

- a) Phải phù hợp với các quy định của pháp luật và phải được chứng nhận chất lượng trước khi lắp đặt.

b) Tổng dung lượng lưu trữ năng lượng:

- + Không vượt quá 100 kWh cho mỗi khu vực đổi pin khi bố trí ngoài nhà chung cư hoặc cho tổng dung lượng phân tán bố trí trong nhà chung cư;
- + Không vượt quá 35 kWh cho mỗi phân vùng riêng biệt trong khu vực để xe điện hoặc khu vực sạc xe điện trên một tầng khi bố trí ở các tầng trên mặt đất;
- + Không vượt quá 18 kWh cho mỗi phân vùng riêng biệt trong khu vực để xe điện hoặc khu vực sạc xe điện khi bố trí ở tầng bán hầm hoặc tầng hầm 1.

c) Phải có chức năng tự động ngắt nguồn điện khi có hiện tượng sạc bất thường và thiết bị ngắt điện khẩn cấp.

d) Phải có biện pháp bảo vệ chống va chạm cơ học cho tủ đổi pin.

e) Tủ đổi pin phải có biện pháp an toàn trước nguy cơ ngập nước.”

3. QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ

Bổ sung vào cuối điểm 3.3 như sau:

“- Đối với chỗ để xe, khu vực để xe điện, khu vực sạc xe điện, khu vực đổi pin của nhà chung cư xây mới, nhà chung cư hiện hữu thực hiện như sau:

- + Thiết kế về phòng cháy và chữa cháy khu vực để xe điện, khu vực sạc xe điện, khu vực đổi pin đã được cơ quan có thẩm quyền thẩm định hoặc thẩm duyệt, hoặc đáp ứng các yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật về phòng cháy và chữa cháy trước thời điểm quy chuẩn này có hiệu lực, thì tiếp tục thực hiện.
- + Thiết kế về phòng cháy và chữa cháy đã được cơ quan có thẩm quyền thẩm định hoặc thẩm duyệt nhưng chưa có khu vực để xe điện, khu vực sạc xe điện, khu vực đổi pin trước thời điểm quy chuẩn này có hiệu lực, phải rà soát để tuân thủ các quy định của quy chuẩn này.
- + Thiết kế về phòng cháy và chữa cháy đối với khu vực để xe điện, khu vực sạc xe điện, khu vực đổi pin sau thời điểm quy chuẩn này có hiệu lực phải tuân thủ các quy định của quy chuẩn này.”

Bổ sung điểm 3.4 và 3.5 vào sau điểm 3.3 như sau:

“**3.4** Chủ đầu tư, chủ sở hữu, ban quản trị, đơn vị quản lý, khai thác vận hành khu vực để xe điện, khu vực sạc xe điện, khu vực đổi pin thực hiện việc quản lý, vận hành đảm bảo hoạt động an toàn, đúng công năng thiết kế phải tuân thủ các quy định của quy chuẩn này.

3.5 Khu vực để xe điện, khu vực sạc xe điện, khu vực đổi pin phải được giám sát 24/24 giờ.”

4. TRÁCH NHIỆM CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN

Bổ sung điểm 4.1a và 4.1b vào sau điểm 4.1 như sau:

SỬA ĐỔI 01:2026 QCVN 04:2021/BXD

“4.1a Mọi tổ chức, cá nhân khi tham gia các hoạt động liên quan lắp đặt, quản lý, vận hành khu vực đỗ xe điện, khu vực sạc xe điện, khu vực đổi pin của nhà chung cư phải tuân thủ các quy định của quy chuẩn này.

4.1b Cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật về phòng cháy chữa cháy có trách nhiệm kiểm tra việc tuân thủ các quy định của quy chuẩn này.”

Sửa đổi điểm 4.3 như sau:

“4.3 Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có vướng mắc, mọi ý kiến gửi về Bộ Xây dựng để được hướng dẫn và xử lý.”
