



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

QCVN 01:2021/BXD (SỬA ĐỔI)

**QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA
VỀ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN**

Vietnam National Urban and Rural Planning Code

HÀ NỘI – 2025

MỤC LỤC

1. QUY ĐỊNH CHUNG	Error! Bookmark not defined.
1.1. Phạm vi áp dụng	Error! Bookmark not defined.
1.2. Đối tượng áp dụng	Error! Bookmark not defined.
1.3. Tài liệu viện dẫn	Error! Bookmark not defined.
1.4. Khái niệm và thuật ngữ	Error! Bookmark not defined.
1.5. Yêu cầu chung	Error! Bookmark not defined.
2. QUY ĐỊNH KỸ THUẬT	Error! Bookmark not defined.
2.1. Yêu cầu về đất dân dụng	Error! Bookmark not defined.
2.2. Yêu cầu về đơn vị ở	Error! Bookmark not defined.
2.3. Yêu cầu về các công trình dịch vụ công cộng	Error! Bookmark not defined.
2.4. Yêu cầu về đất cây xanh	Error! Bookmark not defined.
2.5. Yêu cầu về khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao.....	Error! Bookmark not defined.
2.6. Yêu cầu đối với khu vực đô thị phát triển mới	Error! Bookmark not defined.
2.7. Yêu cầu đối với khu vực đô thị hiện hữu.....	Error! Bookmark not defined.
2.8. Yêu cầu về cao độ nền và thoát nước mặt ...	Error! Bookmark not defined.
2.9. Yêu cầu về giao thông	Error! Bookmark not defined.
2.10. Yêu cầu về cấp nước.....	Error! Bookmark not defined.
2.11. Yêu cầu về thoát nước và xử lý nước thải....	Error! Bookmark not defined.
2.12. Yêu cầu về thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn	Error! Bookmark not defined.
2.13. Yêu cầu về nhà tang lễ, nghĩa trang và cơ sở hỏa táng	Error! Bookmark not defined.
2.14. Yêu cầu về cấp điện.....	Error! Bookmark not defined.
2.15. Yêu cầu về bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm	Error! Bookmark not defined.
2.16. Yêu cầu về quy hoạch nông thôn.....	Error! Bookmark not defined.
3. QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ	Error! Bookmark not defined.
3.1. Mục tiêu áp dụng quy chuẩn	Error! Bookmark not defined.
3.2. Nguyên tắc áp dụng quy chuẩn	Error! Bookmark not defined.
3.3. Quy định chuyển tiếp	Error! Bookmark not defined.
4. TRÁCH NHIỆM CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN	Error! Bookmark not defined.
5. TỔ CHỨC THỰC HIỆN	Error! Bookmark not defined.
Phụ lục.....	Error! Bookmark not defined.
Giải thích ký hiệu mã chức năng	Error! Bookmark not defined.
Quy định về thể hiện chức năng sử dụng đất mã cấp 1	Error! Bookmark not defined.

Quy định về thể hiện chức năng sử dụng đất mã cấp 2	Error!	Bookmark	not defined.
Quy định về thể hiện chức năng sử dụng đất mã cấp 3	Error!	Bookmark	not defined.

Lời nói đầu

QCVN 01:2025/BXD (sửa đổi) do Viện Quy hoạch đô thị nông thôn Quốc gia biên soạn, Vụ Khoa học Công nghệ Môi trường và Vật liệu xây dựng trình duyệt, Bộ Khoa học và Công nghệ thẩm định, Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số .../2025/TT-BXD ngày ... tháng ... năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; thay thế cho QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 05 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN

Vietnam National Urban and Rural Planning Code

1.1. Phạm vi áp dụng

Quy chuẩn này quy định về các mức giới hạn của đặc tính kỹ thuật và yêu cầu quản lý bắt buộc phải tuân thủ trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn, trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch, tổ chức thực hiện quy hoạch và làm cơ sở để xây dựng tiêu chuẩn quốc gia, quy chuẩn địa phương trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn.

1.2. Đối tượng áp dụng

Quy chuẩn này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn, và các hoạt động liên quan.

1.5. Tài liệu viện dẫn

Các tài liệu viện dẫn sau là cần thiết cho việc áp dụng quy chuẩn này. Trường hợp các tài liệu viện dẫn được sửa đổi, bổ sung và thay thế thì áp dụng phiên bản mới nhất.

- QCVN 01-1:2024/BYT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Chất lượng nước sạch sử dụng cho mục đích sinh hoạt;
- QCVN 01:2020/BCT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Yêu cầu thiết kế cửa hàng xăng dầu;
- QCVN 02:2012/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Lò đốt chất thải rắn y tế;
- QCVN 04:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư;
- QCVN 06:2022/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình;
- Sửa đổi 01:2023 QCVN 06: 2022/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình;
- QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật;
- QCVN 08:2023/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt;
- QCVN 09:2023/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước dưới đất;
- QCVN 10:2023/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước biển;
- QCVN 14:2025/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung;
- QCVN 40:2025/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp;
- QCVN 62:2025/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải chăn nuôi;
- QCVN 02:2022/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng;
- QCVN 10:2024/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo tiếp cận sử dụng;
- QCVN 09:2017/BXD-Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình xây dựng sử

dụng năng lượng hiệu quả;

- QCVN 10:2014/BXD-Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng;
- QCVN 17:2018/BXD-Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Xây dựng, lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời;
- QCVN 26:2010/BTNMT-Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Tiếng ồn và rung động;
- QCVN 33:2011/BTTTT-Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông;
- QCVN QTD 8:2010/BCT-Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Kỹ thuật điện;
- Quy định về kỹ thuật an toàn lưới điện hạ áp nông thôn (ban hành theo Quyết định số 34/2006/QĐ-BCN ngày 13/9/2006 của Bộ Công nghiệp).

1.6. Khái niệm và thuật ngữ

Trong quy chuẩn này, các thuật ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1) Chức năng sử dụng đất quy hoạch (zone, zoning): Là hoạt động khai thác không gian chính được quy hoạch đô thị, nông thôn phân loại và chỉ định cho một phạm vi đất đai nhất định.

2) Mã chức năng (zoning code): Là mã hiệu gắn với từng loại chức năng tại mỗi cấp độ quy hoạch. Mã chức năng phân theo 3 cấp (1, 2 và 3), tương ứng với 3 cấp độ quy hoạch.

CHÚ THÍCH:

- Các quy định theo chức năng quy hoạch được gán với từng lô đất và mã chức năng.
- Quy định của mã lô đất cấp trên (số nhỏ hơn) là cơ sở để phân tách thành các mã lô đất trong cấp kế tiếp.
- Trường hợp mã cấp nào đã cung cấp đủ điều kiện để làm cơ sở cho xác định thửa đất trong kế hoạch sử dụng đất thì gọi là mã cuối, và không cần tiếp tục phân tách.

5a) Đất xây dựng: Là quỹ đất dành cho xây dựng, gồm khu vực dân dụng đô thị, khu vực dân dụng nông thôn, đất ngoài dân dụng và đất chưa xác định chức năng.

5b) Đất hạn chế xây dựng: Là phần diện tích tự nhiên còn lại ngoài đất xây dựng; bao gồm các chức năng: Dự trữ xây dựng, Sản xuất nông nghiệp; Rừng, Sông suối kênh rạch, Hồ ao đầm; Đất chưa sử dụng.

5c) Đất chưa xác định chức năng: Dùng cho lô đất chưa xác định chức năng, hoặc chức năng thuộc lĩnh vực không công bố, hoặc đã xoá chức năng cũ mà chưa xác định chức năng mới.

6a) Khu vực dân dụng: Là quỹ đất dành cho xây dựng các công trình chủ yếu phục vụ các hoạt động của người dân trong khu vực phát triển đô thị, nông thôn.

6b) Khu vực dân dụng đô thị: là khu vực dân dụng nằm trong khu vực phát triển đô thị, gồm các chức năng:

- Phần diện tích có chức năng dân dụng trong đất sử dụng hỗn hợp;
- Đất đơn vị ở đô thị;
- Đất dịch vụ dân sinh (bao gồm các chức năng sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, thương mại bố trí phân tán trong khu dân cư);
- Đất dịch vụ công cộng (bao gồm cả cơ quan, trường học, bệnh viện, công trình cộng

cộng khác);

- Đất cây xanh sử dụng công cộng;
- Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Không bao gồm đất nông nghiệp gắn với nhà ở.

6c) Khu vực dân dụng nông thôn: là khu vực dân dụng nằm ngoài khu vực phát triển đô thị, gồm các chức năng:

- Phần diện tích có chức năng dân dụng trong đất sử dụng hỗn hợp;
- Đất đơn vị ở nông thôn;
- Đất dịch vụ dân sinh (bao gồm các chức năng sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, thương mại phân tán trong khu dân cư);
- Đất dịch vụ công cộng (bao gồm cả cơ quan, trường học, bệnh viện, công trình cộng đồng khác);
- Đất cây xanh công cộng;
- Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật nông thôn;
- Không bao gồm đất nông nghiệp gắn với nhà ở.

6d) Khu vực ngoài dân dụng: là phần còn lại của đất xây dựng, nằm ngoài khu vực dân dụng.

6e) Tỷ lệ lấp đầy

Là chỉ số đánh giá mức độ lấp đầy của khu vực dân dụng hiện hữu, bằng cách so sánh giữa mật độ dân số thực trạng với mật độ dân số tối đa mà khu vực có thể dung nạp theo định hướng của quy hoạch.

GHI CHÚ:

“Bố trí phân tán”: là sự phân bố các khu đất có chức năng chuyên biệt trong khu vực dân dụng mà diện tích mỗi khu nhỏ hơn 5ha. Khi các khu đất có chức năng chuyên biệt mà có diện tích từ 5ha trở lên thì được coi là “bố trí tập trung”, và không được tính vào khu vực dân dụng.

7) Khu vực phát triển đô thị

Là khu vực được quy hoạch và đầu tư xây dựng đồng bộ các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo tiêu chuẩn đô thị.

CHÚ THÍCH:

Khái niệm được sử dụng khi khoanh vùng phát triển đô thị, để phân biệt với khu vực hạn chế phát triển đô thị. Các loại hình tổ chức không gian trong khu vực phát triển đô thị bao gồm:

- Khu vực đô thị mới: là khu vực được định hướng để phát triển đô thị;
- Khu vực đô thị hiện hữu: là khu vực đã phát triển đô thị; căn cứ vào đặc điểm và tỷ lệ lấp đầy của khu vực, quy hoạch lựa chọn giải pháp tổ chức không gian đô thị theo các dạng: bảo tồn đô thị lịch sử, cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị hiện hữu.

Khu vực có chức năng chuyên biệt: là khu vực được tổ chức theo đặc thù chức năng chuyên biệt, gắn liền với khu vực phát triển đô thị đô thị.

8) Đơn vị ở

Đơn vị ở là khu chức năng cơ bản tại đô thị và nông thôn, phục vụ nhu cầu ở và các

nhu cầu thường xuyên, thiết yếu của một cộng đồng dân cư.

Đơn vị ở được xác định theo vùng phục vụ của trường tiểu học hoặc trường trung học cơ sở, hoặc công trình công cộng cấp cơ sở tương đương, trong trường hợp chưa có trường học..

Đơn vị ở đô thị gồm các chức năng: nhà ở (hoặc nhóm nhà ở) đô thị, dịch vụ dân sinh (cơ sở dịch vụ hoặc sản xuất kinh doanh phi tập trung phân bố trong đơn vị ở), dịch vụ công cộng (bao gồm cả trụ sở hành chính), cây xanh sử dụng công cộng, đường giao thông và bãi đỗ xe, và các chức năng khác (như đất dự trữ, đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng...)

Đơn vị ở nông thôn gồm các chức năng: nhà ở (hoặc nhóm nhà ở) nông thôn, dịch vụ dân sinh (cơ sở dịch vụ hoặc sản xuất kinh doanh phi tập trung phân bố trong đơn vị ở), dịch vụ công cộng (bao gồm cả trụ sở hành chính cấp xã), cây xanh sử dụng công cộng (cấp xã), đường giao thông và bãi đỗ xe, và các chức năng khác (như đất dự trữ đơn vị ở, đất sản xuất kinh doanh phi tập trung, đất nông nghiệp gắn với nhà ở, đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng phân bố trong đơn vị ở...)

9) Nhóm nhà ở

Là tổ hợp các công trình nhà ở có không gian công cộng sử dụng chung (vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe phục vụ nhóm nhà ở và đường cấp nội bộ không bao gồm đường phân khu vực...)

10) Lô đất

Là một phạm vi mặt đất được xác định một ranh giới khép kín và một chức năng sử dụng đất quy hoạch.

11) Đất sử dụng hỗn hợp

Là khu đất được định hướng phát triển phối hợp giữa chức năng ở và một hay nhiều chức năng khác.

- Lô đất hỗn hợp mã cấp 1: là lô đất định hướng phát triển phối hợp giữa chức năng đơn vị ở và 1 hoặc nhiều chức năng khác.

- Lô đất hỗn hợp mã cấp 2: là lô đất định hướng phát triển phối hợp giữa chức năng nhóm nhà ở và 1 hoặc nhiều chức năng khác.

- Lô đất hỗn hợp mã cấp 3: là lô đất để xây dựng công trình hỗn hợp.

12) Công trình hỗn hợp

Là công trình hoặc tổ hợp công trình phối hợp giữa nhà ở và một hoặc nhiều chức năng khác.

13) Đất cây xanh công cộng

Là đất để làm không gian công cộng mở, phục vụ các mục đích công cộng tại đô thị và nông thôn. Đất cây xanh công cộng gồm: đất cây xanh sử dụng công cộng, đất cây xanh chuyên dụng và có thể bao gồm đất cây xanh sử dụng hạn chế quy đổi.

Đất cây xanh sử dụng công cộng: là đất cây xanh công cộng được bảo tồn hoặc xây dựng để phục vụ nhu cầu vui chơi giải trí, giao tiếp ngoài trời của cộng đồng dân cư đô thị, nông thôn, đảm bảo sự tự do tiếp cận của mọi người, đảm bảo an ninh an toàn và được đầu tư cảnh quan, tiện ích, trang thiết bị tương ứng với thể loại công trình mà quy hoạch chỉ định, như công viên, vườn hoa, sân chơi.

Đất cây xanh sử dụng hạn chế: là không gian xanh nằm trong đất không phải là "đất cây xanh công cộng", như cây xanh trong khuôn viên công trình, vườn trên mái, vườn

uơm, công viên chuyên để...

Đất cây xanh sử dụng hạn chế quy đổi: Trường hợp một phần hoặc toàn bộ đất cây xanh sử dụng hạn chế được đảm bảo cung cấp cho cộng đồng với các điều kiện tương đương với đất cây xanh công cộng (như khu cây xanh trong khuôn viên nhà chung cư, sân trước công trình công cộng thiết kế không ngăn cách với đường phố, vườn trên mái công trình được sử dụng dưới dạng không gian công cộng...) thì có thể tính toán quy đổi như đất cây xanh công cộng.

Đất cây xanh chuyên dụng: là đất cây xanh công cộng, được chỉ định để phục vụ một hoặc vài mục đích chuyên biệt như cách ly công nghiệp, vùng đệm sinh thái, vùng đệm ATMT, khu vực bảo vệ mặt nước...

14) Không gian xanh sử dụng công cộng trong nhóm nhà ở

Gồm đất cây xanh sử dụng công cộng hoặc đất cây xanh sử dụng hạn chế quy đổi, được bố trí trong nhóm nhà ở; dùng để bố trí các công trình ngoài trời như vườn hoa, sân chơi, khu thể dục thể thao ngoài trời và các không gian mở khác, phục vụ cho nhu cầu và đảm bảo khả năng tiếp cận của người dân trong nhóm nhà ở.

15) Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật gồm:

- Công trình giao thông;
- Công trình cung cấp năng lượng;
- Công trình chiếu sáng công cộng;
- Công trình hạ tầng viễn thông thụ động;
- Công trình cấp nước;
- Công trình thoát và xử lý nước thải;
- Công trình quản lý chất thải rắn;
- Công trình vệ sinh công cộng, an toàn môi trường;
- Công trình nhà tang lễ, nghĩa trang và cơ sở hỏa táng;
- Công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm;
- Công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

16) Hệ thống công trình hạ tầng xã hội gồm:

- Công trình dịch vụ công cộng: chia làm các lĩnh vực
 - + Hành chính – chính trị
 - + Y tế - chăm sóc sức khỏe
 - + Giáo dục – đào tạo
 - + Văn hóa – xã hội
 - + Thể dục thể thao
 - + Thương mại – Dịch vụ
 - + Dịch vụ công cộng khác;
- Công viên, không gian xanh công cộng;
- Các công trình hạ tầng xã hội khác.

Mật độ xây dựng thuần của một lô đất:

Là tỷ lệ diện tích chiếm đất của tất cả các công trình có kết cấu bao che kiên cố hoặc bán kiên cố, trên diện tích lô đất.

CHÚ THÍCH:

- Diện tích chiếm đất là hình chiếu bằng lên mặt đất của toàn bộ công trình, bao gồm cả các phần sàn nhô ra khỏi khối công trình chính có bố trí không gian hoạt động của con người, có kết cấu kiên cố hoặc bán kiên cố, như ban công, logia, nhà cầu...
- Diện tích chiếm đất không bao gồm các hạng mục công trình dạng mở như cổng, tường rào, tiểu cảnh, bể bơi ngoài trời, bãi đỗ xe ngoài trời, sân thể thao ngoài trời, lối lên xuống ngoài trời, và các trang thiết bị hạ tầng kỹ thuật không bố trí kết cấu bao che).
- Các bộ phận công trình, chi tiết kiến trúc trang trí nhô ra khỏi khối công trình, mà không bố trí không gian hoạt động của con người, như: sân-nô, ô-văng, mái đua, mái đón, bậu cửa, không tính vào diện tích chiếm đất.

Mật độ xây dựng gộp của một khu vực:

Là tỷ lệ diện tích chiếm đất của tất cả các công trình, có kết cấu bao che kiên cố hoặc bán kiên cố, trên diện tích một khu vực tính toán nhất định.

18) Hệ số sử dụng đất

Là tỷ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích lô đất.

19) Chỉ giới đường đỏ

Là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.

20) Chỉ giới xây dựng

Là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất.

21) Khoảng lùi

Là khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

22) Chiều cao công trình xây dựng

Là chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc). Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt.

CHÚ THÍCH: Các thiết bị kỹ thuật trên mái gồm cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại, ống khói, ống thông hơi, chi tiết kiến trúc trang trí thì không tính vào chiều cao công trình.

23) Khoảng cách an toàn về môi trường (ATMT)

Là khoảng cách tối thiểu tới các công trình dân dụng để đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh, an toàn, môi trường của nguồn phát sinh ô nhiễm (hoặc công trình bao chứa nguồn phát sinh ô nhiễm).

24) Hành lang bảo vệ an toàn

Là khoảng không gian tối thiểu về chiều rộng, chiều dài và chiều cao, chạy dọc hoặc

bao quanh công trình hạ tầng kỹ thuật.

25) Không gian xây dựng ngầm

Là không gian xây dựng công trình dưới mặt đất bao gồm: công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tuy nèn kỹ thuật.

26) Tuy-nen kỹ thuật

Là công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm theo tuyến có kích thước lớn đủ để đảm bảo cho con người có thể thực hiện các nhiệm vụ lắp đặt, sửa chữa và bảo trì các thiết bị, đường ống kỹ thuật.

27) Hào kỹ thuật

Là công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm theo tuyến có kích thước nhỏ để lắp đặt các đường dây, cáp và các đường ống kỹ thuật.

1.5 Yêu cầu chung

1.5.1 Yêu cầu về dự báo trong đồ án quy hoạch

- Dự báo về dân số, lao động, đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các nội dung kinh tế - xã hội khác phải dựa trên cơ sở chuỗi các số liệu với thời gian tối thiểu của 10 năm gần nhất và các chỉ tiêu, quy định, khống chế tại quy hoạch cấp độ cao hơn. Dự báo dân số phải bao gồm cả dự báo dân số thường trú, dân số tạm trú và các thành phần dân số khác (dân số lưu trú, khách vắng lại được quy đổi);

- Dự báo phải dựa trên lý luận đáng tin cậy, trong đó sự phát triển kinh tế - xã hội (biểu hiện ở sự gia tăng việc làm và chất lượng sống đô thị) tạo ra sự chênh lệch về sức hút nguồn nhân lực giữa các địa bàn, dẫn đến tiến trình dịch cư vào đô thị. Trên cơ sở đó, dự báo cần dự liệu xu hướng dịch cư, phân bố lại dân cư vùng do các nguyên nhân khách quan và chủ quan, trong đó có chính sách quy hoạch. Các xu hướng này cần được phân tích để chứng minh tính đúng đắn của chỉ số tăng trưởng dân số được đề xuất.

- Dự báo phải thực hiện trên cơ sở so sánh nhiều hơn 1 kịch bản phát triển.

- Cần áp dụng nhiều hơn 1 phương pháp dự báo để phối hợp so sánh, đối chiếu, lựa chọn kết quả hợp lý.

- Dự báo cần thực hiện cho từng giai đoạn (5-10 năm).

- Tính toán phân bổ dân số (quy hoạch dân cư) phải bao gồm sự cân nhắc về khả năng lấp đầy, củng cố khu vực hiện hữu, trước khi tính đến nhu cầu mở rộng, xây mới.

- Nhu cầu không gian cho các chức năng dân dụng, ngoài dân dụng, các hệ thống HTXH, HTKT phải dựa trên tính toán lượng người dùng tương ứng, chứ không đơn giản chỉ dựa trên chỉ tiêu dự báo dân số toàn đô thị.

- Dự báo dân số đô thị - nông thôn chỉ được thực hiện ở cấp độ quy hoạch chung, và phải đảm bảo tính hợp lý so với dự báo của quy hoạch tỉnh.

- Nhu cầu đất đai được tính toán dựa trên các chỉ tiêu dân số, có tính đến dự trữ đất theo khả năng dung nạp.

- Dự báo phải đề cập đến các vấn đề về tai biến thiên nhiên, môi trường, biến đổi khí hậu và nước biển dâng;

Quy hoạch phân khu không thực hiện dự báo tổng dân số toàn khu mà chỉ phân bổ

dân số theo định hướng của quy hoạch chung.

Quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng đề xuất quy mô dân số trên cơ sở tuân thủ, cụ thể hoá quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, có tính đến khả năng dung nạp.

Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng có thể thực hiện dự báo với các đối tượng đặc thù ảnh hưởng đến giải pháp quy hoạch cụ thể như số công nhân, số khách, số nhân viên văn phòng, số chỗ đỗ xe...

- Kết quả của dự báo phải đảm bảo phù hợp với khả năng dung nạp, đáp ứng của đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường.

1.5.2 Yêu cầu về lựa chọn đất xây dựng

a) Khu vực được chọn để xây dựng đô thị và khu chức năng phải đáp ứng những yêu cầu sau:

- Có điều kiện tự nhiên đảm bảo cho các hoạt động xây dựng và đảm bảo an toàn cho cộng đồng.
- Có các lợi thế về kinh tế, xã hội, hạ tầng, môi trường và cảnh quan.
- Không thuộc phạm vi khu vực cấm hoặc hạn chế các hoạt động xây dựng.
- Có khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong điều kiện cho phép.
- Không gây tác động tiêu cực đến môi trường, di sản, an ninh, quốc phòng.
- Phù hợp với các quy hoạch có liên quan (quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh).

b) Khu vực được chọn để xây dựng nông thôn phải đáp ứng những yêu cầu sau:

- Phù hợp với quy hoạch: Đất xây dựng nông thôn phải phù hợp với quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch đô thị, và các quy hoạch chuyên ngành có liên quan.
- Có lợi thế về kinh tế - xã hội, phù hợp với phát triển nghề truyền thống, bảo vệ môi trường sinh thái và cảnh quan nông thôn. Có tiềm năng phát triển, đáp ứng nhu cầu phát triển của nông thôn trong tương lai.
- Có điều kiện tự nhiên thuận lợi, đảm bảo an toàn cho các hoạt động xây dựng và an toàn cho cộng đồng. Không thuộc phạm vi khu vực cấm xây dựng hoặc khu vực có nguy cơ cao về thiên tai, ô nhiễm môi trường.
- Có khả năng phục vụ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trong điều kiện cho phép.
- Có khả năng thích ứng cao với thiên tai, biến đổi khí hậu và bảo vệ môi trường.
- Không ảnh hưởng tiêu cực đến khả năng kết nối giao thông, phát triển thủy lợi và diện tích sản xuất nông nghiệp.
- Đối với khu vực dự báo chịu tác động từ nước biển dâng, việc lựa chọn đất xây dựng phải tính toán đến tác động từ mực nước biển dâng theo các kịch bản của quốc gia;
- Trong trường hợp bắt buộc phải xây dựng tại các khu vực có nguy cơ xuất hiện hoặc bị ảnh hưởng từ các tai biến thiên nhiên (trượt lở, ngập lụt, lũ...), quy hoạch phải đề xuất giải pháp giảm thiểu, khắc phục và đảm bảo an toàn cho cộng đồng.

1.5.4 Yêu cầu về tổ chức không gian đô thị

1.5.4.1 Yêu cầu về tổ chức không gian khu vực phát triển đô thị

- Đối với các thành phố có cấu trúc gồm nhiều khu vực phát triển đô thị, phải đảm bảo sự liên kết thuận lợi giữa khu vực phát triển đô thị trung tâm và các khu vực phát triển đô thị khác, các khu chức năng. Đảm bảo duy trì vùng đệm, vùng sinh thái giữa các

đô thị;

- Quy hoạch phải xác định ranh giới khu vực phát triển đô thị. Đối với các đô thị dự kiến mở rộng, ranh giới khu vực phát triển đô thị phải dựa trên các dự báo về quy mô dân số, đất đai, hạ tầng và phải thỏa mãn các yêu cầu về lựa chọn đất xây dựng.

- Không gian đô thị phải khai thác được tối đa các lợi thế và hạn chế các bất lợi về điều kiện tự nhiên; phù hợp với điều kiện kinh tế, xã hội và đặc thù về đất đai, hạ tầng của từng đô thị, từng vùng miền; tạo được môi trường sống tốt, an toàn cho dân cư, bảo tồn và phát huy bản sắc văn hóa đặc trưng.

- Quy mô khu vực phát triển đô thị phải được tính toán, dự báo theo khả năng phát triển theo từng giai đoạn quy hoạch. Chỉ tiêu khu vực dân dụng phải được tính toán lựa chọn theo đặc thù từng đô thị đảm bảo nguyên tắc sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, bảo vệ được tài nguyên thiên nhiên có giá trị, có tính đến khả năng dung nạp.

- Quy mô các loại đất ngoài dân dụng phải được luận chứng, tính toán theo nhu cầu thực tế kết hợp với các quy hoạch chuyên ngành.

- Các cơ sở công nghiệp, kho tàng phải được quy hoạch tại các vị trí an toàn, không gây ô nhiễm môi trường.

1.5.4.2 Yêu cầu đối với quy hoạch phân khu, khu chức năng, khu trung tâm trong khu vực phát triển đô thị

Quy hoạch phân khu phải nhận diện các giá trị đặc trưng trong khu vực về điều kiện tự nhiên, kiến trúc, cảnh quan, và vai trò của khu vực đối với toàn đô thị, trên cơ sở hiểu biết chung về bối cảnh vùng xung quanh.

- Quy hoạch phân khu không thực hiện dự báo mà phân bổ dân số trên cơ sở tuân thủ, cụ thể hoá các chỉ định của quy hoạch cấp trên. Việc phân bổ phải đảm bảo tính lý luận khoa học, phù hợp thực tế địa điểm, và đủ cơ sở căn cứ cho việc triển khai quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị, có tính đến khả năng dung nạp.

- Quy hoạch phân khu xác định hệ thống công trình dịch vụ công cộng, chỉ tiêu sử dụng đất và khung hạ tầng kỹ thuật cấp đơn vị ở.

Giải pháp quy hoạch đối với khu trung tâm các cấp hành chính hoặc khu trung tâm chuyên ngành cần:

- Nhận diện tiềm năng trở thành trung tâm tổng hợp, đa chức năng, trở thành một cực tạo thị;

- Bố trí tại vị trí có mức an toàn cao trước thiên tai, đồng thời có mối liên hệ thuận lợi tới các khu chức năng khác của đô thị;

- Bố trí quy mô phù hợp, đảm bảo đủ không gian cho các hoạt động dự kiến, đồng thời tiết kiệm đất đai;

- Bố trí hỗn hợp đa chức năng trong phạm vi bán kính đi bộ, đảm bảo khai thác sử dụng đất hiệu quả, linh hoạt và thuận tiện.

1.5.5 Yêu cầu về quy hoạch không gian xanh, đất cây xanh công cộng

Không gian xanh bao gồm không gian xanh tự nhiên (rừng, đồi, núi, thảm thực vật ven sông, hồ và ven biển), không gian xanh bán tự nhiên (sản xuất nông lâm nghiệp, thủy sản) và không gian xanh nhân tạo (cây xanh sử dụng công cộng, cây xanh chuyên dụng, cây xanh sử dụng hạn chế và các dạng phủ xanh khác), phải được quy hoạch gắn kết với nhau thành một hệ thống liên hoàn.

- Không gian xanh tự nhiên cần được bảo vệ tối đa, không gian xanh nhân tạo phải được phân bổ hợp lý trên toàn diện tích đất xây dựng đô thị để đảm bảo thuận lợi

trong sử dụng;

- Các chỉ tiêu đất cây xanh công cộng cho toàn đô thị và từng khu vực được xác định trong quy hoạch chung, quy hoạch phân khu phải đáp ứng với mục tiêu của quy hoạch và phù hợp đặc thù từng đô thị. Cây xanh sử dụng công cộng phải quy hoạch để đảm bảo mọi người dân tiếp cận thuận lợi;

- Phải ưu tiên sử dụng các loại cây xanh bản địa, đặc trưng vùng miền và phù hợp với đô thị, bảo vệ được các cây quý hiếm, cây cổ thụ có giá trị. Chủng loại cây xanh trong đô thị không được làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, phù hợp với các yêu cầu về phòng chống thiên tai, không gây hư hại công trình bao gồm cả phần ngầm và phần trên mặt đất, không tiết ra các chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng gây ảnh hưởng đến dân cư.

1.5.6 Yêu cầu về quy hoạch không gian xây dựng ngầm

- Phải xác định được khu vực xây dựng, khu vực hạn chế xây dựng, khu vực cấm xây dựng công trình ngầm;

Phải xác định được vị trí, quy mô, hướng tuyến, phân tầng của hệ thống giao thông ngầm, hệ thống tuy-nen, hào kỹ thuật, cống bể kỹ thuật, các khu vực xây dựng công trình công cộng, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật ngầm và dự kiến đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian;

- Các công trình ngầm phải đảm bảo kết nối an toàn, đồng bộ với nhau và với các công trình trên mặt đất về không gian và đấu nối hạ tầng kỹ thuật.

Không gian công cộng ngầm (ga tàu điện ngầm, lối đi bộ ngầm, phần sử dụng ngầm của các công trình công cộng) phải được quy hoạch kết nối tối ưu với các chức năng trên mặt đất, đặc biệt quan tâm tới bố trí chỗ đỗ xe, chuyển giao phương tiện đi lại; phải có quy mô phù hợp với lưu lượng người sử dụng, phải tính toán để có người sử dụng ngày đêm, phải đảm bảo an toàn công cộng.

Không gian kỹ thuật ngầm (hào kỹ thuật, đường giao thông cơ giới ngầm) phải được thiết kế đảm bảo theo tiêu chuẩn, quy chuẩn chuyên ngành.

Không gian ngầm ngoài công cộng (không gian sử dụng dưới mặt đất của các công trình ngoài công cộng) phải được xác định phạm vi cho phép xây dựng bởi quy hoạch và quy định của từng đô thị, phải tuân thủ các quy định chung về không gian ngầm đô thị, phải đảm bảo an toàn kỹ thuật, khuyến khích mở cho công cộng hoặc liên kết với các không gian ngầm công cộng để trở thành mạng lưới liên hoàn.

CHÚ THÍCH: Khi thực hiện các giải pháp gia cố nền móng công trình (như đóng cọc, ép cọc móng) xâm phạm trực tiếp hoặc gián tiếp đối với loại không gian ngầm nào, thì phải tuân thủ các quy định pháp luật liên quan, và phải thoả thuận giải pháp với cơ quan chủ quản của không gian ngầm đó, và chịu sự giám sát theo thoả thuận, để đảm bảo an toàn đô thị.

1.5.7 Yêu cầu về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

- Quy hoạch các công trình hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo đáp ứng đầy đủ nhu cầu của khu vực, phù hợp với các dự báo phát triển đô thị, nông thôn và các khu chức năng khác.

- Dự báo nhu cầu về hạ tầng kỹ thuật phải dựa trên chuỗi số liệu hiện trạng, các dự án, khu vực có điều kiện tương tự hoặc các tiêu chuẩn được lựa chọn áp dụng.

- Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật phải tính đến các ảnh hưởng của biến đổi khí hậu và nước biển dâng.

- Quy hoạch công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung (hướng tuyến, vị trí, quy mô)

phải xác định các công trình tham gia vào sử dụng chung đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ.

- Công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo khả năng cho người khuyết tật tiếp cận sử dụng theo quy định chuyên ngành hiện hành.

- Trên các đường phố chính, các khu vực công cộng (khu thương mại, công viên, chợ, bến xe, quảng trường, điểm đỗ xe buýt chính ...), trạm xăng dầu ngoài đô thị phải bố trí nhà vệ sinh công cộng. Các công trình vệ sinh công cộng phải tuân thủ QCVN 07-9:2023/BXD.

- Hệ thống chiếu sáng công cộng bao gồm: chiếu sáng đường, công trình giao thông, công viên, vườn hoa, trang trí, lễ hội, các công trình kiến trúc, nghệ thuật phải đảm bảo yêu cầu về độ chói, độ rọi, an toàn và tiết kiệm năng lượng. Các công trình chiếu sáng công cộng phải tuân thủ QCVN 07-7:2023/BXD.

- Quy hoạch các công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông phải đảm bảo các quy định của quy chuẩn QCVN 07-8:2023/BXD, QCVN 33:2011/BTTTT.

1.5.9 Yêu cầu về mức độ thể hiện các đồ án quy hoạch

Các thông số kỹ thuật và yêu cầu quản lý về không gian, đất đai và hệ thống hạ tầng phải được xác định và thể hiện tương ứng với từng tỷ lệ bản đồ như sau:

- Tỷ lệ bản đồ 1/25.000 phải xác định đến cấp đường chính đô thị, gợi ý đến cấp đường liên khu vực hoặc tương đương, xác định khu vực phát triển đô thị, khu vực nông thôn và khu chức năng;

- Tỷ lệ bản đồ 1/10.000 phải xác định đến cấp đường liên khu vực, gợi ý đến cấp đường chính khu vực hoặc tương đương, xác định đến lô đất mã cấp 1;

- Tỷ lệ bản đồ 1/5.000 phải xác định đến cấp đường chính khu vực, gợi ý đến cấp đường khu vực hoặc tương đương, xác định đến lô đất mã cấp 2;

- Tỷ lệ bản đồ 1/2.000 phải thể hiện đến cấp đường khu vực, gợi ý đến cấp đường phân khu vực hoặc tương đương, xác định đến lô đất mã cấp 2;

- Tỷ lệ bản đồ 1/500 phải xác định đến đường nhóm nhà ở, đường đi xe đạp, đường đi bộ và xác định đến lô đất mã cấp 3.

2. QUY ĐỊNH KỸ THUẬT

2.1 Yêu cầu đối với khu vực dân dụng

Phân tích, rà soát hiện trạng khu vực dân dụng phải chỉ ra được mật độ dân số của các khu vực khác nhau trong đô thị, nông thôn, và đánh giá hệ số lấp đầy so với định hướng quy hoạch hiện hành và thể hiện trên bản đồ hiện trạng.

Quy hoạch khu vực dân dụng đô thị - nông thôn phải căn cứ vào mật độ dân số hiện trạng, mật độ dân số quy hoạch ở từng khu vực để xác định giải pháp thuộc một trong các trường hợp sau:

- Khu vực bảo tồn: mật độ dân số giảm hoặc bị giới hạn bởi quy định bảo tồn;

- Khu vực cải tạo, chỉnh trang: mật độ dân số giảm hoặc tăng nhẹ trong tương lai.

- Khu vực tái thiết: tùy theo khoảng trống có thể lấp đầy hoặc theo giải pháp tái thiết, mật độ dân số phải tăng đáng kể so với hiện trạng, tiến tới đạt bằng hoặc cao hơn chỉ tiêu chung toàn đô thị vào cuối thời hạn quy hoạch.

- Khu vực phát triển mới: mật độ dân số phải bằng hoặc cao hơn chỉ tiêu chung toàn đô thị trong toàn bộ thời hạn quy hoạch (nêu tại Bảng 2.1)

- Quy hoạch khu vực dân dụng đô thị, nông thôn phải tính toán, khoanh vùng, xác

định chỉ tiêu đất đơn vị ở theo các vùng mật độ cao, trung bình, thấp theo đặc thù địa phương.

Chỉ tiêu khu vực dân dụng bình quân tối đa tại mỗi khu vực phát triển đô thị được quy định theo loại đô thị và nằm trong các giới hạn nêu tại Bảng 2.1.

CHÚ THÍCH:

Mỗi thành phố (đô thị loại đặc biệt và loại I) có thể gồm nhiều khu vực phát triển đô thị được khoanh vùng để áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại I, II hoặc III. Quy hoạch chung các thành phố cần khoanh vùng các khu vực phát triển đô thị để áp dụng chỉ tiêu đất dân dụng, đất đơn vị ở theo loại tương ứng.

Khu vực phát triển đô thị trong xã áp dụng theo tiêu chuẩn đô thị loại III.

Bảng 2.1: Chỉ tiêu khu vực dân dụng bình quân tối đa tại mỗi khu vực phát triển đô thị

Loại	Bình quân	Mật độ
	m ² /ng	ng/ha
Đô thị loại I	≤ 70	≥ 140
Đô thị loại II	≤ 90	≥ 110
Đô thị loại III	≤ 110	≥ 90
Nông thôn	≤ 150	≥ 70

CHÚ THÍCH:

Chỉ tiêu trong bảng không bao gồm đất nông nghiệp gắn với nhà ở, đất ngoài xây dựng, đất khu chức năng chuyên biệt bố trí trong khu vực dân dụng.

Trong trường hợp quy hoạch đô thị có tính đặc thù có thể lựa chọn chỉ tiêu khác với quy định tại bảng trên, nhưng phải có các luận chứng đảm bảo tính phù hợp và không vượt quá 110 m²/người.

Các thành phần chức năng trong khu vực dân dụng đô thị phát triển mới cần đáp ứng các giới hạn sau:

- Đất dịch vụ công cộng: tối thiểu 5 m²/người (trong đó đơn vị ở chiếm 2 m²/người);
- Đất cây xanh sử dụng công cộng: tối thiểu 8 m²/người (trong đó đất cây xanh đơn vị ở chiếm 2 m²/người);
- Đất đường giao thông và bãi đỗ xe công cộng chiếm tối thiểu 20% diện tích khu vực dân dụng (trong đó giao thông đơn vị ở chiếm tối thiểu 10% đất đơn vị ở).

Các thành phần chức năng trong khu vực dân dụng nông thôn phát triển mới cần đáp ứng các giới hạn sau:

- Đất dịch vụ công cộng: tối thiểu 6 m²/người (trong đó đơn vị ở chiếm 2 m²/người);
- Đất cây xanh sử dụng công cộng: tối thiểu 4 m²/người (trong đó đơn vị ở chiếm 2 m²/người);
- Đất đường giao thông chiếm tối thiểu 15% diện tích khu vực dân dụng (trong đó giao thông đơn vị ở chiếm tối thiểu 5% đất đơn vị ở).

2.2 Yêu cầu về đơn vị ở

- Quy mô dân số tối đa của một đơn vị ở là 20 000 người, quy mô dân số tối thiểu của

một đơn vị ở là 4 000 người (đối với các đô thị miền núi là 2 800 người);

- Đất đơn vị ở bình quân được quy định theo từng loại mật độ đô thị, nông thôn tại Bảng 2.2.

Bảng 2.2: Chỉ tiêu đất đơn vị ở đô thị, nông thôn

Loại	Bình quân	Mật độ
	m ² /ng	ng/ha
Trung tâm đô thị nén	10-30	330-1000
Trung tâm đô thị	30-50	200-330
Đô thị tập trung	50-70	140-200
Ven đô thị	70-90	110-140
Nông thôn tập trung	90-110	90-110
Nông thôn phi tập trung	110-130	75-90

- Chỉ tiêu đất công trình công cộng cấp đơn vị ở đô thị, nông thôn xây dựng mới tối thiểu được xác định tại bảng 2.4. Công trình dịch vụ công cộng trong đơn vị ở. Các công trình này phải đảm bảo khả năng tiếp cận, sử dụng thuận lợi của dân cư trong đơn vị ở.

- Chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở đô thị, nông thôn xây dựng mới (bao gồm cả đất cây xanh sử dụng hạn chế quy đổi) phải đạt tối thiểu 2 m²/người.

- Mỗi đơn vị ở phải có tối thiểu một công viên, vườn hoa với quy mô tối thiểu là 5.000 m² và đảm bảo khả năng tiếp cận sử dụng cho các đối tượng dân cư trong đơn vị ở, đặc biệt là người cao tuổi và trẻ em.

- Trong các nhóm nhà ở xây dựng mới phải bố trí vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe phục vụ nhóm nhà ở với bán kính không quá 400 m.

Khi quy hoạch các khu dân cư có quy mô dân số tương đương một đơn vị ở, việc bố trí các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở, cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở tuân thủ quy hoạch cấp trên và các quy định đối với đơn vị ở.

Khi quy hoạch các khu dân cư có quy mô dân số tương đương nhóm nhà ở, phải căn cứ và hiện trạng và tình hình phát triển hạ tầng đô thị trong khu đất và khu vực lân cận để đề xuất bố trí các công trình dịch vụ - công cộng, cây xanh sử dụng công cộng, bãi đỗ xe, đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch cấp trên, đáp ứng các tiêu chuẩn đối với dân cư khu vực đề xuất, và đáp ứng kịp thời các yêu cầu trong bối cảnh phát triển chung của khu vực.

Ngoài ra, chỉ tiêu đất cây xanh trong khu vực đề xuất phải đảm bảo tối thiểu là 1m²/người và phải bố trí cơ sở giáo dục mầm non đảm bảo phục vụ đủ cho dân số đề xuất.

Trong các đơn vị ở có thể bố trí đan xen một số công trình không thuộc đơn vị ở.

Đường giao thông chính đô thị không được chia cắt đơn vị ở. Trong trường hợp đường giao thông chính đô thị chia cắt đơn vị ở, phải bố trí cầu chui, cầu vượt dân sinh để đảm bảo khả năng tiếp cận của người dân đến các công trình công cộng trong đơn vị ở.

Khi quy hoạch đơn vị ở trong lô đất sử dụng hỗn hợp mã cấp 1, phải xác định quy mô

dân số để bố trí hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đáp ứng nhu cầu đơn vị ở.

Khi quy hoạch nhóm nhà ở trong lô đất sử dụng hỗn hợp mã cấp 2, phải xác định quy mô dân số để bố trí hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đáp ứng nhu cầu nhóm nhà ở.

Khi quy hoạch nhà ở (kể cả lưu trú) trong lô đất sử dụng hỗn hợp mã cấp 3, phải xác định quy mô dân số để bố trí hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đáp ứng nhu cầu nhà ở.

CHÚ THÍCH:

a) Đơn vị ở trung tâm đô thị, trung tâm đô thị nén: Có thể bố trí công trình dịch vụ công cộng, cây xanh sử dụng công cộng kết hợp trong các công trình hỗn hợp cao tầng, với điều kiện đảm bảo các yêu cầu về lối vào công cộng, an toàn công cộng, chiều cao tầng không. Các điều kiện này được xác định tại quy định địa phương, quy chế kiến trúc đô thị hoặc tiêu chuẩn riêng; đảm bảo bán kính phục vụ của trường tiểu học không vượt quá 1 km.

b) Đơn vị ở đô thị tập trung: Phải được bố trí sao cho bán kính phục vụ của trường tiểu học không vượt quá 1,5 km.

c) Đơn vị ở ven đô thị: Phải được bố trí sao cho bán kính phục vụ của trường tiểu học không vượt quá 2 km.

2.3 Yêu cầu về các công trình dịch vụ công cộng

2.3.1 Phân cấp các công trình dịch vụ công cộng

- Hệ thống công trình dịch vụ - công cộng được phân thành 3 cấp: ngoài dân dụng, dân dụng và đơn vị ở. Tùy theo vị trí, quy mô, tính chất từng đô thị, việc quy hoạch các đô thị phải đảm bảo bố trí các công trình dịch vụ - công cộng cấp vùng, cấp đô thị, cấp đơn vị ở;

- Quy mô các công trình dịch vụ - công cộng phải xét đến nhu cầu của các khu vực lân cận và các đối tượng là dân số vắng lại.

2.3.2 Quy định về hệ thống công trình dịch vụ công cộng trong khu vực dân dụng đô thị, nông thôn

Hệ thống công trình dịch vụ công cộng trong khu vực dân dụng đô thị, nông thôn phải phù hợp với quy định trong Bảng 2.3.

Bảng 2.3: Quy mô tối thiểu của các công trình dịch vụ công cộng trong khu vực dân dụng đô thị, nông thôn

	Đô thị	Nông thôn	Đơn vị tính
Công trình công cộng trong khu dân dụng	3	2	Công trình
Trường trung học phổ thông	0,6	0,6	m ² /người
Bệnh viện đa khoa	0,4	0,4	m ² /người
Sân vận động	0,8	0,4	m ² /người
Trung tâm văn hóa thể thao	0,8	0,4	m ² /người
Khác	0,6	0,4	m ² /người

CHÚ THÍCH:

- Bình quân đất dịch vụ công cộng đô thị (chưa bao gồm trong đơn vị ở) phải đảm bảo tối thiểu 3,0 m²/người.

- Bình quân đất dịch vụ công cộng nông thôn (chưa bao gồm trong đơn vị ở) phải đảm bảo tối thiểu 2,0 m²/người.

- Với CTCC trong khu vực phát triển đô thị hiện hữu đã lấp đầy, không thể bố trí quỹ đất CTCC đáp ứng chỉ tiêu tại Bảng trên, cho phép thực hiện theo quy định địa phương, song không được nhỏ hơn quy định của các tiêu chuẩn chuyên ngành.

2.3.3 Quy định về hệ thống công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở

- Các công trình dịch vụ công cộng trong đơn vị ở cần đảm bảo bán kính phục vụ không quá 1 km. Đối với khu vực có địa hình phức tạp, mật độ dân cư thấp bán kính phục vụ của các loại công trình này không quá 2 km.

Hệ thống công trình dịch vụ công cộng trong đơn vị ở phải đáp ứng các chỉ tiêu tại Bảng 2.4.

Bảng 2.4: Quy mô tối thiểu của các công trình dịch vụ công cộng trong đơn vị ở đô thị, nông thôn

	Đô thị	Nông thôn	Đơn vị tính
Công trình công cộng trong đơn vị ở	2	2	Công trình
Trường trung học cơ sở	0,55	0,55	m ² /người
Trường tiểu học	0,65	0,65	m ² /người
Trường mầm non	0,6	0,6	m ² /người
Khác	0,2	0,2	m ² /người

CHÚ THÍCH 3:

Bình quân đất dịch vụ công cộng trong đơn vị ở phải đảm bảo tối thiểu 2,0 m²/người.

2.4 Yêu cầu về đất cây xanh

Diện tối thiểu đất cây xanh sử dụng công cộng trong khu vực dân dụng đô thị (chưa bao gồm trong đơn vị ở) là 6 m²/ng.

Diện tối thiểu đất cây xanh sử dụng công cộng trong khu vực dân dụng nông thôn (chưa bao gồm trong đơn vị ở) là 4 m²/ng.

CHÚ THÍCH:

- Các khu vực mặt nước khép kín (hồ, ao, đầm) có diện tích dưới 5ha nằm trong khu đất cây xanh sử dụng công cộng thì được tính như đất cây xanh sử dụng công cộng.

- Các khu vực mặt nước khép kín (hồ, ao, đầm) có diện tích từ 5ha trở lên nằm trong khu đất cây xanh sử dụng công cộng có thể được quy đổi như đất cây xanh sử dụng công cộng nếu luận chứng được rằng mặt nước có thể bao gồm chức năng sử dụng công cộng mà không ảnh hưởng tiêu cực đến chức năng sinh thái.

- Diện tích được quy đổi không vượt quá 50% diện tích mặt nước đó.

2.5 Yêu cầu về khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao

2.5.1 Yêu cầu chung

- Quy hoạch khu công nghiệp (bao gồm cả cụm công nghiệp), khu chế xuất và khu công nghệ cao phải đảm bảo các yêu cầu về bảo vệ môi trường và an toàn, hạn chế đến mức thấp nhất những ảnh hưởng xấu tới môi trường xung quanh;

- Đối với các cơ sở sản xuất, kho tàng có mức độ độc hại cấp I, cấp II phải quy hoạch ngoài khu vực dân dụng. Cấp độ độc hại, khoảng cách ATMT tuân thủ theo các quy định của Bộ Nông nghiệp và Môi trường và các văn bản pháp luật về môi trường hoặc phải

xác định bằng công cụ đánh giá tác động môi trường.

- Trường hợp Bộ Nông nghiệp và Môi trường hoặc các văn bản pháp luật về môi trường chưa có quy định, cho phép sử dụng công cụ đánh giá tác động môi trường hoặc tham chiếu các quy định pháp luật liên quan để xác định khoảng cách ATMT.
- Các khu chức năng dân dụng (nếu có) được quy hoạch gắn với khu công nghiệp phải áp dụng quy định như đối với khu dân dụng trong đô thị. Các chỉ tiêu quy hoạch áp dụng theo điểm 2.1, điểm 2.2, điểm 2.3, điểm 2.4 và điểm 2.6.

2.5.2 Khoảng cách an toàn về môi trường (ATMT)

- Phải đảm bảo khoảng cách ATMT của các đối tượng gây ô nhiễm trong khu công nghiệp, kho tàng và cụm công nghiệp là các nhà xưởng sản xuất, kho chứa vật liệu, thành phẩm, phế thải có tính chất độc hại và các công trình phụ trợ có phát sinh chất thải ngoài dân dụng khác.
- Phải bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu công nghiệp, kho tàng và cụm công nghiệp với chiều rộng ≥ 10 m.
- Trong khoảng cách ATMT chỉ được quy hoạch đường giao thông, bãi đỗ xe, công trình cấp điện, hàng rào, cổng, nhà bảo vệ, trạm bơm nước thải, nhà máy xử lý nước thải (XLNT), trạm XLNT, trạm trung chuyển chất thải rắn (CTR), cơ sở xử lý CTR và các công trình công nghiệp và kho tàng khác.
- Trong khoảng cách ATMT không được bố trí các công trình dân dụng.

2.5.3 Quy hoạch sử dụng đất

- Đất xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao phải được quy hoạch phù hợp với tiềm năng phát triển công nghiệp, phát triển kinh tế - xã hội và các chiến lược phát triển có liên quan của từng địa phương.
- Tỷ lệ các loại đất trong khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao phụ thuộc vào loại hình, tính chất các cơ sở sản xuất, mô-đun diện tích của các lô đất xây dựng cơ sở sản xuất, kho tàng, nhưng cần phù hợp với các quy định tại Bảng 2.6.

Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 70%. Đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 sàn sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%.

Bảng 2.6: Tỷ lệ tối thiểu đất giao thông, cây xanh, các khu kỹ thuật trong khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao

Loại đất	Tỷ lệ (% diện tích toàn khu)
Giao thông	10
Cây xanh	10
Các khu kỹ thuật	1
CHÚ THÍCH: Đất giao thông và cây xanh trong Bảng 2.6 không bao gồm đất giao thông, cây xanh trong khuôn viên lô đất các cơ sở sản xuất.	

2.6 Yêu cầu về kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị và bố cục các công trình đối với các khu vực phát triển mới

2.6.1 Khoảng cách tối thiểu

Giữa các tòa nhà, khối công trình riêng lẻ hoặc dãy nhà liền kề (gọi chung là công

trình) phải có khoảng cách, tuân thủ quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng và thiết kế đô thị. Bố trí các công trình, xác định chiều cao công trình phải đảm bảo giảm thiểu các tác động tiêu cực của điều kiện tự nhiên (nắng, gió...) tạo ra các lợi thế cho điều kiện vi khí hậu trong công trình và phải đảm bảo các quy định về phòng cháy chữa cháy. Ngoài ra khoảng cách giữa các công trình phải đáp ứng các yêu cầu sau:

Trường hợp các công trình có chiều cao < 46 m:

- Khoảng cách giữa cạnh dài của các công trình phải đảm bảo $\geq 1/2$ chiều cao công trình nhưng không được < 7 m.
- Khoảng cách giữa đầu hồi của công trình với đầu hồi hoặc cạnh dài của công trình khác phải đảm bảo $\geq 1/3$ chiều cao công trình nhưng không được < 4 m.
- Trường hợp trong cùng một lô đất có các dãy nhà liền kề nếu được quy hoạch cách nhau, khoảng cách giữa cạnh mặt sau của dãy nhà liền kề phải đảm bảo ≥ 4 m.

Trường hợp các công trình có chiều cao ≥ 46 m:

- Khoảng cách giữa cạnh dài của các công trình phải ≥ 25 m.
- Khoảng cách giữa đầu hồi của công trình với đầu hồi hoặc cạnh dài của công trình khác phải đảm bảo ≥ 15 m.

Khoảng cách giữa các công trình có chiều cao khác nhau được xác định theo quy định của công trình có chiều cao lớn hơn.

Đối với công trình có chiều dài cạnh dài và chiều dài đầu hồi tương đương nhau, mặt công trình tiếp giáp với đường giao thông lớn nhất được tính là cạnh dài của dãy nhà.

2.6.2 Khoảng lùi của công trình

- Khoảng lùi của các công trình tiếp giáp với đường giao thông (đối với đường giao thông cấp khu vực trở lên) được quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị, nhưng phải thỏa mãn quy định trong Bảng 2.7 .
- Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng lùi công trình được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo chiều cao tương ứng của mỗi phần.

Bảng 2.7: Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	< 19	19 ÷ < 22	22 ÷ < 28	≥ 28
<19	0	3	4	6
19÷<22	0	0	3	6
≥ 22	0	0	0	6

2.6.3 Mật độ xây dựng thuần tối đa cho phép

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ được quy định trong Bảng 2.8.
- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà chung cư được xác định trong đồ án quy hoạch và thiết kế đô thị nhưng phải đảm bảo các quy định tại Bảng 2.9 và các yêu cầu về khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà tại điểm 2.6.1, về khoảng lùi

công trình tại điểm 2.6.2.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng các công trình dịch vụ - công cộng như giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, chợ trong khu vực xây dựng mới là 40%.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại dịch vụ hoặc lô đất sử dụng hỗn hợp được xác định trong đồ án quy hoạch và thiết kế đô thị nhưng phải đảm bảo các quy định tại Bảng 2.10 và các yêu cầu về khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà tại điểm 2.6.1, về khoảng lùi công trình tại điểm 2.6.2.

Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập)

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1 000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40
CHÚ THÍCH: Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

Bảng 2.9: Mật độ xây dựng thuần tối đa của nhóm nhà chung cư theo diện tích lô đất và chiều cao công trình

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	≤ 3 000 m ²	10 000 m ²	18 000 m ²	≥ 35 000 m ²
≤ 16	75	65	63	60
19	75	60	58	55
22	75	57	55	52
25	75	53	51	48
28	75	50	48	45
31	75	48	46	43
34	75	46	44	41
37	75	44	42	39
40	75	43	41	38
43	75	42	40	37
46	75	41	39	36
>46	75	40	38	35
CHÚ THÍCH: Đối với lô đất có các công trình có chiều cao >46 m đồng thời còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 13 lần.				

Bảng 2.10: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại dịch vụ và lô đất

sử dụng hỗn hợp cao tầng theo diện tích lô đất và chiều cao công trình

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	≤ 3 000 m ²	10 000 m ²	18 000 m ²	≥ 35 000 m ²
≤16	80	70	68	65
19	80	65	63	60
22	80	62	60	57
25	80	58	56	53
28	80	55	53	50
31	80	53	51	48
34	80	51	49	46
37	80	49	47	44
40	80	48	46	43
43	80	47	45	42
46	80	46	44	41
>46	80	45	43	40

CHÚ THÍCH: Đối với lô đất có các công trình có chiều cao > 46 m còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 13 lần (trừ các lô đất xây dựng các công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, điểm nhân đô thị đã được xác định trong quy hoạch cao hơn).

- Đối với các lô đất không nằm trong các Bảng 2.8; Bảng 2.9; Bảng 2.10 được phép nội suy giữa 2 giá trị gần nhất;
- Trong trường hợp công trình là tổ hợp với nhiều loại chiều cao khác nhau, quy định về mật độ xây dựng tối đa cho phép áp dụng theo chiều cao trung bình;
- Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên, các quy định mật độ xây dựng được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo chiều cao xây dựng tương ứng nhưng phải đảm bảo hệ số sử dụng đất chung của phần đế và phần tháp không vượt quá 13 lần.

2.6.4 Mật độ xây dựng gộp

- Mật độ xây dựng gộp tối đa cho phép của đơn vị ở là 60%.
- Mật độ xây dựng gộp tối đa của khu du lịch - nghỉ dưỡng tổng hợp (resort) là 25%.
- Mật độ xây dựng gộp tối đa của khu công viên là 5%.
- Mật độ xây dựng gộp tối đa của khu công viên chuyên đề là 25%.
- Mật độ xây dựng gộp tối đa của khu cây xanh chuyên dụng (bao gồm cả sân golf), vùng bảo vệ môi trường tự nhiên được quy định tùy theo chức năng và các quy định pháp luật có liên quan, nhưng không quá 5%.

- Mật độ xây dựng gộp tối đa của khu sân golf là 5%;

Mật độ xây dựng gộp tối đa trong các khu cây xanh chuyên dụng, vùng bảo vệ môi trường tự nhiên được quy định tùy theo chức năng và các quy định pháp lý có liên quan, nhưng không quá 5%.

2.6.5 Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình, phải đảm bảo quy định về tỷ lệ tối thiểu đất trồng cây xanh nêu trong Bảng 2.11.

Bảng 2.11: Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong các lô đất xây dựng công trình

Trong lô đất xây dựng công trình	Tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh (%)
1- Nhà chung cư	20
2- Công trình giáo dục, y tế, văn hóa	30
3- Nhà máy	20

2.6.6 Kích thước trong lô đất quy hoạch xây dựng công trình nhà ở

- Lô đất xây dựng nhà ở trong các khu quy hoạch xây dựng mới tiếp giáp với đường phố có bề rộng chỉ giới đường đỏ ≥ 19 m, bề rộng mặt tiền của công trình nhà ở ≥ 5 m.

- Lô đất xây dựng nhà ở trong các khu quy hoạch xây dựng mới tiếp giáp với đường phố có bề rộng chỉ giới đường đỏ < 19 m, bề rộng mặt tiền của công trình nhà ở ≥ 4 m.

- Chiều dài tối đa của lô đất xây dựng dãy nhà ở liên kế có hai mặt tiếp giáp với các tuyến đường từ cấp đường chính khu vực trở xuống là 60 m.

2.6.7 Quy định về các chi tiết kiến trúc của công trình tiếp giáp với tuyến đường

- Các chi tiết kiến trúc của công trình do đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị và quy chế quản lý kiến trúc tại từng khu vực quy định;

- Trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, các quy định trên phải đảm bảo nguyên tắc sau: không cản trở các hoạt động giao thông tại lòng đường; đảm bảo an toàn, thuận tiện cho các hoạt động đi bộ trên vỉa hè; không làm ảnh hưởng đến hệ thống cây xanh, công trình hạ tầng kỹ thuật nổi và ngầm trên tuyến phố; đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố; đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và các hoạt động của phương tiện chữa cháy;

- Trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ, phải đảm bảo nguyên tắc sau: không một bộ phận, chi tiết kiến trúc nào của công trình được vượt quá chỉ giới đường đỏ; đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố; đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và hoạt động của phương tiện chữa cháy.

2.6.8 Quan hệ với các công trình bên cạnh

- Các chi tiết kiến trúc của công trình phần tiếp giáp với công trình bên cạnh do đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị và quy chế quản lý kiến trúc tại từng khu vực quy định;

- Các quy định phải đảm bảo nguyên tắc sau: Đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy; Đảm bảo mọi hoạt động tại công trình này không tác động, ảnh hưởng xấu đến hoạt động (sinh hoạt, làm việc, nghỉ ngơi...) cho các công trình bên cạnh.

2.6.9 Cổng ra vào, hàng rào của các công trình dịch vụ - công cộng

- Phải đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình được an toàn, thông suốt;
- Cổng và phần hàng rào giáp hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4 m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng của cổng.

2.6.10 Bảng thông tin, quảng cáo

Khi bố trí bảng thông tin, quảng cáo, phải tuân thủ QCVN 17:2018/BXD.

2.6.11 Cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định

- Phải quy hoạch và bố trí quỹ đất cho các cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định theo nhu cầu của đô thị. Diện tích đất tối thiểu của cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định quy hoạch mới tuân thủ quy định tại Điều 5, QCVN 01:2020/BCT;
- Vị trí cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định quy hoạch mới phải bảo đảm tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy trong QCVN 01:2020/BCT. Khoảng cách giữa hai cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định quy hoạch mới tối thiểu là 300 m. Khoảng cách giữa cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định quy hoạch mới đến những nơi thường xuyên tụ họp đông người (chợ, trung tâm thương mại, cơ sở giáo dục, cơ sở y tế, các thiết chế văn hóa, thể dục thể thao, công sở) tối thiểu là 50 m;
- Vị trí các cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định quy hoạch mới phải bảo đảm tiếp cận thuận tiện và an toàn với hệ thống giao thông. Lối ra, vào cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định quy hoạch mới phải cách điểm có tầm nhìn bị cản trở ít nhất là 50 m và nằm ngoài hành lang an toàn đối với cầu, cống, hầm đường bộ. Lối ra của cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định mở ra đường cấp khu vực trở lên phải cách chỉ giới đường đỏ của tuyến đường cấp khu vực trở lên giao cắt với tuyến đường có lối ra của cửa hàng xăng dầu tối thiểu là 50 m. Cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định phải bố trí khu vực dừng đỗ xe để tiếp xăng, dầu đảm bảo không gây ảnh hưởng đến giao thông bên trong cửa hàng và bên ngoài cửa hàng;
- Các cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định hiện hữu phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch đô thị, không ảnh hưởng đến an toàn giao thông và phải có phương án phòng cháy chữa cháy được thẩm duyệt theo quy định;
- Ngoài ra các công trình trong cửa hàng xăng dầu phải tuân thủ QCVN 07-6:2016/BXD và QCVN 01:2020/BCT.

2.6.12 Công trình cấp khí đốt

- Phải quy hoạch và bố trí quỹ đất cho các trạm cấp khí đốt và tuyến ống phân phối khí đốt theo nhu cầu của đô thị;
- Không quy hoạch tuyến ống dẫn khí có áp suất làm việc tối đa >7 bar đi xuyên qua khu vực nội thị các đô thị;
- Quy hoạch tuyến ống phân phối khí đốt phải tính đến việc tích hợp sử dụng chung trong các tuy nèn, hào kỹ thuật;
- Ngoài ra các công trình cấp khí đốt phải tuân thủ QCVN 07-6:2016/BXD.

2.6.13 Công trình phòng cháy, chữa cháy

- Phải bố trí mạng lưới trụ sở các đội Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy với bán kính phục vụ tối đa là 3 km đối với khu vực trung tâm đô thị và 5 km đối với các khu vực khác. Đối với các khu vực đô thị hiện hữu không đảm bảo bán kính phục vụ của các đội cảnh sát phòng cháy chữa cháy phải có giải pháp tính toán cân đối, bố trí quỹ đất

bổ sung hoặc bổ sung các trụ sở trên trong các dự án khu đô thị mới;

- Vị trí đặt trụ sở các đội Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy phải đảm bảo xe và phương tiện chữa cháy ra vào an toàn, nhanh chóng;

- Đường giao thông phục vụ chữa cháy phải tuân thủ yêu cầu tại QCVN 06:2021/BXD.

2.7 Yêu cầu về không gian và sử dụng đất các khu vực hiện hữu trong khu vực phát triển đô thị

2.7.1 Quy định chung

- Các khu vực hiện hữu trong đô thị phải được xác định trong quy hoạch chung, quy hoạch phân khu. Quy hoạch các khu vực hiện hữu trong đô thị phải: đảm bảo khớp nối đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với các khu vực lân cận; không gây tác động, ảnh hưởng xấu đến chất lượng hệ thống hạ tầng hiện hữu;

- Quỹ đất cho các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh phải quy hoạch theo hướng tăng dần để tiệm cận với các chỉ tiêu của các khu vực phát triển mới;

- Đối với khu vực nội đô có chất lượng hạ tầng kỹ thuật chưa đảm bảo các quy định của quy chuẩn này, các dự án tái thiết đô thị phải đánh giá tác động đến hạ tầng kỹ thuật của khu vực;

- Các thông số về diện tích lô đất, mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng cách giữa các công trình, hệ số sử dụng đất và chuyển đổi chức năng sử dụng đất phải xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị;

- Các tuyến đường phố mở mới hoặc các tuyến đường phố cải tạo mở rộng phải quy hoạch, thiết kế các công trình tiếp giáp với tuyến đường đồng bộ với các công trình liền kề, đảm bảo mỹ quan chung trên toàn tuyến; quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị phải tính toán đến hiện trạng hình dạng các lô đất không đảm bảo các yêu cầu về cảnh quan và an toàn trong xây dựng để điều chỉnh, hợp khối;

- Các công trình nằm trong các lô đất không tiếp giáp với tuyến đường phố (mở mới, tuyến cải tạo mở rộng, tuyến đường hiện hữu) phải được quy hoạch đảm bảo cho mọi công trình phải được thông gió, chiếu sáng, thuận lợi về giao thông, đảm bảo khoảng cách an toàn về phòng cháy và tiếp cận được với các phương tiện, thiết bị phòng cháy chữa cháy;

- Các khu, cụm, cơ sở sản xuất công nghiệp gây ô nhiễm phải được di dời. Quỹ đất sau khi di dời được chuyển đổi chức năng, phải được xem xét ưu tiên bố trí bổ sung các công trình hạ tầng xã hội, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật còn thiếu của khu vực;

- Việc cải tạo, chỉnh trang khu, cụm, cơ sở sản xuất công nghiệp phải đảm bảo phù hợp với các quy định về công trình hạ tầng kỹ thuật; đảm bảo môi trường, an toàn phòng chống cháy, nổ và cảnh quan đô thị.

2.7.2 Quy định về đối tượng áp dụng

- Các khu di tích lịch sử, văn hóa, kiến trúc có giá trị cần bảo tồn được quy định riêng trong quy chế quản lý kiến trúc hoặc trong quy định quản lý của đồ án quy hoạch xây dựng căn cứ theo đặc thù từng đô thị và phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và ATMT;

- Các khu vực quy hoạch thuộc hai bên tuyến đường xây dựng mới hoặc cải tạo mở rộng (từ đường cấp khu vực trở lên); các dự án tái phát triển đô thị có quy mô ≥ 3 ha thuộc khu vực hiện hữu trong đô thị phải áp dụng quy định trong điểm 2.6;

- Các khu vực được xác định trong quy hoạch cao hơn là khu vực chỉ cải tạo, chỉnh trang nhằm cải thiện cảnh quan, kiến trúc, nâng cao chất lượng môi trường nhưng

không làm tăng quy mô dân số và không làm thay đổi chức năng sử dụng đất, việc xác định các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc căn cứ vào quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt theo đặc thù từng đô thị và phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và ATMT hoặc áp dụng các quy định từ điểm 2.7.3 đến điểm 2.7.7 dưới đây;

- Các khu vực hiện hữu trong đô thị đã được xác định trong quy hoạch cao hơn không thuộc các nhóm đối tượng trên cho phép áp dụng quy định từ điểm 2.7.3 đến điểm 2.7.7 dưới đây.

2.7.3 Quy định về sử dụng đất

- Quy hoạch sử dụng đất phải ưu tiên quỹ đất cho việc bố trí các công trình dịch vụ - công cộng, đất cây xanh công viên và hạ tầng kỹ thuật đô thị đảm bảo tiếp cận dần đạt đến chỉ tiêu của các khu vực đô thị mới;

- Trường hợp không đủ quỹ đất bố trí các công trình dịch vụ - công cộng thì được cho phép giảm các chỉ tiêu sử dụng đất trong Bảng 2.3 và Bảng 2.4 nhưng không quá 50%. Riêng đối với công trình giáo dục đào tạo phải đảm bảo đạt chuẩn Quốc gia theo quy định của Bộ Giáo dục và Đào tạo;

- Cho phép kết hợp bố trí trường mầm non tại tầng 1 và tầng 2 các công trình chung cư nhưng phải đảm bảo diện tích sân chơi, lối đi riêng phục vụ học sinh và các quy định về an toàn vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy theo quy định của pháp luật và các quy định chuyên ngành của Bộ Giáo dục và Đào tạo, Bộ Y tế;

- Trong trường hợp do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không thể bổ sung diện tích cây xanh sử dụng công cộng đảm bảo quy định, đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị phải đề xuất bổ sung cây xanh, không gian mở trong các lô đất và đảm bảo mọi người dân được tiếp cận, sử dụng.

2.7.4 Quy định về bán kính phục vụ các công trình dịch vụ công cộng

Trong trường hợp do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không đủ quỹ đất bố trí các công trình dịch vụ - công cộng theo quy định tại Bảng 2.3 và Bảng 2.4 cho phép tính toán cân đối từ các công trình công cộng và dịch vụ lân cận với bán kính không quá 2 lần quy định tại điểm 2.3.3.

2.7.5 Quy định về khoảng lùi công trình trên các tuyến đường

Trong trường hợp do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không đáp ứng được yêu cầu về khoảng lùi theo quy định tại Bảng 2.7 thì khoảng lùi được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị nhưng phải đảm bảo có sự thống nhất trong tổ chức không gian trên tuyến phố hoặc một đoạn phố.

2.7.6 Quy định về khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà, công trình

Trong trường hợp do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không đáp ứng được yêu cầu về khoảng cách tối thiểu theo quy định, khoảng cách tối thiểu giữa các công trình được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị nhưng phải đảm bảo: đáp ứng được các quy định về phòng cháy chữa cháy; các tuyến đường phục vụ xe chữa cháy tiếp cận công trình phải có bề rộng ≥ 4 m; mọi công trình đều được thông gió, chiếu sáng tự nhiên.

2.7.7 Quy định về mật độ xây dựng thuần

- Mật độ xây dựng thuần tuân thủ các quy định tại điểm 2.6.3. Riêng các lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ có chiều cao ≤ 25 m có diện tích lô đất ≤ 100 m² được phép xây dựng đến mật độ tối đa là 100% nhưng vẫn phải đảm bảo các quy định về khoảng lùi, khoảng cách giữa các công trình tại điểm 2.7.5 và điểm 2.7.6;

- Trong trường hợp do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không còn quỹ đất

để đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất của các công trình dịch vụ - công cộng, cho phép tăng mật độ xây dựng thuần tối đa của các công trình dịch vụ - công cộng nhưng không vượt quá 60%;

- Đối với các khu vực do nhu cầu cần kiểm soát về chất tải dân số và nhu cầu hạ tầng cho phép sử dụng chỉ tiêu hệ số sử dụng đất thay cho nhóm chỉ tiêu mật độ, tầng cao xây dựng. Hệ số sử dụng đất tối đa được xác định trong đồ án quy hoạch hoặc thiết kế đô thị nhưng phải đảm bảo các quy định tại Bảng 2.12 dưới đây.

Bảng 2.12: Hệ số sử dụng đất tối đa của lô đất chung cư, công trình dịch vụ đô thị và công trình sử dụng hỗn hợp cao tầng theo diện tích lô đất và chiều cao công trình

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần) theo diện tích lô đất			
	≤ 3 000 m ²	10 000 m ²	18 000 m ²	≥ 35 000 m ²
≤16	4,0	3,5	3,4	3,25
19	4,8	3,9	3,78	3,6
22	5,6	4,34	4,2	3,99
25	6,4	4,64	4,48	4,24
28	7,2	4,95	4,77	4,5
31	8,0	5,3	5,1	4,8
34	8,8	5,61	5,39	5,06
37	9,6	5,88	5,64	5,28
40	10,4	6,24	5,98	5,59
43	11,2	6,58	6,3	5,88
46	12,0	6,9	6,6	6,15
>46	12,8	7,2	6,88	6,4

CHÚ THÍCH 1: Đối với các lô đất có diện tích, chiều cao không nằm trong bảng này được phép nội suy giữa 2 giá trị gần nhất.

CHÚ THÍCH 2: Các lô đất xây dựng các công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, là điểm nhấn cho đô thị đã được xác định thông qua quy hoạch cao hơn có thể xem xét hệ số sử dụng đất > 13 lần nhưng cần phải được tính toán đảm bảo không gây quá tải lên hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị.

2.8 Yêu cầu về chuẩn bị kỹ thuật

- Phải đánh giá, xác định được các loại đất theo điều kiện tự nhiên thuận lợi, ít thuận lợi, không thuận lợi, cấm hoặc hạn chế xây dựng. Phải đánh giá, xác định được mức độ của các nguy cơ rủi ro do thiên tai, biến đổi khí hậu và nước biển dâng trong đó có xét đến các khu vực lân cận;

- Phải phù hợp với quy hoạch chuyên ngành thủy lợi. Phải tận dụng địa hình và điều

kiện tự nhiên, hạn chế khối lượng san nền. Phải có giải pháp để cao độ nền khu vực phát triển mới không ảnh hưởng đến khả năng tiêu thoát nước của các khu vực hiện hữu;

- Phải xác định mức nước ngập tính toán để nhận rõ mức độ cần bảo vệ của các khu vực dân dụng khi thiết kế quy hoạch cao độ nền. Quy hoạch cao độ nền phải đưa ra các giải pháp bổ sung hồ điều hòa, khơi thông dòng chảy của hệ thống sông và kênh mương để làm giảm mức ngập nước lịch sử, hạn chế tổn cao nền.

Quy hoạch cao độ nền phải được thiết kế trên cơ sở mức nước ngập lịch sử với chu kỳ lặp lại theo loại đô thị và phân khu chức năng đô thị tại Bảng 2.13.

Cao độ nền tối thiểu phải cao hơn mực nước ngập tính toán 0,3 m (đất dân dụng) và 0,5 m (đất công nghiệp).

Bảng 2.13: Chu kỳ lặp lại mực nước ngập tính toán (năm) đối với khu chức năng

Khu chức năng	Loại đô thị		
	I	II	III
Trung tâm đô thị, khu dân cư tập trung và khu công nghiệp	100	50	10
Cây xanh, công viên, thể dục thể thao	10	10	2
CHÚ THÍCH 1: Không áp dụng quy định về cao độ nền khống chế cho các khu vực, công trình được thiết kế để lưu giữ, điều tiết nước mưa, phòng chống ngập lụt khác và các công trình áp dụng giải pháp sống chung với ngập lũ; CHÚ THÍCH 2: Các khu vực chịu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu và nước biển dâng, cao độ nền khống chế phải được kiểm tra khả năng ứng phó với các kịch bản biến đổi khí hậu và nước biển dâng quốc gia.			

2.8.2 Yêu cầu về hệ thống thoát nước mặt

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mặt phải: đảm bảo tăng thêm diện tích, thể tích hệ thống hồ điều hòa để điều tiết nước mặt; bảo tồn các khu vực tự nhiên trũng, thấp để lưu trữ tạm thời nước mưa; tăng diện tích mặt phủ thấm hút nước cho các công trình giao thông, sân bãi, hạ tầng kỹ thuật và các khu vực công cộng khác; Có giải pháp kiểm soát được úng ngập, thích ứng được với những hiện tượng cực đoan của thời tiết trong bối cảnh biến đổi khí hậu;

- Các khu vực phát triển đô thị và nông hiện hữu phải có giải pháp tăng thêm diện tích, thể tích hệ thống hồ, sông, kênh rạch so với hiện trạng để đảm bảo thể tích lưu trữ và điều hòa nước mặt;

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mặt khu vực phát triển mới không được làm ảnh hưởng đến khả năng thoát nước mặt của các khu vực hiện hữu;

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mặt phải tính đến việc giảm thiểu thiệt hại do tác động của thiên tai (lũ, lụt, bão, triều cường, trượt, sạt lở đất...), ứng phó với biến đổi khí hậu và nước biển dâng;

- Các khu vực xây dựng mới hoàn toàn phải xây dựng hệ thống thoát nước riêng. Các khu vực đã có mạng lưới thoát nước chung phải cải tạo thành hệ thống thoát nước nửa riêng hoặc hệ thống thoát nước riêng;

- Hệ thống thoát nước mặt phải được tính toán theo chu kỳ lặp lại trận mưa gây tràn cống. Chu kỳ lặp lại trận mưa gây tràn cống tối thiểu được quy định tại Bảng 2.14;

- Yêu cầu về thu gom nước mưa: 100% đường nội thị và đường đi qua khu dân cư ngoại thị phải có hệ thống thoát nước mưa;

- Ngoài ra các công trình trên mạng lưới thoát nước phải tuân thủ QCVN 07-2:2023/BXD.

Bảng 2.14: Chu kỳ lặp lại trận mưa gây tràn cống tối thiểu (năm)

Loại công trình thoát nước	Loại đô thị		
	Đô thị lớn	Đô thị trung bình	Đô thị nhỏ
Kênh, mương	10	5	2
Cống chính	5	2	1
Cống nhánh	1	0,5	0,33

CHÚ THÍCH 1: Chu kỳ lặp lại trận mưa gây tràn cống không sử dụng để tính toán kênh mương thoát nước thủy lợi nội đồng chảy trong ranh giới hành chính đô thị, điểm dân cư nông thôn.

CHÚ THÍCH 2: Khi tính toán hệ thống thoát nước mặt phải xem xét đến khả năng ứng phó với biến đổi khí hậu theo các kịch bản Quốc gia.

2.9 Yêu cầu về giao thông

2.9.1 Yêu cầu chung

- Hệ thống giao thông phải đáp ứng nhu cầu vận tải hành khách và hàng hóa phục vụ cho phát triển kinh tế - xã hội, quá trình đô thị hoá và hội nhập với quốc tế;
- Mạng lưới giao thông phải được phân cấp rõ ràng, đảm bảo thông suốt, trật tự, an toàn, hiệu quả;
- Phát triển giao thông phải tuân thủ quy hoạch, từng bước hiện đại, đồng bộ, gắn kết hợp lý các phương tiện vận tải.

Phát triển giao thông phải tuân thủ quy hoạch, từng bước hiện đại hoá, đồng bộ, gắn kết hợp lý các phương tiện vận tải, phát triển giao thông xanh, thân thiện với môi trường, phù hợp với cam kết quốc gia về đạt mức thải ròng về "0" vào năm 2050.

2.9.2 Hệ thống giao thông đối ngoại

2.9.2.1 Đường bộ

- Đường ô tô cao tốc, đường ô tô cấp I, II quy hoạch mới phải đi ngoài khu vực nội thị các đô thị. Trường hợp bắt buộc phải đi xuyên qua nội thị các đô thị phải có đủ hành lang bảo vệ đường và các giải pháp đảm bảo an toàn giao thông khác;
- Bến xe ô-tô bố trí ở những nơi liên hệ thuận tiện với trung tâm đô thị, nhà ga, bến cảng, chợ và các khu vực dân cư tập trung.

2.9.2.2 Đường sắt

- Khoảng cách an toàn của các công trình đường sắt đối với các công trình khác phải tuân thủ các quy định hiện hành của ngành giao thông;
- Khoảng cách từ tim đường ray gần nhất đến nhà ở đô thị phải ≥ 20 m;
- Kích thước nền ga đảm bảo các yêu cầu trong Bảng 2.15.

Bảng 2.15: Kích thước nền các loại ga

Loại ga	Kiểu bố trí đường đón, tiễn tàu	Chiều dài nền ga (m)	Chiều rộng nền ga (m)
1- Ga hành khách			
- Ga cụt		$\geq 1\ 000$	≥ 200
- Ga thông qua		$\geq 1\ 400$	≥ 100
2- Ga hàng hóa		≥ 500	≥ 100
3- Ga kỹ thuật	Nối tiếp	$\geq 4\ 000$	≥ 200
	Hỗn hợp	$\geq 2\ 700$	≥ 250
	Song song	$\geq 2\ 200$	≥ 700
4- Ga hỗn hợp	Xếp dọc	$\geq 1\ 500$	≥ 50
	Nửa xếp dọc	≥ 1300	≥ 50
	Xếp ngang	≥ 900	≥ 100

2.9.2.3 Đường hàng không

- Khi lập đồ án quy hoạch, quy mô và diện tích đất của cảng hàng không, sân bay phải được tính toán theo các tiêu chuẩn ngành hàng không và tiêu chuẩn của tổ chức hàng không dân dụng quốc tế ICAO;
- Khoảng cách từ các công trình đến sân bay phải tuân thủ theo quy hoạch loa tĩnh không sân bay và đảm bảo quy định về tiếng ồn theo QCVN 26:2025/BTNMT.

2.9.2.4 Đường thủy

- Kích thước cảng cần đảm bảo các quy định trong Bảng 2.16.

Bảng 2.16: Quy định về diện tích cảng

Loại cảng	Các yếu tố	Chỉ tiêu m ² /1m dài bến cảng
Cảng biển	- Cầu cảng nhô ra	≥ 150
	- Cầu cảng dọc theo bờ	≥ 300
Cảng thủy nội địa	- Cảng công cộng	≥ 250
	- Cảng chuyên dùng	≥ 300
Bến thủy nội địa	- Bến công cộng	≥ 100
	- Bến chuyên dùng	≥ 100

2.9.3 Hệ thống giao thông đô thị

2.9.3.1 Hệ thống đường đô thị

- Quy hoạch giao thông đô thị trong đồ án quy hoạch chung phải dự báo nhu cầu vận

chuyển hành khách, hàng hóa và cơ cấu phương tiện giao thông;

- Hệ thống giao thông đô thị phải đảm bảo liên hệ nhanh chóng, an toàn giữa tất cả các khu chức năng; kết nối thuận tiện nội vùng, giữa giao thông trong vùng với hệ thống giao thông quốc gia và quốc tế;

- Bề rộng một làn xe, bề rộng đường được xác định dựa trên cấp đường, tốc độ và lưu lượng xe thiết kế và phải tuân thủ các quy định của QCVN 07-4:2023/BXD;

- Hè phố, đường đi bộ, đường xe đạp phải tuân thủ QCVN 07-4:2023/BXD;

- Mật độ đường, khoảng cách giữa hai đường đảm bảo quy định trong Bảng 2.17;

Tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) so với đất xây dựng đô thị tối thiểu: tính đến đường liên khu vực: 6 %; tính đến đường chính khu vực: 9 %; tính đến đường khu vực: 13 %; tính đến đường phân khu vực: 18 %.

Bảng 2.17: Quy định về các loại đường trong đô thị

Cấp đường	Loại đường	Khoảng cách hai đường (m)	Mật độ đường (km/km ²)
Cấp đô thị	1. Đường cao tốc đô thị	4 800 - 8 000	0,4 - 0,25
	2. Đường trục chính đô thị	2.400 - 4 000	0,83 - 0,5
	3. Đường chính đô thị	1 200 - 2 000	1,5 - 1,0
	4. Đường liên khu vực	600 - 1 000	3,3 - 2,0
Cấp khu vực	5. Đường chính khu vực	300 - 500	6,5 - 4,0
	6. Đường khu vực	250 - 300	8,0 - 6,5
Cấp nội bộ	7. Đường phân khu vực	150 - 250	13,3 - 10
	8. Đường nhóm nhà ở, vào nhà	không quy định	không quy định
	9. Đường xe đạp		
	10. Đường đi bộ		

CHÚ THÍCH:

- Đối với các đường đô thị cải tạo, chiều rộng đường cho phép giảm xuống cho phù hợp với điều kiện hiện trạng cụ thể.

- Đối với đô thị tại trung du, miền núi, vùng sâu, vùng xa, hải đảo, khoảng cách đường cho phép áp dụng theo quy định địa phương, song không vượt quá 2 lần so với quy định tại Bảng trên.

2.9.3.2 Quảng trường giao thông, chỗ giao nhau giữa các đường đô thị

- Quy định về tổ chức quảng trường giao thông, chỗ giao nhau của đường đô thị phải tuân thủ QCVN 07-4:2023/BXD;

- Bán kính đường cong của bó vỉa tại các vị trí giao nhau của đường phố tối thiểu phải đảm bảo: tại quảng trường giao thông và đường phố cấp đô thị ≥ 15 m; đường phố cấp khu vực ≥ 12 m; đường phố cấp nội bộ ≥ 8 m;

- Tại các nút giao của các tuyến đường mở mới trong khu vực đô thị hiện hữu trong trường hợp không thể đảm bảo kích thước vạt góc, cho phép sử dụng các biện pháp kỹ thuật khác thay thế như: dùng gờ giảm tốc, dải phân cách, biển báo, đèn tín hiệu...

2.9.3.3 Mạng lưới giao thông vận tải hành khách công cộng

- Đối với những đô thị từ loại III trở lên phải tổ chức mạng lưới giao thông vận tải hành khách công cộng. Các loại hình giao thông công cộng gồm có: đường sắt đô thị, xe buýt, tàu thủy (nếu có);

- Khoảng cách giữa các tuyến giao thông công cộng tối thiểu là 600 m và tối đa là 1 200 m (ở khu trung tâm đô thị tối thiểu là 400 m). Khoảng cách đi bộ từ nơi ở, nơi làm việc, nơi mua sắm, vui chơi giải trí... đến ga, bến công cộng tối đa là 500 m;

- Mật độ mạng lưới giao thông công cộng phụ thuộc vào cơ cấu quy hoạch đô thị, tối thiểu phải đạt 2 km/km² đất xây dựng đô thị. Khoảng cách giữa các bến giao thông công cộng trong đô thị được quy định như sau: đối với bến xe buýt, tàu điện tối đa là 600 m; đối với bến xe buýt nhanh (BRT), đường sắt đô thị (tàu điện ngầm; tàu điện mặt đất hoặc trên cao) tối thiểu là 800 m;

- Tại chỗ giao nhau giữa các tuyến đường có phương tiện giao thông công cộng, phải bố trí trạm chuyển xe từ phương tiện này sang phương tiện khác với chiều dài đi bộ < 200 m;

- Bến xe buýt và tàu điện trên đường chính phải bố trí cách chỗ giao nhau ít nhất 20 m. Chiều dài bến xe một tuyến, chạy một hướng ít nhất 20 m, trên tuyến có nhiều tuyến hoặc nhiều hướng phải tính toán cụ thể, nhưng không ngắn hơn 30 m. Chiều rộng bến ít nhất 3 m.

2.9.3.4 Hệ thống đường sắt đô thị

- Đô thị có đường sắt quốc gia chạy qua cần có các giải pháp tổ chức giao thông phù hợp không ảnh hưởng xấu đến hoạt động của đô thị (cảnh quan, tiếng ồn, tai nạn giao thông...);

- Ga đường sắt trên cao phải đảm bảo kết nối và đồng bộ với các công trình trên mặt đất và các công trình ngầm (nếu có);

- Ga tàu điện ngầm phải bảo đảm kết nối và đồng bộ, an toàn các công trình ngầm và giữa công trình ngầm với các công trình trên mặt đất;

- Phạm vi bảo vệ công trình và hành lang an toàn đường sắt đô thị phải tuân thủ theo các quy định pháp luật về giao thông đường sắt.

Bố trí bãi đỗ xe kết nối vận tải đa phương thức tại khu vực hoặc lân cận nhà ga đường sắt đô thị, đảm bảo việc kết nối với các phương tiện giao thông cá nhân.

2.9.4 Công trình giao thông khác trong đô thị

- Trong các khu đô thị, đơn vị ở và nhóm nhà ở phải bố trí chỗ để xe, bãi đỗ xe.

- Các khu vực có nhu cầu vận chuyển lớn, trung tâm thương mại, dịch vụ, thể dục thể thao, vui chơi giải trí phải bố trí bãi đỗ xe, điểm đỗ xe công cộng thuận tiện cho hành khách và phương tiện, kết nối liên thông với mạng lưới đường phố, đảm bảo khoảng cách đi bộ tối đa là 500 m;

- Bãi đỗ ô-tô buýt tại các điểm đầu và cuối tuyến, cần xác định quy mô theo nhu cầu cụ thể;

- Đê-pô tàu điện bố trí tại các điểm đầu, cuối và điểm kết nối tuyến, có thể bố trí kết hợp đê-pô tàu điện với cơ sở sửa chữa;

- Các công trình công cộng, dịch vụ, các khu chung cư, các cơ quan phải đảm bảo đủ số lượng chỗ đỗ xe đối với từng loại phương tiện theo nhu cầu sử dụng;
 - Khu vực đô thị hiện hữu cho phép quy hoạch các bãi đỗ xe ngầm, bãi đỗ xe nhiều tầng nhưng phải bảo đảm kết nối tương thích và đồng bộ, an toàn với các công trình khác;
 - Chỉ tiêu diện tích tính toán đất bãi đỗ xe toàn đô thị theo Bảng 2.18;
- Bố trí bãi đỗ xe kết nối vận tải đa phương thức tại khu vực hoặc lân cận nhà ga đường sắt đô thị, đảm bảo việc kết nối với các phương tiện giao thông cá nhân.
- Trong các khu đô thị, đơn vị ở và nhóm nhà ở phải bố trí chỗ để xe, bãi đỗ xe.
 - Quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng các khu chức năng trong đô thị phải tính toán, bố trí bãi đỗ xe. Số chỗ đỗ xe được tính toán dựa trên nhu cầu công năng và đặc điểm, hành vi đi lại dự kiến.
 - Trong các bãi đỗ xe quy mô từ 100 chỗ đỗ trở lên, phải bố trí cấp điện và trạm sạc điện, đảm bảo các biện pháp an toàn chống cháy nổ, đáp ứng quy định của QCVN 07-4:2023/BXD.
 - Bố trí trạm sạc điện công cộng tại các khu vực thích hợp trong đô thị, đảm bảo an toàn đô thị.

Bảng 2.18: Chỉ tiêu tính toán diện tích bãi đỗ xe toàn đô thị

Quy mô dân số đô thị (người)	Chỉ tiêu theo dân số (m ² /người)
> 100.000	4,0
50.000 – 100.000	3,5
< 50.000	2,5

CHÚ THÍCH:

1. Cho phép quy đổi từ số chỗ đỗ xe của bãi đỗ xe nhiều tầng, bãi đỗ xe ngầm sang diện tích bãi đỗ xe trên mặt đất tương đương căn cứ quy định tại theo QCVN 13:2018/BXD với các chỉ tiêu như sau:

- Bãi đỗ xe nhiều tầng, bãi đỗ xe ngầm: một tầng: 30 m²/chỗ đỗ xe; hai tầng: 20 m²/chỗ đỗ xe; ba tầng: 14 m²/chỗ đỗ xe; bốn tầng: 12 m²/chỗ đỗ xe; năm tầng: 10 m²/chỗ đỗ xe;
- Bãi đỗ xe trên mặt đất: 25 m²/chỗ đỗ xe;

2. Chỉ tiêu diện tích bãi đỗ xe các khu vực trong đô thị được xác định căn cứ phân bổ quỹ đất bãi đỗ xe từ quy hoạch toàn đô thị.

- Diện tích dành cho một chỗ đỗ xe của một số phương tiện giao thông được quy định như sau: xe ô tô con; 25,0 m²; xe máy 3,0 m², xe đạp: 0,9 m²; ô-tô buýt: 40 m², ô-tô tải: 30 m². Số chỗ đỗ xe ô-tô con tối thiểu của công trình tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật cho từng loại công trình, trường hợp chưa có quy định thì tuân thủ theo Bảng 2.19.

Bảng 2.19: Số chỗ đỗ xe ô-tô con tối thiểu

Loại công trình	Nhu cầu tối thiểu về chỗ đỗ ô-tô con
Khách sạn từ 3 sao trở lên	4 phòng/1 chỗ
Văn phòng cao cấp, trụ sở cơ quan đối ngoại, trung tâm hội nghị, triển lãm, trưng bày, trung tâm thương mại	100 m2 sàn sử dụng/1 chỗ
Chung cư	Theo QCVN 04:2021/BXD
Nhóm nhà ở thấp tầng (trong khu đô thị xây mới)	1,2 chỗ / hộ
Nhà ở có cửa hàng	1,5 chỗ / căn
CHÚ THÍCH: 1. Khách sạn dưới 3 sao, công trình dịch vụ, văn phòng, trụ cơ cơ quan thông thường phải có số chỗ đỗ xe $\geq 50\%$ quy định trong bảng trên. 2. Chỗ đỗ xe phục vụ các công trình trong Bảng trên phải được bố trí tại khuôn viên công trình. Trong trường hợp không thể bố trí không gian tại chỗ, có thể bố trí tại vị trí khác có khoảng cách không quá 400m đến công trình. 3. Tại đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng, thiết kế đô thị riêng phải thực hiện phương án quy hoạch chỗ đỗ xe, chứng minh khả năng cung cấp đủ nhu cầu đỗ xe tại chỗ trong khu vực quy hoạch với khoảng cách từ chỗ đỗ xe đến công trình liên quan từ 0-400m, có tính đến khả năng dung nạp của chỗ đỗ xe trên phố, trong khuôn viên các công trình công cộng, xây xanh công cộng, cây xanh sử dụng chung. 4. Trường hợp thiết kế cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu đã lấp đầy, phải thực hiện phương án quy hoạch chỗ đỗ xe, tính toán khả năng đáp ứng hỗ trợ chỗ đỗ xe từ khu vực lân cận, khả năng tăng cường chỗ đỗ xe bằng giải pháp công trình, và phương án hạn chế sử dụng xe riêng trong khu dân cư. 5. Trường hợp thiết kế để hình thành các trung tâm chuyển giao phương tiện giao thông công cộng trong đô thị (TOD), các tuyến phố đi bộ, khu phố đi bộ, phải thực hiện phương án quy hoạch chỗ đỗ xe trên phạm vi không gian xung quanh khu vực (ít nhất bao gồm khu vực có khoảng cách 800 m đến phạm vi nghiên cứu), đảm bảo cung cấp đủ chỗ đỗ xe cho thời kỳ cao điểm, đảm bảo an toàn công cộng và không gây ùn tắc giao thông. 6. Phương án quy hoạch chỗ đỗ xe phải được kiểm chứng trong quá trình thông qua đồ án.	

2.9.5 Quy định về đảm bảo an toàn giao thông đô thị

- Khi cải tạo và nâng cấp mặt đường phải phù hợp với cao độ nền quy hoạch, không được gây úng ngập, ảnh hưởng đến công trình thoát nước của khu vực và việc tiếp cận sử dụng của các công trình hai bên đường;
- Quy định về tầm nhìn, hè đường, đường đi bộ, đường đi xe đạp tuân thủ các quy định tại QCVN 07-4:2023/BXD.

2.10 Yêu cầu về cấp nước

2.10.1 Khu vực bảo vệ của điểm lấy nước, công trình cấp nước

- Hành lang bảo vệ nguồn nước phải tuân thủ quy định của pháp luật về tài nguyên nước;
- Khu vực bảo vệ của điểm lấy nước, công trình cấp nước đô thị quy định tại Bảng 2.20.

Bảng 2.20: Khu vực bảo vệ của điểm lấy nước, công trình cấp nước

Khu vực bảo vệ	Kích thước khu vực bảo vệ cấp I (m)	Kích thước khu vực bảo vệ cấp II (m)
Nguồn nước mặt, từ điểm lấy nước:		
- Ngược theo chiều dòng chảy	≥ 200	$\geq 1\,000$
- Xuôi theo chiều dòng chảy	≥ 100	≥ 250
- Trường hợp không xác định được chiều dòng chảy, hoặc không có dòng chảy.	≥ 200	$\geq 1\,000$
Nguồn nước ngầm: quanh giếng khoan với bán kính	≥ 25	-
Hồ chứa, đập nước chuyên dùng để cấp nước sinh hoạt, từ mép hồ:		
- Bờ hồ bằng phẳng	≥ 100	Toàn lưu vực
- Bờ hồ dốc	≥ 300	Toàn lưu vực
Nhà máy nước, trạm cấp nước, từ chân tường công trình xử lý:	≥ 30	-
Đường ống cấp nước, từ mép ngoài đường ống:		
- Kích thước 300 mm đến < 1 000 mm	-	≥ 7
- Kích thước $\geq 1\,000$ mm	-	≥ 15
CHÚ THÍCH 1: Trong khu vực bảo vệ cấp I nghiêm cấm các hoạt động sau: xây dựng công trình nhà ở; xả nước thải, CTR, chăn nuôi, chăn thả gia súc, gia cầm, nuôi trồng, đánh bắt thủy sản, khai thác khoáng sản; sử dụng hóa chất độc, phân hữu cơ và phân khoáng để bón cây; CHÚ THÍCH 2: Trong khu vực bảo vệ cấp II, nước thải, chất thải từ các hoạt động sinh hoạt, dịch vụ và sản xuất phải được thu gom và xử lý đạt quy chuẩn về môi trường.		

2.10.2 Nhu cầu sử dụng nước

- Nước sạch dùng cho sinh hoạt được dự báo dựa theo chuỗi số liệu hiện trạng, mức độ tiện nghi của khu đô thị, điểm dân cư nhưng phải đảm bảo: tỷ lệ dân số khu vực nội thị được cấp nước là 100% trong giai đoạn dài hạn của quy hoạch; chỉ tiêu cấp nước sạch dùng cho sinh hoạt của khu vực nội thị đô thị phụ thuộc vào loại đô thị nhưng tối thiểu là 80 lít/người/ngày đêm; hướng tới mục tiêu sử dụng nước an toàn, tiết kiệm và hiệu quả;

- Nước sạch dùng các công trình công cộng, dịch vụ tối thiểu bằng 10% lượng nước sinh hoạt. Chỉ tiêu cấp nước sạch cho từng loại hình công trình công cộng, dịch vụ phải đảm bảo tối thiểu như sau: trường học 15 lít/học sinh/ngày đêm; trường mầm non 75 lít/cháu/ngày đêm; nhà, công trình công cộng, dịch vụ khác 2 lít/m² sàn/ngày đêm;

- Nước tưới cây, rửa đường tối thiểu bằng 8% lượng nước sinh hoạt. Chỉ tiêu cấp nước phải đảm bảo tối thiểu như sau: tưới vườn hoa, công viên 3 lít/m²/ngày đêm;

rửa đường 0,4 lít/m²/ngày đêm. Cho phép sử dụng nước tái sử dụng (nước mưa, nước thải đã qua xử lý...) cho mục đích tưới cây, rửa đường;

- Nước cho sản xuất nhỏ, tiểu thủ công nghiệp tối thiểu bằng 8% lượng nước sinh hoạt;
- Nước cho các khu công nghiệp tập trung: xác định theo loại hình công nghiệp, đảm bảo tối thiểu bằng 20m³/ha/ngày đêm cho tối thiểu 60% diện tích khu công nghiệp;
- Nước thất thoát, rò rỉ tối đa không vượt quá 15% tổng lượng nước trên;
- Nước cho bản thân nhà máy nước, trạm cấp nước tối thiểu bằng 4% tổng lượng nước trên.

2.10.3 Nguồn nước và công trình cấp nước

- Sản lượng nước có thể khai thác của nguồn nước (trừ vùng hải đảo và vùng núi cao) phải gấp tối thiểu 10 lần nhu cầu sử dụng nước. Tỷ lệ đảm bảo lưu lượng tháng hoặc ngày của nguồn nước tối thiểu phải đạt: 95% đối với khu dân cư trên 50 000 người (hoặc tương đương); 90% đối với khu dân cư từ 5 000 đến 50 000 người (hoặc tương đương) và 85% đối với khu dân cư dưới 5 000 người (hoặc tương đương);
- Lựa chọn nguồn nước phải: đảm bảo yêu cầu về trữ lượng, lưu lượng và chất lượng nước; đảm bảo tiết kiệm tài nguyên nước, đáp ứng yêu cầu tối thiểu về tiện nghi đối với việc sử dụng nước;
- Diện tích đất xây dựng nhà máy nước, trạm cấp nước quy hoạch mới được xác định trên cơ sở công suất, công nghệ xử lý hoặc tính toán theo tiêu chuẩn được lựa chọn áp dụng nhưng phải đảm bảo không được vượt quá chỉ tiêu 0,15 ha/1000 m³/ngày.

CHÚ THÍCH: Chỉ tiêu khống chế diện tích đất xây dựng nhà máy nước, trạm cấp nước quy hoạch mới không bao gồm diện tích hồ chứa sơ lã (nếu có), diện tích dự phòng mở rộng (nếu có) và diện tích tổ chức khoảng cách ATMT của bản thân nhà máy nhà máy nước, trạm cấp nước.

2.10.4 Mạng lưới cấp nước

- Mạng lưới cấp nước phải đảm bảo an toàn và độ tin cậy về lưu lượng, áp lực, chất lượng nước theo yêu cầu sử dụng và yêu cầu cấp nước chữa cháy;
- Phát triển mạng lưới cấp nước có ứng dụng công nghệ thông tin để quản lý vận hành, đảm bảo khả năng kiểm soát, xử lý ô nhiễm và an toàn chất lượng;
- Áp lực tự do trong mạng lưới cấp nước sinh hoạt của khu dân cư, tại điểm lấy nước vào nhà, tính từ mặt đất không được < 10 m;
- Chất lượng nước phải đảm bảo các quy định của quy chuẩn QCVN 01-1:2024/BYT
- Ngoài ra các công trình trên mạng lưới cấp nước phải tuân thủ QCVN 07-1:2023/BXD.

2.10.5 Cấp nước chữa cháy

- Lưu lượng, áp lực, số lượng các đám cháy đồng thời cần được tính toán phù hợp với quy mô đô thị theo quy định tại QCVN 06:2022/BXD; Sửa đổi 01:2023 QCVN 06:2022/BXD;
- Phải tận dụng các sông hồ, ao để cấp nước chữa cháy. Có đường cho xe chữa cháy tới lấy nước. Chiều sâu mặt nước so với mặt đất tại vị trí bố trí lấy nước chữa cháy không lớn quá 4 m và chiều dày lớp nước ≥ 0,5 m;
- Trên mạng ống cấp nước đô thị, dọc theo các đường phố phải bố trí các họng lấy nước chữa cháy (trụ nổi hoặc họng ngầm dưới mặt đất) đảm bảo các quy định về

khoảng cách tối đa như sau giữa các hống là 150m và tuân thủ các quy định khác tại QCVN 06:2022/BXD; Sửa đổi 01:2023 QCVN 06: 2022/BXD;

- Áp lực tự do tối thiểu trong đường ống nước chữa cháy áp lực thấp (đo ở vị trí cao độ bằng với mặt đất) khi chữa cháy phải không nhỏ hơn 10m cột nước.

- Trên mạng ống cấp nước đô thị, dọc theo các đường phố phải bố trí các hống lấy nước chữa cháy (trụ nổi hoặc hống ngầm dưới mặt đất) đảm bảo các quy định về khoảng cách tối đa như sau giữa các hống là 150m và tuân thủ các quy định khác của QCVN 06:2023/BXD.

- Đường kính ống dẫn nước chữa cháy ngoài nhà phải ≥ 100 mm.

2.11 Yêu cầu về thoát nước và xử lý nước thải

2.11.1 Lưu lượng nước thải phát sinh

- Lưu lượng nước thải phát sinh được dự báo dựa trên chuỗi số liệu hiện trạng, mức độ tiện nghi của khu đô thị, điểm dân cư hoặc công nghệ sản xuất đối với các cơ sở công nghiệp nhưng phải đảm bảo chỉ tiêu phát sinh nước thải $\geq 80\%$ chỉ tiêu cấp nước của đối tượng tương ứng;

- Khối lượng phân bùn phát sinh được xác định dựa trên mức độ hoàn thiện của hệ thống công trình vệ sinh tại chỗ hoặc theo các tiêu chuẩn được lựa chọn áp dụng nhưng phải $\geq 0,04$ m³/người/năm.

- Phát triển hệ thống thu gom và xử lý nước thải thông minh, đảm bảo khả năng kiểm soát, xử lý ô nhiễm và an toàn chất lượng;

- Mạng lưới thu gom phải xác định theo lưu vực.

2.11.2 Mạng lưới thoát nước

- Các khu vực xây dựng mới phải quy hoạch hệ thống thoát nước thải riêng. Các khu vực hiện hữu đã có mạng lưới thoát nước chung phải quy hoạch hệ thống thoát nước nửa riêng hoặc cải tạo thành hệ thống thoát nước riêng;

- Đối với vùng hải đảo phải quy hoạch hệ thống thoát nước thải riêng và XLNT triệt để, nước thải sau khi xử lý đạt yêu cầu về môi trường có thể tái sử dụng cho mục đích khác;

- Phát triển hệ thống thu gom và xử lý nước thải thông minh, đảm bảo khả năng kiểm soát, xử lý ô nhiễm và an toàn chất lượng;

- Ngoài ra các công trình trên mạng lưới thoát nước phải tuân thủ QCVN 07-2:2023/BXD.

2.11.3 Nhà máy xử lý nước thải, trạm xử lý nước thải (XLNT)

- Nước thải sinh hoạt đô thị, y tế, khu công nghiệp, làng nghề phải được xử lý đảm bảo các quy định tại các quy chuẩn môi trường đối với nước thải trước khi xả ra nguồn tiếp nhận và các quy chuẩn liên quan khác. Bùn thải hệ thống thoát nước phải được thu gom, xử lý theo quy định hoặc vận chuyển đến cơ sở xử lý CTR tập trung;

- Vị trí nhà máy XLNT, trạm XLNT quy hoạch mới phải ưu tiên quy hoạch ở cuối dòng chảy của nguồn tiếp nhận nước thải sau xử lý, cuối hướng gió chính của đô thị, tại khu vực có đủ đất cho dự phòng mở rộng. Vị trí điểm xả nước thải phải phù hợp với các quy định của pháp luật về quản lý tài nguyên nước;

- Lựa chọn các công nghệ tiên tiến trong xử lý nước thải, bùn thải phù hợp với đặc điểm của từng khu vực và sức chịu tải của nguồn tiếp nhận; đề xuất các quy định về tái sử dụng nước thải, bùn thải sau xử lý;

- Diện tích đất xây dựng nhà máy XLNT, trạm XLNT quy hoạch mới được xác định trên cơ sở công suất, công nghệ xử lý hoặc tính toán theo tiêu chuẩn được lựa chọn áp dụng nhưng phải đảm bảo không được vượt quá chỉ tiêu 0,1 ha/1000 m³/ngày.

CHÚ THÍCH: Chỉ tiêu khống chế diện tích đất xây dựng nhà máy XLNT, trạm XLNT không bao gồm diện tích hồ chứa, ổn định nước thải sau xử lý, sân phơi bùn, diện tích dự phòng mở rộng (nếu có) và diện tích tổ chức khoảng cách ATMT của bản thân nhà máy XLNT, trạm XLNT.

2.11.4 Quy định khoảng cách an toàn về môi trường (ATMT)

- Khoảng cách ATMT của trạm bơm nước thải, nhà máy XLNT, trạm XLNT quy hoạch mới được quy định tại QCVN 01:2025/BTNMT;

- Đối với loại trạm bơm nước thải sử dụng máy bơm thả chìm đặt trong giếng kín thì không cần khoảng cách ATMT, nhưng phải có ống thông hơi xả mùi hơi ở cao độ ≥ 3 m so với cao độ mặt đất theo quy hoạch được duyệt tại vị trí đó;

- Phải bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu vực xây dựng nhà máy XLNT, trạm XLNT quy hoạch mới với chiều rộng ≥ 10 m;

- Trong phạm vi khoảng cách an toàn về môi trường chỉ được quy hoạch đường giao thông, bãi đỗ xe, công trình cấp điện, trạm trung chuyển CTR và các công trình khác của trạm bơm nước thải, trạm XLNT, không bố trí các công trình dân dụng khác;

- Các trạm bơm nước thải, trạm XLNT, nhà máy XLNT hiện hữu không đảm bảo các quy định về khoảng cách ATMT phải thực hiện đánh giá tác động môi trường để bổ sung các giải pháp đảm bảo vệ sinh môi trường xung quanh theo quy định.

2.12 Yêu cầu về thu gom, vận chuyển và xử lý CTR

2.12.1 Khối lượng CTR phát sinh

Khối lượng CTR sinh hoạt phát sinh được dự báo dựa trên chuỗi số liệu hiện trạng và mức độ tiện nghi của khu đô thị, điểm dân cư. Trường hợp sử dụng tiêu chuẩn thì phải đảm bảo không vượt quá các chỉ tiêu trong Bảng 2.23;

Bảng 2.23: Lượng CTR sinh hoạt phát sinh

Loại đô thị	Lượng CTR phát sinh (kg/người/ngày)
I	1,0
II	0,9
III	0,8

- Chỉ tiêu phát sinh CTR công nghiệp phải được xác định dựa trên dây chuyền công nghệ của từng loại hình công nghiệp nhưng phải đảm bảo tối thiểu là 0,3 tấn/ha đất theo quy mô đất khu công nghiệp;

- Chỉ tiêu phát sinh CTR y tế, xây dựng và bùn thải được dự báo dựa trên chuỗi số liệu hiện trạng phát thải hoặc các dự án, các đô thị có điều kiện tương tự.

2.12.2 Trạm trung chuyển CTR sinh hoạt

- Trạm trung chuyển CTR sinh hoạt không cố định phải đảm bảo thời gian vận hành không quá 45 phút/ca và không quá 3h/ngày. Việc bố trí trạm trung chuyển CTR sinh hoạt không cố định phải đảm bảo khi vận hành không gây ảnh hưởng đến giao thông

và môi trường khu vực;

- Trạm trung chuyển CTR sinh hoạt cố định quy hoạch mới phải có tường bao, mái che, hệ thống thu gom, xử lý nước thải, hệ thống lọc và khử mùi đảm bảo không phát tán chất ô nhiễm ra môi trường xung quanh. Trạm trung chuyển CTR sinh hoạt cố định phải đảm bảo yêu cầu tiếp nhận và vận chuyển hết khối lượng CTR sinh hoạt trong phạm vi bán kính thu gom đến cơ sở xử lý tập trung trong thời gian không quá 2 ngày đêm;

- Loại và quy mô trạm trung chuyển CTR sinh hoạt được quy định tại Bảng 2.24.

Bảng 2.24: Loại và quy mô trạm trung chuyển CTR sinh hoạt

Loại và quy mô trạm trung chuyển	Công suất (tấn/ngày đêm)	Bán kính phục vụ tối đa (km)	Diện tích tối thiểu (m ²)
Trạm trung chuyển không cố định			
Cỡ nhỏ	< 5	0,5	20
Cỡ vừa	5 - 10	1,0	35
Cỡ lớn	> 10	7,0	50
Trạm trung chuyển cố định			
Cỡ nhỏ	< 100	10	500
Cỡ vừa	100 - 500	15	3 000
Cỡ lớn	> 500	30	5 000

2.12.3 Cơ sở xử lý CTR

- Cơ sở xử lý CTR phải quy hoạch ở ngoài phạm vi xây dựng đô thị. Hạn chế tối đa quy hoạch vị trí các cơ sở xử lý CTR ở vùng thường xuyên bị ngập nước, vùng các-xơ, vùng có vết đứt gãy kiến tạo. Không quy hoạch mới bãi chôn lấp CTR không hợp vệ sinh;

- Bãi chôn lấp CTR không hợp vệ sinh hiện hữu phải đóng cửa, di dời hoặc cải tạo thành bãi chôn lấp CTR hợp vệ sinh, cơ sở xử lý CTR bằng phương pháp sinh học, cơ sở đốt CTR... nếu đảm bảo khoảng cách ATMT tại điểm 2.12.4;

- Diện tích đất xây dựng cơ sở xử lý CTR quy hoạch mới được xác định trên cơ sở công suất, công nghệ xử lý hoặc tính toán theo tiêu chuẩn được lựa chọn áp dụng nhưng phải đảm bảo không được vượt quá chỉ tiêu 0,05 ha/1 000 tấn năm.

CHÚ THÍCH: Chỉ tiêu khống chế diện tích đất xây dựng cơ sở xử lý CTR không bao gồm diện tích bãi chôn lấp chất thải sau xử lý, diện tích dự phòng mở rộng (nếu có) và diện tích tổ chức khoảng cách ATMT của bản thân cơ sở xử lý CTR.

2.12.4. Khoảng cách ATMT của cơ sở xử lý chất thải rắn

Phải tuân thủ QCVN 01:2025/BTNMT, ngoài ra phải đảm bảo:

- Trạm trung chuyển CTR không cố định phải đặt cách công trình nhà ở và các khu vực thường xuyên tập trung đông người ≥ 20 m;

- Nhà, công trình chứa dây chuyền trung chuyển, nén ép, lưu chứa CTR và công trình xử lý nước rỉ rác, khu rửa xe và thiết bị của trạm trung chuyển CTR cố định phải đảm

bảo khoảng cách ATMT ≥ 20 m;

- Ô chôn lấp CTR hợp vệ sinh có chôn lấp CTR hữu cơ phải đảm bảo khoảng cách ATMT $\geq 1\,000$ m;

- Ô chôn lấp CTR vô cơ phải đảm bảo khoảng cách ATMT ≥ 100 m;

- Nhà, công trình chứa dây chuyền xử lý CTR bằng phương pháp sinh học và nhà, công trình chứa lò đốt CTR phải đảm bảo khoảng cách ATMT ≥ 500 m;

- Khoảng cách ATMT của công trình xử lý CTR nguy hại, bùn thải được xác định theo công cụ đánh giá tác động môi trường nhưng phải $\geq$ quy định đối với công trình xử lý CTR thông thường. Trường hợp bùn thải được xử lý trong trạm xử lý nước thải thì áp dụng đồng thời các quy định đối với trạm xử lý nước thải;

- Phải bố trí dải cây xanh cách ly: quanh khu vực xây dựng trạm trung chuyển CTR cố định quy hoạch mới với chiều rộng ≥ 10 m; quanh khu vực xây dựng cơ sở xử lý CTR quy hoạch mới với chiều rộng ≥ 20 m;

- Khi cơ sở xử lý CTR bắt buộc phải đặt ở đầu nguồn nước, đầu hướng gió chính của đô thị, khoảng cách ATMT của các công trình phải tăng lên tối thiểu 1,5 lần;

- Các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có mật độ cư trú cao phải quy hoạch cơ sở xử lý chất thải rắn tập trung cấp tỉnh và áp dụng các công nghệ xử lý yêu cầu khoảng cách ly thấp. Trường hợp vẫn không đảm bảo yêu cầu về khoảng cách ATMT theo quy định cho phép áp dụng bổ sung các biện pháp xử lý môi trường tiên tiến để giảm khoảng cách ATMT, khi đó khoảng cách ATMT của cơ sở xử lý chất thải rắn tập trung cấp tỉnh được xác định thông qua công cụ đánh giá tác động môi trường;

- Các trạm trung chuyển CTR, cơ sở xử lý CTR hiện hữu không đảm bảo các quy định trên khi thực hiện về khoảng cách ATMT phải thực hiện đánh giá tác động môi trường để bổ sung các giải pháp đảm bảo vệ sinh môi trường xung quanh theo quy định;

- Trong vùng ATMT của các công trình xử lý thuộc trạm trung chuyển CTR cố định, cơ sở xử lý CTR chỉ được quy hoạch các công trình giao thông, thủy lợi, tuyến và trạm điện, hệ thống thoát nước, XLNT và các công trình khác thuộc trạm trung chuyển CTR cố định, cơ sở xử lý CTR, không được bố trí các công trình dân dụng khác.

2.13 Yêu cầu về nhà tang lễ, nghĩa trang

2.13.1 Nhà tang lễ

- Mỗi đô thị phải có tối thiểu một nhà tang lễ. Một nhà tang lễ phục vụ tối đa 250 000 dân;

- Quy hoạch địa điểm nhà tang lễ không được ảnh hưởng đến các hoạt động của các khu chức năng khác và các hoạt động giao thông. Nhà tang lễ phải có giải pháp chống ồn đảm bảo các quy định về tiếng ồn tại khu vực công cộng, khu dân cư;

- Diện tích nhà tang lễ được xác định dựa trên quy trình tổ chức tang lễ và tục lệ mai táng tại địa phương nhưng phải đảm bảo phục vụ được tối thiểu 04 đám tang/ngày.

2.13.2 Nghĩa trang, cơ sở hỏa táng

- Nhu cầu đất nghĩa trang (không bao gồm nghĩa trang liệt sỹ), quy mô cơ sở hỏa táng được dự báo dựa trên tỷ lệ tử vong và các hình thức mai táng. Quy mô diện tích các nghĩa trang tập trung phải đảm bảo chỉ tiêu tối thiểu là 0,04 ha/1 000 dân;

- Quy hoạch địa điểm nghĩa trang và cơ sở hỏa táng xây dựng mới không được ảnh hưởng tiêu cực đến các hoạt động của các khu chức năng khác và các hoạt động giao thông. Quy hoạch nghĩa trang phải tính đến các phong tục, tập quán về mai táng ở địa phương nhưng vẫn phải đảm bảo các yêu cầu về môi trường và sử dụng đất đai hiệu

quả, tiết kiệm;

- Quy hoạch nghĩa trang phải xác định được các nghĩa trang hiện hữu cần di dời, đóng cửa hoặc cải tạo và quỹ đất cho việc di dời. Các nghĩa trang và cơ sở hỏa táng hiện hữu không đảm bảo các quy định về khoảng cách ATMT phải thực hiện đánh giá tác động môi trường để bổ sung các giải pháp đảm bảo vệ sinh môi trường xung quanh theo quy định;

- Khoảng cách ATMT nghĩa trang, cơ sở hỏa táng quy hoạch mới phải đảm bảo các quy định trong Bảng 2.25. đồng thời phải tuân thủ quy định về khu vực bảo vệ đối với điểm lấy nước, công trình cấp nước tại điểm 2.10.1;

- Trường hợp đặc biệt, khi cơ sở hỏa táng đặt ở đầu hướng gió chính của đô thị hoặc khi nghĩa trang đặt ở đầu nguồn nước thì khoảng cách ATMT của các công trình trong cơ sở hỏa táng, nghĩa trang phải tăng lên tối thiểu 1,5 lần;

- Phải bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu vực xây dựng nghĩa trang, cơ sở hỏa táng quy hoạch mới với chiều rộng ≥ 10 m;

- Trong vùng ATMT của các công trình thuộc nghĩa trang, cơ sở hỏa táng chỉ được tổ chức các hoạt động canh tác nông, lâm nghiệp, quy hoạch các công trình giao thông, thủy lợi, cung cấp, truyền tải điện, xăng dầu, khí đốt, hệ thống thoát nước, XLNT và các công trình khác thuộc nghĩa trang, cơ sở hỏa táng, không được bố trí các công trình dân dụng khác;

- Ngoài ra nghĩa trang và cơ sở hỏa táng phải tuân thủ QCVN 07-10:2023/BXD.

Bảng 2.25: Khoảng cách an toàn về môi trường của nghĩa trang

Đối tượng cần cách ly	Khoảng cách tối thiểu từ đối tượng cần cách ly là			
	Khu huyệt mộ nghĩa trang hung táng	Khu huyệt mộ nghĩa trang chôn một lần	Khu huyệt mộ nghĩa trang cát táng	Nhà, công trình chứa lò hỏa táng và lưu chứa thi hài trước khi hỏa táng
Công trình nhà ở tại đô thị và điểm dân cư nông thôn tập trung	1 000 m	500 m	100 m	500 m
Điểm lấy nước phục vụ nhu cầu sinh hoạt của đô thị, điểm dân cư nông thôn tập trung	1 500 m	1 000 m	-	-
Đường sắt, Quốc lộ, Tỉnh lộ	200 m	200 m	200 m	-
Sông, hồ (bao gồm sông, hồ không dùng cho mục đích cấp nước sinh hoạt)	300 m	300 m	100 m	-
CHÚ THÍCH 1: Khu vực chôn cất phải có hệ thống thu gom nước thấm huyệt mộ, nước mưa chảy tràn để xử lý, không được thấm trực tiếp vào nước ngầm hoặc chảy tràn vào hệ thống mặt nước bên ngoài nghĩa trang. CHÚ THÍCH 2: Công nghệ hỏa táng phải đảm bảo các yêu cầu về môi trường tại QCVN 02:2012/BTNMT.				

2.14 Yêu cầu về cấp điện

2.14.1 Chỉ tiêu cấp điện

- Chỉ tiêu cấp điện dân dụng tối thiểu quy định tại Bảng 2.26, Bảng 2.27, Bảng 2.28;
- Chỉ tiêu điện công nghiệp (sản xuất công nghiệp, kho tàng) tối thiểu quy định tại Bảng 2.29.

Bảng 2.26: Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt (theo người)

Chỉ tiêu	Giai đoạn đầu			Giai đoạn dài hạn		
	I	II	III	I	II	III
1. Điện năng (KWh/người. năm)	1 400	1 100	750	2 400	2 100	1 500
2. Phụ tải (W/người)	500	450	300	800	700	500

Bảng 2.27: Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng, dịch vụ (theo %)

Loại đô thị	I	II	III
Điện công trình công cộng (tính bằng % phụ tải điện sinh hoạt)	50	40	30

Bảng 2.28: Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng, dịch vụ

TT	Tên phụ tải	Chỉ tiêu cấp điện
1	Văn phòng	30W/m ² sàn
2	Trường học	
	- Nhà trẻ, mẫu giáo	0,2kW/cháu
	- Trường học phổ thông	0,15kW/HS
	- Trường đại học	25W/m ² sàn
3	Cửa hàng, siêu thị, chợ, trung tâm thương mại, dịch vụ	30W/m ² sàn
4	Nhà nghỉ, khách sạn	5kW/ phòng (buồng)
5	Khối khám chữa bệnh (công trình y tế)	2 kW/giường bệnh
6	Rạp hát, rạp chiếu bóng, rạp xiếc	25 W/m ²
7	Chiếu sáng công cộng - Chiếu sáng đường phố - Chiếu sáng công viên, vườn hoa	1 W/m ² 0,5 W/m ²

Bảng 2.29: Chỉ tiêu cấp điện cho sản xuất công nghiệp, kho tàng

Loại công nghiệp	Chỉ tiêu (kW/ha)
1. Công nghiệp nặng (luyện gang, luyện thép, sản xuất ô tô, sản xuất máy cái, công nghiệp hóa dầu, hóa chất, phân bón), sản xuất xi măng	350
2. Công nghiệp vật liệu xây dựng khác, cơ khí	250
3. Công nghiệp chế biến lương thực, thực phẩm, điện tử, vi tính, dệt	200
4. Công nghiệp giấy da, may mặc	160
5. Cụm công nghiệp nhỏ, tiểu công nghiệp	140
6. Các cơ sở sản xuất thủ công nghiệp	120
7. Kho tàng	50

CHÚ THÍCH:

Đối với các loại hình công nghiệp chưa được quy định trong bảng 26, phải có luận cứ xác định chỉ tiêu cấp điện quy hoạch, trên nguyên tắc đảm bảo sử dụng tiết kiệm, ưu tiên các nguồn năng lượng mới, năng lượng tái tạo.

2.14.2 Hệ thống cấp điện

- Quy hoạch phải đáp ứng nhu cầu sử dụng, độ tin cậy về cấp điện;
- Không quy hoạch các tuyến điện 500 KV mới đi xuyên qua nội thị các đô thị. Trường hợp bắt buộc phải đi xuyên qua nội thị các đô thị phải có đủ hành lang an toàn cho lưới điện 500 KV. Lưới điện cao áp 110 KV và 220 KV đi trong nội thị của các đô thị từ loại II đến loại đặc biệt phải quy hoạch đi ngầm;
- Trong khu vực nội thị, hệ thống đường dây hạ thế và chiếu sáng xây mới phải quy hoạch đi ngầm, hệ thống đường dây hạ thế và chiếu sáng hiện hữu phải được cải tạo theo hướng hạ ngầm;
- Ngoài ra các công trình cấp điện phải tuân thủ QCVN 07-5:2023/BXD.

2.14.3 Quỹ đất bố trí công trình

- Trạm 110kV tối đa không quá 1 ha/trạm;
- Trạm 220kV tối đa không quá 5 ha/trạm.

2.15 Yêu cầu về bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm

Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị không nằm trong tuy-nen hoặc hào kỹ thuật được xác định theo các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành được lựa chọn áp dụng. Các trường hợp khác áp dụng quy định trong Bảng 2.30;

Bảng 2.30: Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị không nằm trong tuy-nen hoặc hào kỹ thuật (m)

Loại đường ống	Đường ống cấp nước	Cống thoát nước thải	Cống thoát nước mưa	Cáp điện	Cáp thông tin	Kênh mương thoát nước, tuy-nen, hào kỹ thuật
Khoảng cách theo chiều ngang						
Đường ống cấp nước	0,5	1,0	0,5	0,5	0,5	1,5
Cống thoát nước thải	1	0,4	0,4	0,5	0,5	1,0
Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	0,4	0,5	0,5	1,0
Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5	2,0
Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-	1,0
Kênh mương thoát nước, tuy-nen, hào kỹ thuật	1,5	1,0	1,0	2,0	1	-
Khoảng cách theo chiều đứng						
Đường ống cấp nước	-	1,0	0,5	0,5	0,5	-
Cống thoát nước thải	1,0	-	0,4	0,5	0,5	-
Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	-	0,5	0,5	-
Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5	-
Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-	-

CHÚ THÍCH:

Quy định tại bảng trên áp dụng cho trường hợp khu vực phát triển mới, nhằm đảm bảo công tác vận hành, bảo trì và an toàn kỹ thuật.

Trong các trường hợp không thể thực hiện theo quy định, cần có luận chứng cụ thể, và có giải pháp khắc phục hợp lý, đảm bảo công tác vận hành, bảo trì và an toàn kỹ thuật.

- Trường hợp đường ống cấp nước song song với đường ống thoát nước thải, khoảng cách giữa các đường ống không được < 1,5 m, khi đường kính ống cấp nước ≥ 200 mm khoảng cách đó không được < 3 m;

- Khoảng cách giữa các đường ống cấp nước có đường kính > 300 mm và với cáp thông tin không được < 1 m;

- Khoảng cách giữa các đường ống cấp nước song song với nhau: không được < 0,7 m khi đường kính ống < 400 mm; không được < 1 m khi đường ống từ 400 mm đến 1 000 mm; không được < 1,5 m khi đường kính ống > 1 000 mm. Khoảng cách giữa các đường ống có áp lực khác cũng áp dụng quy định đối với đường ống cấp nước;

- Khoảng cách tối thiểu giữa các đường dây, đường ống kỹ thuật nằm trong tuy-nen hoặc hào kỹ thuật được xác định theo các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành được lựa chọn áp dụng;

- Khoảng cách, yêu cầu về kết nối không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa các công trình ngầm phải được xác định trên cơ sở luận chứng kinh tế kỹ thuật;
- Ngoài ra các quy định về hệ thống tuy-nen và hào kỹ thuật tuân thủ QCVN 07-3:2023/BXD.

2.16 Yêu cầu về quy hoạch nông thôn

1. 2.16.1 - Nguyên tắc chung

Quy hoạch xây dựng khu vực dân dụng nông thôn phải tuân thủ các nguyên tắc sau:

1. Bảo vệ tài nguyên, đất đai và môi trường: Không bố trí khu dân cư tại khu vực có nguy cơ cao về thiên tai như sạt lở đất, ngập lụt, lũ ống, lũ quét. Đối với vùng đồng bằng sông Cửu Long và ven biển, phải tính toán đầy đủ tác động của mực nước biển dâng. Đất nông nghiệp có năng suất cao phải được bảo vệ; chỉ sử dụng đất đồi, núi, gò bãi có năng suất thấp để phát triển dân cư.

2. Gắn với phát triển kinh tế địa phương: Quy hoạch phải tạo điều kiện cho phát triển kinh tế nông thôn hiện đại như làng nghề, du lịch cộng đồng, logistics nông sản, thương mại điện tử. Dành quỹ đất phù hợp phát triển nông nghiệp công nghệ cao, nông nghiệp sinh thái và sản xuất nông nghiệp quy mô lớn.

3. Bảo tồn di sản và cảnh quan nông thôn: Các yếu tố đặc trưng của làng quê truyền thống (đình, chùa, giếng làng, cây đa, cổng làng.v.v...) phải được bảo tồn; kết hợp bảo tồn di sản và phát triển kinh tế bền vững, như du lịch sinh thái và làng nghề truyền thống.

4. Kiểm soát đô thị hóa nông thôn: Ranh giới khu dân cư nông thôn phải được xác định rõ trong quy hoạch và không được mở rộng tùy tiện. Chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ nông nghiệp sang đất ở phải được luận chứng nhu cầu thực tiễn và tiềm năng phát triển kinh tế - xã hội; bảo đảm kết nối nông thôn với đô thị, phát triển đồng bộ.

5. Ứng dụng công nghệ số trong quản lý quy hoạch: Đối với vùng ven đô quy hoạch phải ứng dụng GIS, tích hợp hệ thống cảnh báo thiên tai (nếu có), quản lý đất nông nghiệp, kiểm soát dân cư mở rộng tự phát.

6. Phù hợp với đặc điểm vùng miền:

Vùng ven đô: tạo kết nối giao thông, thương mại và bảo vệ không gian xanh.

Vùng miền núi, vùng dân tộc thiểu số: giữ gìn kiến trúc truyền thống, phát triển du lịch cộng đồng gắn với bản sắc văn hóa.

Vùng đồng bằng, ven biển có nguy cơ thiên tai: phải có giải pháp chống ngập, chống xâm nhập mặn và bố trí khu sơ tán khẩn cấp.

2.16.2 Quy định về chỉ tiêu sử dụng đất

Đất xây dựng cho các đơn vị ở nông thôn phải phù hợp với điều kiện cụ thể của từng địa phương nhưng không được nhỏ hơn quy định trong Bảng 2.31.

Bảng 2.31: Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu đơn vị ở nông thôn

Bảng 2.31: Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu điểm dân cư nông thôn

Loại đất	Chỉ tiêu sử dụng đất (m ² /người)
Đất xây dựng công trình nhà ở	25
Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ	5
Đất cho giao thông và hạ tầng kỹ thuật	5
Cây xanh công cộng	2
CHÚ THÍCH: Không bao gồm đất để bố trí các công trình hạ tầng thuộc cấp quốc gia, tỉnh, huyện.	

2.16.2b – Quy hoạch nông thôn theo cấp độ không gian phục vụ

Quy hoạch nông thôn tổ chức theo hai cấp độ không gian phục vụ: xã và thôn. Mỗi cấp độ có chức năng riêng, đáp ứng yêu cầu tổ chức dân cư, hạ tầng và dịch vụ công phù hợp với quy mô và vai trò từng vùng nông thôn.

a) Cấp xã (cấp cơ sở): Mỗi xã phải có trung tâm xã với đầy đủ chức năng hành chính, giáo dục, y tế và thương mại – dịch vụ trên cơ sở tận dụng hệ thống hạ tầng thị trấn hoặc đô thị loại V cũ. Quy mô khu dân cư cấp xã phải được xác định dựa trên điều kiện tự nhiên, dân số, năng lực hạ tầng và định hướng phát triển dài hạn.

c) Cấp thôn (đơn vị ở): Bảo tồn không gian truyền thống làng quê; giữ gìn cảnh quan tự nhiên và cấu trúc cộng đồng. Hạn chế phát triển mới phân tán; tổ chức dân cư theo cụm để tối ưu hạ tầng và dịch vụ. Phát triển điểm dân cư theo mô hình làng sinh thái, hạn chế bê tông hóa; bảo vệ tài nguyên đất, mặt nước và hệ sinh thái bản địa.

c) Thiết lập trục giao thông chính kết nối trung tâm xã với trung tâm hành chính tỉnh; các khu chức năng liên thôn như: vùng sản xuất nông nghiệp quy mô lớn, cụm công nghiệp nông thôn, trung tâm logistics nông sản, khu du lịch sinh thái.v.v...; mối liên kết giữa các trung tâm xã với khu vực phát triển đô thị (nếu có).

2.16.3 Quy định về khu trung tâm xã

a) Khu trung tâm chính xã bố trí các công trình sau:

- Trụ sở làm việc của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Đảng ủy, công an, xã đội, các đoàn thể;

- Các công trình công cộng cấp xã: nhà văn hóa, câu lạc bộ, nhà truyền thống, thư viện, trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trường trung học phổ thông, trạm y tế liên thôn, bệnh viện, trung tâm văn hóa, sân thể thao, chợ, cửa hàng dịch vụ trung tâm, điểm phục vụ bưu chính viễn thông;

b) Trụ sở làm việc cơ quan xã

- Lựa chọn địa điểm làm việc cơ quan xã mới đảm bảo kết nối thuận lợi với Trung tâm hành chính tỉnh, hạ tầng giao thông liên vùng, có quỹ đất bố trí các chức năng của trung tâm xã;

- Tận dụng cơ sở trung tâm xã cũ.

c) Các công trình dịch vụ công cộng

Việc bố trí công trình công cộng, dịch vụ trong điểm dân cư nông thôn phải phù hợp với: Mật độ dân số theo quy hoạch; Đặc điểm địa hình và vùng miền; Khả năng kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội hiện hữu.

Công trình công cộng, dịch vụ được bố trí theo cấp xã, căn cứ vào năng lực phục vụ, bán kính tiếp cận và nhu cầu sử dụng thực tế.

Ưu tiên bố trí công trình theo mô hình cụm công trình công cộng, nhằm tối ưu sử dụng đất, giảm chi phí đầu tư – vận hành và nâng cao hiệu quả phục vụ.

2.16.4 Yêu cầu về phân khu chức năng

- Sử dụng tiết kiệm đất đai và sử dụng hiệu quả các công trình hạ tầng;
- Thuận tiện cho giao thông, sản xuất, sinh hoạt;
- Bảo vệ môi trường; phòng chống thiên tai và ứng phó với biến đổi khí hậu;
- Tận dụng địa hình, cảnh quan tự nhiên;
- Phù hợp với bản sắc văn hóa từng vùng;
- Phù hợp với các đặc điểm cụ thể của địa phương về tập quán định cư, tập quán sản xuất, mức độ và khả năng phát triển kinh tế...

2.16.9 Quy định về cây xanh

- Phải bố trí cây xanh công cộng tại khu trung tâm, khu văn hóa lịch sử, tôn giáo;
- Kết hợp với quy hoạch trồng cây phòng hộ ngoài đồng ruộng, cây phòng hộ chống cát ven biển, cây chống xói mòn để tạo thành một hệ thống cây xanh trong xã;
- Không trồng các loại cây có nhựa độc, có hoa quả hấp dẫn ruồi muỗi, cây có gai trong trạm y tế, trường học, trường mầm non, cần trồng các loại cây cao, bóng mát và có tác dụng làm sạch không khí;
- Bố trí cây xanh trong khoảng cách ly của cụm công nghiệp.

2.16.10 Quy định về cửa hàng xăng dầu và công trình cấp khí đốt

- Các cửa hàng xăng dầu tuân thủ quy định tại điểm 2.6.11;
- Các công trình cấp khí đốt tuân thủ quy định tại điểm 2.6.12.

2.16.7 Quy định về khu vực chăn nuôi, sản xuất và phục vụ sản xuất nông nghiệp

- Khu vực chăn nuôi, phục vụ sản xuất phải đảm bảo khoảng cách ATMT. Khoảng cách từ nhà ở tới các khu vực chăn nuôi, sản xuất, kho chứa hóa chất bảo vệ thực vật phải > 200 m;
- Khu sản xuất phải bố trí gần các trục đường chính, đường liên thôn, liên xã, liên hệ thuận tiện với đồn ruộng và khu ở nhưng phải cuối hướng gió chủ đạo, cuối nguồn nước;
- Các công trình phục vụ sản xuất như kho nông sản, kho giống lúa, ngô, kho phân hóa học và thuốc trừ sâu, kho nông cụ vật tư, trạm xay xát, xưởng sửa chữa cơ khí nông cụ,... phải bố trí liên hệ thuận tiện với đường giao thông nội đồng. Khoảng cách từ các kho phân hóa học đến khu ở không được < 100 m.

2.16.8 Quy định về khu sản xuất tiểu thủ công nghiệp, cụm công nghiệp tập trung

- Những cơ sở sản xuất tiểu thủ công nghiệp không gây ô nhiễm môi trường có thể bố trí trong khu ở, tại các nhà phụ của từng hộ gia đình;
- Cơ sở sản xuất có tác động xấu tới môi trường phải bố trí thành các cụm, nằm ngoài khu ở, gần đầu mối giao thông;

- Khoảng cách ATMT của khu sản xuất tiểu thủ công nghiệp, cụm công nghiệp tập trung phải đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường (khoảng cách ly vệ sinh) như quy định tại điểm 2.5.2 như đối với khu công nghiệp, kho tàng.

2.16.12 Quy định về giao thông

- Phù hợp với nhu cầu giao thông vận tải trước mắt và lâu dài, kết nối liên hoàn với đường huyện, đường tỉnh. Tận dụng tối đa hệ thống sông ngòi, kênh rạch tổ chức mạng lưới đường thủy phục vụ vận chuyển hàng hóa và hành khách;

- Phù hợp với địa hình, giảm khối lượng đào đắp và các công trình phải xây dựng trên tuyến;

- Kết cấu và bề rộng mặt đường phải phù hợp với điều kiện cụ thể của từng địa phương nhưng phải đáp ứng yêu cầu phục vụ cho cơ giới hóa nông nghiệp và phù hợp phương tiện vận chuyển;

- Hệ thống đường giao thông nông thôn phải đạt yêu cầu kỹ thuật do Bộ Giao thông Vận tải quy định.

2.16.13 Quy định về cấp nước

2.16.13.1 Chỉ tiêu cấp nước

- Nước cấp cho sinh hoạt: trường hợp cấp nước đến hộ gia đình đảm bảo tối thiểu 60 lít/người/ngày đêm; trường hợp cấp nước đến vị trí lấy nước công cộng đảm bảo tối thiểu 40lít/người/ngày đêm;

- Nước cấp cho sản xuất tiểu thủ công nghiệp tại hộ gia đình $\geq 8\%$ lượng nước cấp cho sinh hoạt;

- Nước cấp cho cụm công nghiệp tập trung được xác định theo điểm 2.10.

2.16.13.2 Khu vực bảo vệ nguồn nước công cộng

- Đối với nguồn nước ngầm: trong khu đất có bán kính 20 m tính từ giếng, không được xây dựng các công trình làm nhiễm bẩn nguồn nước;

- Đối với nguồn nước mặt: trong khoảng 200 m tính từ điểm lấy nước về phía thượng lưu và 100 m về phía hạ lưu, không được xây dựng các công trình gây ô nhiễm nguồn nước.

2.16.14 Quy định về cấp điện và chiếu sáng công cộng

2.16.14.1 Yêu cầu chung

- Phải đảm bảo cung cấp điện cho tất cả các hộ gia đình và nhu cầu sản xuất;

- Đối với các khu vực không có khả năng cấp điện từ lưới điện quốc gia quy hoạch các nguồn năng lượng khác thay thế như thủy điện nhỏ, năng lượng mặt trời, gió;

- Hệ thống cấp điện đảm bảo an toàn sử dụng, phòng chống cháy nổ.

2.16.14.2 Phụ tải điện

- Nhu cầu điện phục vụ sinh hoạt điểm dân cư nông thôn cần đảm bảo đạt tối thiểu là 150 W/người;

- Nhu cầu điện cho công trình công cộng phải đảm bảo $> 15\%$ nhu cầu điện sinh hoạt;

- Nhu cầu điện phục vụ sản xuất phải tính toán dựa trên các yêu cầu cụ thể của từng cơ sở sản xuất.

2.16.14.3 Hệ thống cấp điện và chiếu sáng công cộng

- Trạm điện hạ thế phải đặt ở trung tâm của phụ tải điện, hoặc ở gần phụ tải điện lớn nhất, tại vị trí thuận tiện cho việc đặt đường dây, ít cắt đường giao thông, không gây trở ngại, nguy hiểm cho sản xuất, sinh hoạt;
- Mạng lưới điện trung và hạ thế hạn chế vượt qua ao, hồ, đầm lầy, núi cao, đường giao thông chính, các khu vực sản xuất công nghiệp;
- Chiều sáng công cộng: tỷ lệ đường khu vực trung tâm xã được chiếu sáng $\geq 50\%$;
- Khoảng cách an toàn từ hệ thống cấp điện tới công trình phải tuân thủ các quy định tại Quy định về kỹ thuật an toàn lưới điện hạ áp nông thôn;
- Trạm điện hạ thế và lưới điện trung, cao áp phải đảm bảo hành lang và khoảng cách ly bảo vệ theo quy định tại QCVN QTD 8:2010/BCT và các quy định hiện hành của ngành điện.

2.16.15 Quy định về thoát nước thải

- Phải có hệ thống thu gom và XLNT sinh hoạt đảm bảo yêu cầu về môi trường. Nước thải từ các hộ gia đình trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung phải được xử lý qua bể tự hoại. Không được xả nước thải ra các ao hồ, kênh, rạch tự nhiên trừ trường hợp áp dụng công nghệ làm sạch nước thải bằng phương pháp sinh học trong điều kiện tự nhiên;
- Nước thải từ cụm công nghiệp, cơ sở sản xuất công nghiệp, làng nghề phải được thu gom ra hệ thống tiêu thoát riêng và xử lý đạt yêu cầu về môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận;
- Tối thiểu phải thu gom đạt 80% lượng nước thải phát sinh để xử lý. Đối với khu vực miền núi, vùng cao, vùng sâu, vùng xa cho phép giảm chỉ tiêu thu gom nước thải sinh hoạt $\geq 60\%$ lượng nước thải phát sinh.

2.16.16 Quy định về quản lý chất thải rắn

- CTR sinh hoạt và sản xuất phải được thu gom và xử lý tại các cơ sở xử lý tập trung;
- Phải bố trí điểm tập kết, trạm trung chuyển phù hợp với điều kiện thu gom CTR của từng địa phương và đảm bảo bán kính phục vụ. Điểm tập kết, trạm trung chuyển CTR phải đảm bảo yêu cầu vệ sinh môi trường;
- Phải xây dựng nhà vệ sinh đạt tiêu chuẩn, không xả phân trực tiếp xuống hồ, ao, hầm cá;
- Chuồng trại chăn nuôi gia súc phải cách nhà ở và đường đi chung ít nhất 5 m và có cây xanh che chắn. Phân, nước tiểu từ chuồng, trại chăn nuôi phải được thu gom và có giải pháp xử lý hợp vệ sinh;
- Khoảng cách an toàn môi trường của điểm tập kết phải ≥ 20 m. Khoảng cách an toàn môi trường của trạm trung chuyển chất thải rắn, cơ sở xử lý CTR phải đảm bảo các quy định tại điểm 2.12.4.

2.16.17 Quy định về nghĩa trang

- Địa điểm quy hoạch nghĩa trang phải: phù hợp với khả năng khai thác quỹ đất; phù hợp với tổ chức phân bố dân cư và kết nối công trình hạ tầng kỹ thuật; đáp ứng nhu cầu táng trước mắt và lâu dài;
- Quy mô diện tích các nghĩa trang tập trung phải đảm bảo chỉ tiêu tối thiểu 0,04 ha/1 000 người;
- Khoảng cách ATMT của nghĩa trang quy hoạch mới phải đảm bảo các quy định tại

Bảng 2.25.

2.16.11 Quy định về cao độ nền và thoát nước mặt

2.16.11.1 Phòng chống thiên tai, thảm họa

- Đối với khu vực dân cư nông thôn hiện hữu phải có biện pháp bảo vệ, hướng dòng lũ quét ra khỏi khu vực hoặc di dời trong trường hợp cần thiết;
- Quy hoạch điểm dân cư nông thôn phải kết hợp với quy hoạch hệ thống thủy lợi tiêu, thoát lũ;
- Nếu áp dụng giải pháp tôn nền, cao độ nền phải cao hơn mực nước lũ lớn nhất (max) hàng năm tối thiểu là 0,3 m;
- Đối với điểm dân cư nông thôn thuộc vùng thường xuyên chịu ảnh hưởng thiên tai phải bố trí điểm sơ tán khẩn cấp, sử dụng các công trình công cộng làm nơi tránh bão, lụt;
- Quy hoạch điểm dân cư nông thôn phải đảm bảo ưu tiên bảo vệ các nguồn nước tự nhiên (sông, hồ, ao) phục vụ công tác phòng cháy chữa cháy. Hệ thống hạ tầng giao thông phải đảm bảo cho các hoạt động phòng cháy chữa cháy thuận lợi.

2.16.11.2 Cao độ nền

- Phải quy hoạch san lấp nền cho phần đất xây dựng công trình (nhà ở, nhà và công trình công cộng, nhà sản xuất, đường giao thông). Phần đất còn lại được giữ nguyên địa hình tự nhiên;
- Tận dụng địa hình tự nhiên, hạn chế khối lượng đất san lấp, đào đắp; bảo vệ cây lâu năm, lớp đất màu.

2.16.11.3 Hệ thống thoát nước mặt

- Đối với sông suối chảy qua khu vực dân cư, cần cải tạo, gia cố bờ, chống sạt lở;
- Đối với khu dân cư nằm bên sườn đồi, núi phải bố trí các mương đón hướng dòng chảy trên đỉnh đồi, núi xuống, không để chảy tràn qua khu dân cư.

2.16.12 Quy định về giao thông

- Phù hợp với nhu cầu giao thông vận tải trước mắt và lâu dài, kết nối liên hoàn với đường huyện, đường tỉnh. Tận dụng tối đa hệ thống sông ngòi, kênh rạch tổ chức mạng lưới đường thủy phục vụ vận chuyển hàng hóa và hành khách;
- Phù hợp với địa hình, giảm khối lượng đào đắp và các công trình phải xây dựng trên tuyến;
- Kết cấu và bề rộng mặt đường phải phù hợp với điều kiện cụ thể của từng địa phương nhưng phải đáp ứng yêu cầu phục vụ cho cơ giới hóa nông nghiệp và phù hợp phương tiện vận chuyển;
- Hệ thống đường giao thông nông thôn phải đạt yêu cầu kỹ thuật do Bộ Giao thông Vận tải quy định.

2.16.13 Quy định về cấp nước

2.16.13.1 Chỉ tiêu cấp nước

- Nước cấp cho sinh hoạt: trường hợp cấp nước đến hộ gia đình đảm bảo tối thiểu 60 lít/người/ngày đêm; trường hợp cấp nước đến vị trí lấy nước công cộng đảm bảo tối thiểu 40lít/người/ngày đêm;
- Nước cấp cho sản xuất tiểu thủ công nghiệp tại hộ gia đình $\geq 8\%$ lượng nước cấp cho sinh hoạt;

- Nước cấp cho cụm công nghiệp tập trung được xác định theo điểm 2.10.

2.16.13.2 Khu vực bảo vệ nguồn nước công cộng

- Đối với nguồn nước ngầm: trong khu đất có bán kính 20 m tính từ giếng, không được xây dựng các công trình làm nhiễm bẩn nguồn nước;

- Đối với nguồn nước mặt: trong khoảng 200 m tính từ điểm lấy nước về phía thượng lưu và 100 m về phía hạ lưu, không được xây dựng các công trình gây ô nhiễm nguồn nước.

2.16.14 Quy định về cấp điện và chiếu sáng công cộng

2.16.14.1 Yêu cầu chung

- Phải đảm bảo cung cấp điện cho tất cả các hộ gia đình và nhu cầu sản xuất;

- Đối với các khu vực không có khả năng cấp điện từ lưới điện quốc gia quy hoạch các nguồn năng lượng khác thay thế như thủy điện nhỏ, năng lượng mặt trời, gió;

- Hệ thống cấp điện đảm bảo an toàn sử dụng, phòng chống cháy nổ.

2.16.14.2 Phụ tải điện

- Nhu cầu điện phục vụ sinh hoạt điểm dân cư nông thôn cần đảm bảo đạt tối thiểu là 150 W/người;

- Nhu cầu điện cho công trình công cộng phải đảm bảo > 15% nhu cầu điện sinh hoạt;

- Nhu cầu điện phục vụ sản xuất phải tính toán dựa trên các yêu cầu cụ thể của từng cơ sở sản xuất.

2.16.14.3 Hệ thống cấp điện và chiếu sáng công cộng

- Trạm điện hạ thế phải đặt ở trung tâm của phụ tải điện, hoặc ở gần phụ tải điện lớn nhất, tại vị trí thuận tiện cho việc đặt đường dây, ít cắt đường giao thông, không gây trở ngại, nguy hiểm cho sản xuất, sinh hoạt;

- Mạng lưới điện trung và hạ thế hạn chế vượt qua ao, hồ, đầm lầy, núi cao, đường giao thông chính, các khu vực sản xuất công nghiệp;

- Chiếu sáng công cộng: tỷ lệ đường khu vực trung tâm xã được chiếu sáng $\geq 50\%$;

- Khoảng cách an toàn từ hệ thống cấp điện tới công trình phải tuân thủ các quy định tại Quy định về kỹ thuật an toàn lưới điện hạ áp nông thôn;

- Trạm điện hạ thế và lưới điện trung, cao áp phải đảm bảo hành lang và khoảng cách ly bảo vệ theo quy định tại QCVN QTD 8:2010/BCT và các quy định hiện hành của ngành điện.

2.16.15 Quy định về thoát nước thải

- Phải có hệ thống thu gom và XLNT sinh hoạt đảm bảo yêu cầu về môi trường. Nước thải từ các hộ gia đình trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung phải được xử lý qua bể tự hoại. Không được xả nước thải ra các ao hồ, kênh, rạch tự nhiên trừ trường hợp áp dụng công nghệ làm sạch nước thải bằng phương pháp sinh học trong điều kiện tự nhiên;

- Nước thải từ cụm công nghiệp, cơ sở sản xuất công nghiệp, làng nghề phải được thu gom ra hệ thống tiêu thoát riêng và xử lý đạt yêu cầu về môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận;

- Tối thiểu phải thu gom đạt 80% lượng nước thải phát sinh để xử lý. Đối với khu vực miền núi, vùng cao, vùng sâu, vùng xa cho phép giảm chỉ tiêu thu gom nước thải sinh hoạt $\geq 60\%$ lượng nước thải phát sinh.

2.16.16 Quy định về quản lý chất thải rắn

- CTR sinh hoạt và sản xuất phải được thu gom và xử lý tại các cơ sở xử lý tập trung;
- Phải bố trí điểm tập kết, trạm trung chuyển phù hợp với điều kiện thu gom CTR của từng địa phương và đảm bảo bán kính phục vụ. Điểm tập kết, trạm trung chuyển CTR phải đảm bảo yêu cầu vệ sinh môi trường;
- Phải xây dựng nhà vệ sinh đạt tiêu chuẩn, không xả phân trực tiếp xuống hồ, ao, hầm cá;
- Chuồng trại chăn nuôi gia súc phải cách nhà ở và đường đi chung ít nhất 5 m và có cây xanh che chắn. Phân, nước tiểu từ chuồng, trại chăn nuôi phải được thu gom và có giải pháp xử lý hợp vệ sinh;
- Khoảng cách an toàn môi trường của điểm tập kết phải ≥ 20 m. Khoảng cách an toàn môi trường của trạm trung chuyển chất thải rắn, cơ sở xử lý CTR phải đảm bảo các quy định tại điểm 2.12.4.

2.16.17 Quy định về nghĩa trang

- Địa điểm quy hoạch nghĩa trang phải: phù hợp với khả năng khai thác quỹ đất; phù hợp với tổ chức phân bố dân cư và kết nối công trình hạ tầng kỹ thuật; đáp ứng nhu cầu táng trước mắt và lâu dài;
- Quy mô diện tích các nghĩa trang tập trung phải đảm bảo chỉ tiêu tối thiểu 0,04 ha/1 000 người;
- Khoảng cách ATMT của nghĩa trang quy hoạch mới phải đảm bảo các quy định tại Bảng 2.25.

3. QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ

3.1 Quy chuẩn này quy định về các mức giới hạn của đặc tính kỹ thuật và yêu cầu quản lý bắt buộc phải tuân thủ trong công tác quy hoạch xây dựng, là công cụ để cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng kiểm tra, giám sát việc lựa chọn các chỉ tiêu, thông số kỹ thuật và yêu cầu thiết kế trong đồ án quy hoạch, đồ án thiết kế đô thị và quy chế quản lý kiến trúc.

3.2 Việc lựa chọn các chỉ tiêu, thông số kỹ thuật và yêu cầu thiết kế trong đồ án quy hoạch, đồ án thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc dựa trên tiêu chuẩn được lựa chọn áp dụng hoặc các phương pháp luận khoa học khác nhưng phải đảm bảo sự phù hợp với quy định trong quy chuẩn này.

3.3 Công tác quản lý đô thị phải căn cứ vào đồ án quy hoạch (quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết), đồ án thiết kế đô thị và quy chế quản lý kiến trúc được duyệt.

3.4 Quy định chuyển tiếp

- Đồ án quy hoạch xây dựng được phê duyệt trước ngày quy chuẩn này có hiệu lực đã tuân thủ theo các quy định của QCVN 01:2019/BXD tiếp tục thực hiện theo các quyết định phê duyệt đến hết thời hạn quy hoạch. Trường hợp thực hiện điều chỉnh quy hoạch xây dựng sau ngày quy chuẩn này có hiệu lực thì phải tuân thủ theo quy chuẩn này;
- Đồ án quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định trước ngày quy chuẩn này có hiệu lực đã tuân thủ các quy định của QCVN 01:2019/BXD và phù hợp với quy hoạch cao hơn còn hiệu lực thì được phê duyệt và thực hiện đến hết thời hạn quy hoạch. Trường hợp thực hiện điều chỉnh quy hoạch sau ngày quy chuẩn này có hiệu lực thì phải tuân thủ theo quy chuẩn này;

- Đồ án quy hoạch xây dựng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định sau khi quy chuẩn này có hiệu lực phải soát xét, chỉnh sửa cho phù hợp với các quy định của quy chuẩn này và quy hoạch cao hơn trước khi phê duyệt;

- Quy chuẩn địa phương, tiêu chuẩn quốc gia, tiêu chuẩn cơ sở, quy chế quản lý kiến trúc và các văn bản quản lý nhà nước khác liên quan đến công tác quy hoạch xây dựng được ban hành trước khi quy chuẩn này có hiệu lực có những điều khoản trái với quy định trong quy chuẩn này thì phải được soát xét, chỉnh sửa cho phù hợp với các quy định của quy chuẩn này.

4. TRÁCH NHIỆM CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN

4.1 Mọi tổ chức, cá nhân khi tham gia các hoạt động liên quan đến công tác quy hoạch xây dựng bao gồm lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch, tổ chức thực hiện quy hoạch, quản lý phát triển theo quy hoạch đã được phê duyệt và công tác xây dựng tiêu chuẩn quốc gia, quy chuẩn địa phương trong lĩnh vực quy hoạch xây dựng phải tuân thủ các quy định của quy chuẩn này.

4.2 Các cơ quan quản lý Nhà nước về quy hoạch xây dựng, hoạt động xây dựng tại các địa phương có trách nhiệm tổ chức kiểm tra sự tuân thủ quy chuẩn này trong lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn.

5. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

5.1 Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm phổ biến, hướng dẫn áp dụng quy chuẩn này cho các đối tượng có liên quan.

5.2 Trong quá trình triển khai thực hiện quy chuẩn này, nếu có vướng mắc, mọi ý kiến gửi về Vụ Khoa học Công nghệ và Môi trường (Bộ Xây dựng) để được hướng dẫn và xử lý.