

Luật lệ về Lớp phủ ngoài (Cladding Regulations)

Các câu thường hỏi cho chủ nhân các căn hộ và tòa nhà

Chủ nhân các tòa nhà nào có lớp phủ ngoài dễ cháy thì phải đăng ký.

Luật mới: giúp giảm nguy cơ đối với tính mạng và tài sản

Đám cháy bi thảm ở Grenfell Tower tại Luân đôn năm 2017 và đám cháy ở Lacrosse Building tại Melbourne năm 2014 đã nhấn mạnh các nguy cơ về an toàn công cộng do việc sử dụng không thích đáng một số sản phẩm dễ cháy ở mặt ngoài các tòa nhà.

Để giúp xử trí vấn đề, Chính phủ NSW đã phát triển một chương trình hành động 10 điểm gồm có việc thành lập một Cladding Taskforce (Lực lượng đảm trách về lớp Phủ ngoài), do Department of Finance, Services and Innovation (Bộ Tài chính, Dịch vụ và Cách tân), và gồm có Fire and Rescue NSW (Cứu hỏa và Cứu hộ NSW) (FRNSW) và Department of Planning and Environment (Bộ Kế hoạch và Môi trường).

Trách vụ ưu tiên của Lực lượng này là việc nhận diện ra các tòa nhà có lớp phủ ngoài (cladding) dễ cháy, nhằm đảm bảo an toàn cho các tòa nhà bị ảnh hưởng. Việc này được thực hiện với sự hợp tác của các chủ nhân tòa nhà và những người sử dụng/trú ngụ, các hội đồng thành phố và ngành công nghiệp.

Trong vai trò là thành viên của Lực lượng, FRNSW đã viếng thăm và kiểm tra hơn 2.000 địa điểm đã được các hội đồng thành phố nhận ra, được các viên chức FRNSW quan sát, và Department of Planning and Environment giúp phân tích các chuẩn y về đơn xin xây cất.

Một khởi xướng nữa trong kế hoạch 10 điểm là việc áp dụng một luật mới qua việc tu chính luật lệ Environmental Planning and Assessment Regulation 2000 (Luật lệ về việc Hoạch định và Thẩm định Môi trường 2000) (Cladding Regulation). Luật lệ mới có khoản đòi hỏi các chủ nhân một số tòa nhà dân cư và công cộng phải đăng ký tòa nhà của họ tại một trang mạng của Chính phủ NSW claddingregistration.nsw.gov.au. Đối với mục đích đăng ký, các chủ nhân không cần phải biết rõ về mức độ dễ cháy của lớp phủ ngoài của tòa nhà của mình.

Việc nhận ra các tòa nhà này sẽ giúp FRNSW hướng dẫn những người sử dụng/cư trú tại đó về cách thức phòng ngừa hỏa hoạn, và để đáp ứng thích đáng khi có hỏa hoạn. Việc đăng ký cũng giúp hội đồng thành phố trong vai trò là cơ quan có thẩm quyền kiểm soát các tòa nhà để xác định về các hành động gì thêm nữa nếu cần.

Điều quan trọng cần lưu ý rằng việc có lớp phủ ngoài dễ cháy của một tòa nhà không nhất thiết có nghĩa đó là một nguy cơ hỏa hoạn.

Ủy viên Fair Trading mới đây đã đưa ra lệnh cấm dùng một số loại sản phẩm phủ ngoài dễ cháy. Việc cấm sử dụng một số sản phẩm có mục đích chủ yếu là để ngăn việc sử dụng một số sản phẩm phủ ngoài các tòa nhà sau này. Trang mạng của NSW Fair Trading có thông tin thêm về đạo luật Building Products (Safety) Act 2017 (Đạo luật Sản phẩm Xây cất (An toàn) 2017) và việc cấm dùng một số sản phẩm.



Luật lệ về lớp phủ ngoài có áp dụng cho tòa nhà của quý vị?

Nếu quý vị là chủ của một trong các loại tòa nhà sau đây, hai tầng hoặc cao hơn, mà có lớp phủ ngoài dễ cháy, luật mới áp dụng cho tòa nhà của quý vị:

- Các tòa nhà chung cư (residential apartment).
- Các loại tòa nhà cư trú khác dùng để cho khách ngủ trọ, ví dụ như khách sạn, nhà trọ, chỗ trọ cho khách du lịch ba lô, chỗ trọ học sinh.
- Các viện dưỡng lão, bệnh viện, trạm xá giải phẫu trong ngày và các tòa nhà hội họp công cộng, chẳng hạn như rạp hát, rạp xi nê, trường học và nhà thờ. Luật lệ cũng áp dụng cho một căn nhà đứng riêng trong khuôn viên các tòa nhà này, ví dụ như nhà ở của một người quản gia trong một ngôi trường hoặc một viện dưỡng lão.

Hiện nay luật lệ này không áp dụng cho các văn phòng, tiệm buôn, kho hàng, bãi đậu xe, hãng xưởng và các tòa nhà thương mại khác mặc dù sau này luật lệ có thể sẽ áp dụng cho cả các tòa nhà đó. Luật lệ này cũng không áp dụng cho các căn nhà.

Luật lệ mới áp dụng cho các tòa nhà mà có các loại phủ ngoài dễ cháy như sau trên bất cứ bức tường ngoài hoặc khu vực bên ngoài của tòa nhà:

- Các tấm kim loại tổng hợp kể cả các sản phẩm có dùng lớp phủ ngoài bằng nhôm, kẽm hoặc đồng và một vật liệu cốt lõi, hoặc
- Các hệ thống phủ ngoài cách nhiệt kể cả hệ thống có gồm polystyrene, polyurethane và polyisocyanurate.

Nếu quý vị là chủ nhân của một trong các loại tòa nhà nói trên với lớp phủ ngoài thích ứng thì phải đăng ký tòa nhà của mình trên trang mạng của Chính phủ NSW trong khoảng từ 22 tháng Mười 2018 đến 22 tháng Hai 2019.

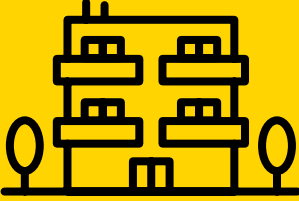
Luật lệ mới cũng áp dụng cho các tòa nhà ngay cả nếu như có:

- giấy chấp thuận xây cất
- chứng nhận tuân thủ xây cất
- chứng nhận xây dựng
- chứng nhận sử dụng/trú ngụ
- bản chứng nhận hàng năm về an toàn đối với hỏa hoạn
- thẩm định về lớp phủ ngoài
- sắc lệnh về an toàn đối với hỏa hoạn
- một bức thư từ NSW Cladding Taskforce nói về tòa nhà
- giấy thông báo từ Ủy viên Fair Trading về việc cấm sử dụng một số sản phẩm.

Luật này cũng áp dụng cho các cơ quan chính quyền mà làm chủ các tòa nhà trong tầm ảnh hưởng của luật lệ này.

LUẬT LỆ MỚI ÁP DỤNG ĐỐI VỚI¹:

Hạng mục 2



Các tòa nhà chung cư (apartment buildings) hai tầng hoặc cao hơn.

Hạng mục 3



Các tòa nhà trú ngụ nào khác mà người ta dùng làm chỗ ngủ, và có hai tầng hoặc cao hơn

Ví dụ gồm:

Khách sạn, nhà nghỉ ven đường (motels), nhà trọ, chỗ trọ cho khách du lịch ba lô, các khu nội trú của trường học hoặc các tòa nhà cư trú dành cho trẻ em, người già hoặc người khuyết tật.

Hạng mục 9²



Các tòa nhà hai tầng hoặc cao hơn mà là:

Nhà dưỡng lão, nhà chăm sóc y tế, bệnh viện, và trạm xá giải phẫu trong ngày.

Các tòa nhà hội họp công cộng nơi dân chúng tụ họp vì các mục đích xã giao, kịch nghệ, chính trị, tôn giáo hoặc dân sự.

Ví dụ gồm có các trường học, trường đại học, trung tâm giữ trẻ, cơ sở thể thao, rạp xi nê, câu lạc bộ đêm, các tòa nhà của dịch vụ chuyên chở công cộng.

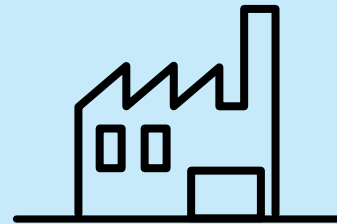
Luật lệ KHÔNG áp dụng đối với:

Hạng mục 1 & 10



Các căn nhà, và các cấu trúc hoặc các tòa nhà mà không thể trú ngụ được

Hạng mục 5, 6, 7 & 8



Văn phòng, tiệm buôn, hãng xưởng, nhà kho, bãi đậu xe, các tòa nhà thương mại.

(Ghi chú: các tòa nhà này có thể sẽ được bao gồm sau này).

[Đọc thêm về việc xếp hạng mục các tòa nhà tại trang mạng của Australian Building Codes Board.](#)

1 Luật lệ về Lớp phủ ngoài nhằm đến các tòa nhà có người trú ngụ, và các tòa nhà công cộng, có hai tầng hoặc hơn. Mục đích là để biết được các tòa nhà nào có lớp phủ ngoài để cháy mà có thể góp phần khiến cho hỏa hoạn lan tràn.

2 Hạng mục 9 bao gồm bất cứ 'phần nào của Hạng mục 4', nghĩa là một căn nhà trong một tòa nhà Hạng mục 9.

Lớp phủ ngoài dễ cháy nghĩa là gì?

Một số loại lớp phủ ngoài có thể cháy rất nhanh nếu bắt lửa. Các vấn đề với các tấm kim loại tổng hợp và hệ thống phủ cách nhiệt đều chủ yếu liên quan đến các tòa nhà đa tầng vì có thể làm cho hỏa hoạn lan tràn nhanh chóng qua các khu vực bên ngoài của tòa nhà. Các sản phẩm này có thể bắt lửa dễ dàng và tan chảy ở nhiệt độ tương đối thấp.

Điều quan trọng cần lưu ý là việc một tòa nhà có lớp phủ ngoài dễ cháy không nhất thiết có nghĩa rằng đó là một nguy cơ hỏa hoạn. Điều đó tùy vào lớp phủ ngoài đó được lắp đặt ở đâu và tùy vào các biện pháp an toàn tổng quát phòng chống hỏa hoạn của tòa nhà.

Các tấm kim loại tổng hợp

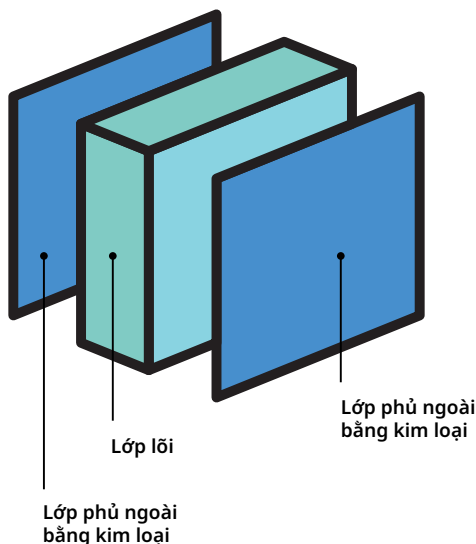
Các tấm kim loại tổng hợp (metal composite panels – MCP) là thành phần của một hệ thống che phủ trên các khu vực bên ngoài của tòa nhà và có thể có các màu khác nhau, hoặc có thể có màu xám hoặc không màu.

MCP có thể có các hình dáng khác nhau và có thể được dùng theo nhiều cách khác nhau, chẳng hạn như che phủ một phần hoặc trọn bức tường, hoặc là đặc điểm trang trí quanh cửa sổ và cửa ra vào, trên ban công, mái hiên, và bảng hiệu trên tường.

Các sản phẩm MCP là tấm loại xếp lớp, thường dày khoảng 2-5mm, gồm hai lớp ngoài bằng kim loại và một chất lõi. MCP gồm các sản phẩm với lớp ngoài là đồng và kẽm nhưng thông thường nhất là các sản phẩm dùng nhôm làm lớp ngoài. Các sản phẩm này được gọi là các tấm nhôm tổng hợp (aluminium composite panels - ACP).

Phần lõi được làm bằng các loại vật liệu khác nhau, kể cả polyethylene (PE), có thể khác biệt đáng kể về khả năng dễ cháy và khả năng khiến cho đám cháy lan tràn.

Việc dùng MCP đã trở nên phổ biến hơn trong 10 năm qua, tuy nhiên ACP đã được dùng làm sản phẩm xây cất từ cuối thập niên 1980, do đó chất này có thể hiện hữu trong các tòa nhà cũ. Tên công nghiệp thông thường cho một số loại ACP là ACP PE và ACP FR.

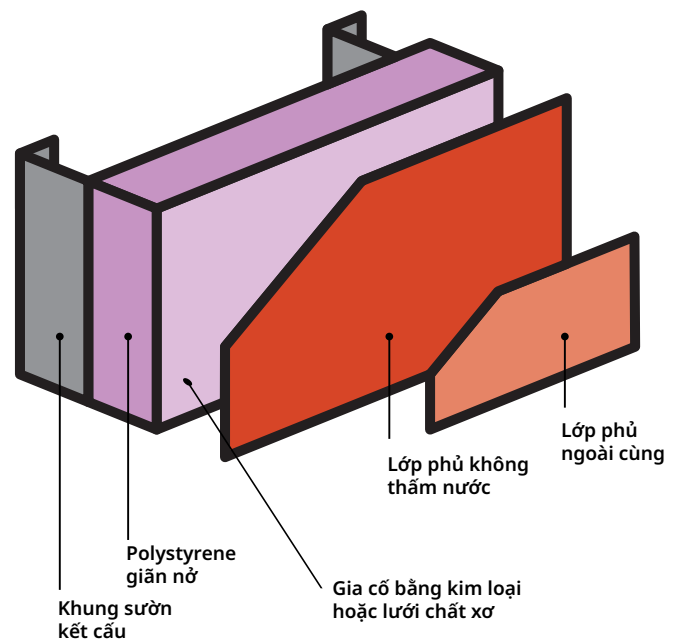


Các hệ thống lớp phủ cách nhiệt

Hệ thống lớp phủ cách nhiệt là hệ thống tường bên ngoài, gồm có tấm cách nhiệt bằng khối nhựa bọt xốp (foam) được gắn vào một khung kết cấu và rồi được hàn lại, lắp đặt và sơn phủ.

Các hệ thống này có trọng lượng nhẹ và có đặc tính cách nhiệt tốt vì dùng lớp nhựa bọt xốp dày cách nhiệt như là polystyrene, polyurethane và polyisocyanurate.

Có thể khó nhận ra các hệ thống này bằng mắt bởi vì nhìn giống như xi măng hoặc gạch đã tô. Tuy nhiên, khi gõ vào bề mặt thì các hệ thống này thường tạo ra một âm thanh dễ nhận biết, nghe giống như một tiếng thịch vào khoảng không, khác với âm thanh khi gõ vào gạch hoặc xi măng.



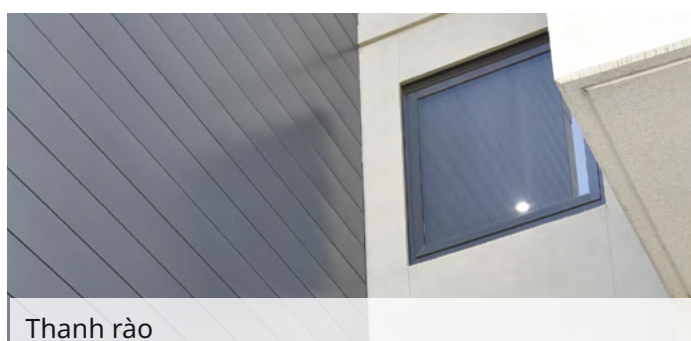
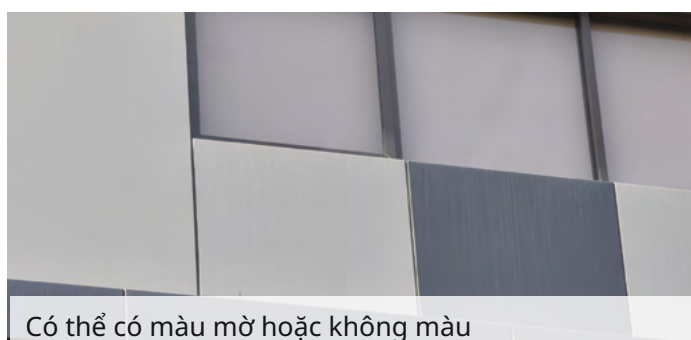
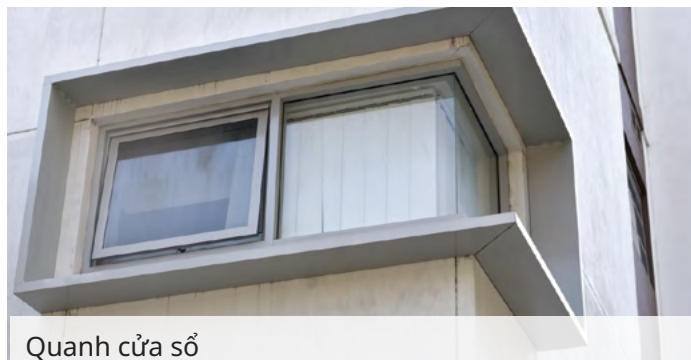
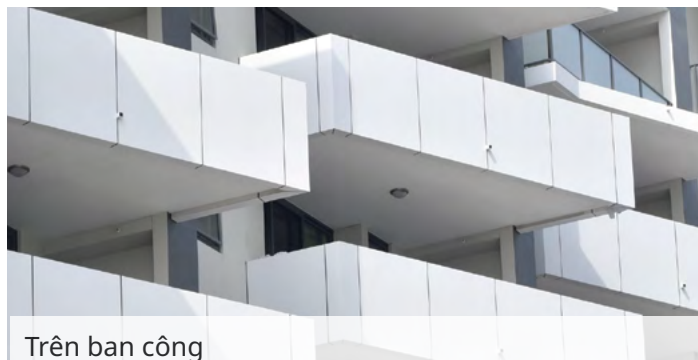
Nếu quý vị không biết chắc về tòa nhà của mình, hãy liên lạc hội đồng thành phố. Họ có thể có các tài liệu chuẩn nhận về lớp phủ ngoài nào đã được dùng tại tòa nhà của quý vị. Hội đồng thành phố cũng có thể đã thực hiện công tác sơ bộ trong việc thẩm định các nguy cơ hỏa hoạn liên quan tới các tòa nhà có lớp phủ ngoài.

Cách thức để nhận ra lớp phủ ngoài dễ cháy:

Quý vị nên thực hiện vài bước đơn giản để quyết định xem mình có cần đăng ký tòa nhà của mình, ví dụ:

- Nhìn bên ngoài tòa nhà để kiểm tra xem có lớp phủ ngoài hay không. Lớp phủ ngoài có nhiều loại khác biệt về màu sắc và lớp ngoài cùng. Lớp phủ ngoài có thể được dùng theo nhiều cách khác nhau, chẳng hạn như quanh cửa sổ và cửa ra vào, trên các ban công, che phủ một phần hoặc trọn bức tường.

- Kiểm tra xem tòa nhà của quý vị đã được xây dựng hoặc sửa chữa vào năm nào. Đây có thể là một yếu tố trong việc xác định xem tòa nhà có thể đã có lớp phủ ngoài dễ cháy không.
- Xét duyệt hoặc hỏi quản lý điều hành hộ chung cư của quý vị, quản lý tòa nhà, quản lý địa ốc hoặc quản lý bảo trì để xét duyệt các tài liệu thiết kế và xây dựng có sẵn để xác định xem lớp phủ ngoài dễ cháy đã được dùng tại tòa nhà hay không.



Các hình ảnh này là biểu thị về một số hình dáng có thể có của lớp phủ ngoài và không có định ý là một hướng dẫn đầy đủ. Điều quan trọng nên lưu ý rằng việc một tòa nhà có lớp phủ ngoài dễ cháy không nhất thiết có nghĩa rằng đó là một nguy cơ hỏa hoạn.

Những gì quý vị cần làm

Luật lệ về lớp phủ ngoài buộc quý vị phải đăng ký tòa nhà của mình tại một trang mạng của Chính phủ NSW (claddingregistration.nsw.gov.au) trong khoảng từ 22 tháng Mười 2018 đến 22 tháng Hai năm 2019. Đối với các tòa nhà mới (những tòa nhà mà chưa ai cư trú/sử dụng khi luật lệ này bắt đầu áp dụng), hạn chót để bắt đầu đăng ký là bốn tháng sau khi tòa nhà bắt đầu được sử dụng/trú ngụ.

- các đơn đăng ký gửi qua email sẽ không được chấp nhận và cũng không được cứu xét.
- chỉ có chủ nhân hoặc đại diện do chủ nhân chỉ định mới có thể đăng ký cho tòa nhà của họ
- các chủ nhà tại các tòa chung cư (apartment buildings) nên quyết định về việc ai sẽ đăng ký, tại cuộc họp của đoàn thể các chủ nhà.
- chỉ một đơn đăng ký cho mỗi tòa nhà
- quản lý chung cư có thể đăng ký cho quý vị, tùy sự thỏa thuận giữa họ và quý vị

Thông tin nào mà quý vị cần để đăng ký

Quý vị không cần đến giúp đỡ của chuyên viên trong việc đăng ký tòa nhà. Trang mạng trực tuyến sẽ hướng dẫn quý vị qua tiến trình đăng ký đơn giản và dễ thực hiện.

Quý vị sẽ cần cung cấp thông tin cơ bản chẳng hạn như:

- loại của lớp phủ ngoài dễ cháy (các tấm kim loại tổng hợp hoặc hệ thống lớp phủ cách nhiệt)
- địa chỉ của tòa nhà
- tên và địa chỉ của chủ nhân/người đại diện tập thể các chủ nhân
- mục đích sử dụng tòa nhà (ví dụ: dân cư, trường học, bệnh viện)
- số tầng
- ước lượng tỉ lệ phần trăm của lớp phủ ngoài
- các phần của tòa nhà mà có lớp phủ ngoài.

Trong lúc nên thực hiện mọi nỗ lực để cung cấp thông tin chính xác vào lúc đăng ký, thông tin này cũng có thể được chỉnh sửa sau này nếu cần. Nếu quý vị không biết chắc về lớp phủ ngoài, thì nên đăng ký tòa nhà của mình.

Điều gì xảy ra nếu quý vị không đăng ký?

Việc không đăng ký có thể dẫn tới việc bị phạt \$1500 đối với cá nhân và \$3000 đối với đoàn thể/công ty.

Có liên quan gì giữa luật lệ về lớp phủ ngoài và việc Ủy viên Fair Trading ban hành lệnh cấm sử dụng một số sản phẩm?

Luật lệ và lệnh cấm nói trên bổ sung cho nhau. Department of Finance, Services and Innovation và Department of Planning and Environment đã hợp tác với nhau để soạn ra các cải cách này. Mục đích của luật lệ về lớp phủ ngoài là để nhận ra các tòa nhà mới (chưa có ai cư trú/sử dụng khi luật lệ này bắt đầu) và các tòa nhà hiện hữu mà có thể chứa các loại sản phẩm phủ ngoài dễ cháy mà có thể là nguy cơ hỏa hoạn, và có thể cần được thẩm định thêm.

Việc cấm sử dụng một số sản phẩm có mục đích cơ bản là ngăn ngừa việc sử dụng một số sản phẩm phủ ngoài trên các tòa nhà về sau này. Muốn biết thêm thông tin về Building Products (Safety) Act 2017 và việc cấm dùng một số sản phẩm, xem trang mạng của NSW Fair Trading.

Luật lệ nói trên có ảnh hưởng các sắc lệnh hiện có về phòng chống hỏa hoạn mà hội đồng thành phố đã ban hành đối với các tòa nhà có lớp phủ ngoài?

Không. Chủ nhân các tòa nhà vẫn cần phải đăng ký tòa nhà của họ ngay cả nếu như tòa nhà đó là đối tượng của sắc lệnh an toàn hỏa hoạn (fire safety order).

Những người thuê nhà có thể làm gì?

Chỉ chủ nhân hoặc đại diện chủ nhân mới có thể đăng ký cho tòa nhà. Nếu người thuê nhà quan ngại về việc tòa nhà của họ có lớp phủ ngoài dễ cháy, hoặc về đáp ứng của chủ nhân tòa nhà đối với các yêu cầu nói trên, thì nên tìm hỏi thêm thông tin từ chủ nhà hoặc cơ quan quản lý.

Việc gì xảy ra sau khi quý vị đăng ký?

Chi tiết của tòa nhà sẽ được chuyển đến FRNSW và hội đồng thành phố. Sau khi quý vị đăng ký, có thể FRNSW hoặc hội đồng thành phố sẽ liên lạc quý vị về tòa nhà.

Để đăng ký cho một tòa nhà, vào trang mạng claddingregistration.nsw.gov.au

Muốn biết thêm thông tin về luật lệ về lớp phủ ngoài, xem trang mạng của Department of Planning and Environment planning.nsw.gov.au/cladding

Muốn biết thêm thông tin về an toàn hỏa hoạn và lớp phủ tường ngoài, Lực lượng NSW Cladding Taskforce và vấn đề an toàn đối với sản phẩm xây dựng, xem trang mạng của NSW Fair Trading tại địa chỉ fairtrading.nsw.gov.au

Muốn biết thêm hướng dẫn về an toàn hỏa hoạn đối với các tòa cao ốc, xem trang mạng Fire & Rescue NSW fire.nsw.gov.au