

BỘ XÂY DỰNG**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 46/2026/TT-BXD

*Hà Nội, ngày 30 tháng 6 năm 2026***THÔNG TƯ****Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia
về quy hoạch đô thị và nông thôn**

Căn cứ Luật Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật số 68/2006/QH11 được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Luật số 35/2018/QH14 và Luật số 70/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 22/2026/NĐ-CP ngày 16/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật;

Căn cứ Nghị định số 33/2025/NĐ-CP ngày 25/02/2025 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Theo đề nghị của Vụ trưởng Vụ Quy hoạch – Kiến trúc,

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch đô thị và nông thôn.

Điều 1. Ban hành kèm theo Thông tư này Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch đô thị và nông thôn.

Số hiệu QCVN 01:2021/BXD.

Điều 2. Thông tư này có hiệu lực từ ngày 01/01/2027 và thay thế Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

Điều 3. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Thông tư này./.

KT. BỘ TRƯỞNG**THỨ TRƯỞNG****Nguyễn Tường Văn**



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

QCVN 01:2026/BXD

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

National Technical Regulation on Urban and Rural Planning

HÀ NỘI – 2026

QCVN 01:2026/BXD

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

QCVN 01:2026/BXD

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

National Technical Regulation on Urban and Rural Planning

MỤC LỤC

1 QUY ĐỊNH CHUNG

- 1.1 Phạm vi điều chỉnh
- 1.2 Đối tượng áp dụng
- 1.3 Tài liệu viện dẫn
- 1.4 Giải thích từ ngữ
- 1.5 Yêu cầu chung

2 QUY ĐỊNH KỸ THUẬT ĐỐI VỚI QUY HOẠCH ĐÔ THỊ

- 2.1 Yêu cầu đối với đất dân dụng đô thị
- 2.2 Yêu cầu đối với đất đơn vị ở đô thị
- 2.3 Yêu cầu đối với đất dịch vụ công cộng
- 2.4 Yêu cầu đối với đất cây xanh, đất có mặt nước
- 2.5 Yêu cầu đối với các khu vực phát triển mới
- 2.6 Yêu cầu đối với các khu vực hiện hữu
- 2.7 Yêu cầu đối với quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt
- 2.8 Yêu cầu đối với quy hoạch giao thông
- 2.9 Yêu cầu đối với quy hoạch cấp nước
- 2.10 Yêu cầu đối với quy hoạch thoát nước và xử lý nước thải
- 2.11 Yêu cầu đối với quy hoạch thu gom và xử lý chất thải rắn
- 2.12 Yêu cầu đối với quy hoạch nghĩa trang, nhà tang lễ và cơ sở hỏa táng
- 2.13 Yêu cầu đối với quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng công cộng
- 2.14 Yêu cầu đối với bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm

3 QUY ĐỊNH KỸ THUẬT ĐỐI VỚI QUY HOẠCH KHU CÔNG NGHIỆP, CỤM CÔNG NGHIỆP, KHU CHẾ XUẤT VÀ KHU CÔNG NGHỆ CAO

- 3.1 Yêu cầu chung
- 3.2 Khoảng cách an toàn về môi trường
- 3.3 Quy hoạch sử dụng đất

4 QUY ĐỊNH KỸ THUẬT ĐỐI VỚI QUY HOẠCH NÔNG THÔN

- 4.1 Yêu cầu đối với lựa chọn đất xây dựng tại nông thôn
- 4.2 Yêu cầu đối với phân vùng phát triển trong quy hoạch chung xã
- 4.3 Yêu cầu đối với phân khu chức năng trong quy hoạch chung xã

- 4.4 Yêu cầu đối với đất dân dụng nông thôn
- 4.5 Yêu cầu đối với đất đơn vị ở nông thôn
- 4.6 Yêu cầu đối với đất dịch vụ công cộng tại nông thôn
- 4.7 Yêu cầu đối với đất cây xanh, đất có mặt nước tại nông thôn
- 4.8 Yêu cầu đối với tổ chức không gian sản xuất nông nghiệp
- 4.9 Yêu cầu đối với tổ chức không gian sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp ...
- 4.10 Yêu cầu đối với quy hoạch cao độ nền, thoát nước mặt và phòng chống thiên tai, thảm họa
- 4.11 Yêu cầu đối với quy hoạch giao thông vận tải
- 4.12 Yêu cầu đối với quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng công cộng
- 4.13 Yêu cầu đối với quy hoạch cấp nước
- 4.14 Yêu cầu đối với quy hoạch thoát nước và xử lý nước thải
- 4.15 Yêu cầu đối với quy hoạch thu gom và xử lý chất thải rắn
- 4.16 Yêu cầu đối với quy hoạch nghĩa trang

5 QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ

6 TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Lời nói đầu

QCVN 01:2026/BXD do Viện Quy hoạch đô thị và nông thôn quốc gia biên soạn, Vụ Quy hoạch – Kiến trúc đề nghị, Bộ Xây dựng thẩm định và ban hành kèm theo Thông tư số 46/2026/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

QCVN 01:2026/BXD thay thế cho QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

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

National Technical Regulation on Urban and Rural Planning

1 QUY ĐỊNH CHUNG

1.1 Phạm vi điều chỉnh

Quy chuẩn này quy định các yêu cầu kỹ thuật và yêu cầu quản lý bắt buộc phải tuân thủ trong các hoạt động lập, thẩm định, phê duyệt, rà soát, điều chỉnh và tổ chức quản lý 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 trên lãnh thổ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

1.3 Tài liệu viện dẫn

Các tài liệu được viện dẫn dưới đây là cần thiết trong việc áp dụng quy chuẩn này. Trường hợp các tài liệu viện dẫn được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì áp dụng theo phiên bản mới nhất.

QCVN 01:2020/BCT, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về yêu cầu thiết kế cửa hàng xăng dầu;

QCVN 01:2025/BTNMT, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khoảng cách an toàn về môi trường đối với khu dân cư của cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ và kho tàng có nguy cơ phát tán bụi, mùi khó chịu, tiếng ồn tác động xấu đến sức khỏe con người;

QCVN 01-1:2024/BYT, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước sạch sử dụng cho mục đích sinh hoạt;

QCVN 02:2022/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng;

QCVN 04:2021/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư;

QCVN 06:2022/BXD Sửa đổi 01:2023, 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 09:2017/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả;

QCVN 09:2023/BTNMT, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước dưới đất;

QCVN 10:2024/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình bảo đảm tiếp cận sử dụng;

QCVN 01:2026/BXD

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 26:2025/BCT, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về kỹ thuật điện - hệ thống lưới điện;

QCVN 26:2025/BNMT, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn;

QCVN 27:2025/BNMT, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung;

QCVN 30:2025/BNMT, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lò đốt chất thải;

QCVN 33:2019/BTTTT, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông;

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 98:2025/BNMT, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về công trình, thiết bị xử lý nước thải tại chỗ;

QCVN 107:2021/BGTVT, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về cảng biển.

1.4 Giải thích từ ngữ

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

1.4.1**Phân loại đất**

Việc sắp xếp đất theo chức năng thành các nhóm đất, loại đất nhằm quản lý sử dụng đất theo yêu cầu đối với chức năng và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch trong các cấp độ quy hoạch đô thị và nông thôn.

1.4.2**Nhóm đất**

Tập hợp của một số loại đất nhất định để thống kê, đánh giá chỉ tiêu, bao gồm: đất xây dựng, đất hạn chế xây dựng, đất dân dụng, đất ngoài dân dụng, đất cây xanh, đất dịch vụ công cộng.

1.4.3**Ô phố**

Một phạm vi đất đai được xác định ranh giới trong quy hoạch chung tỷ lệ 1/5 000 hoặc quy hoạch phân khu, gắn với một loại đất hoặc một nhóm đất và không chồng lấn diện tích với ô phố khác trong cùng quy hoạch; có thể bao gồm một hoặc nhiều lô đất.

1.4.4**Lô đất**

Một phạm vi đất đai được quy hoạch chi tiết xác định ranh giới, gắn với một loại đất và không chồng lấn diện tích với lô đất khác trong cùng quy hoạch; có thể bao gồm một hoặc nhiều thửa đất liền kề có cùng chức năng và chỉ tiêu sử dụng đất.

1.4.5**Đất xây dựng**

QCVN 01:2026/BXD

Nhóm đất dành cho xây dựng theo các chức năng quy hoạch; gồm hai nhóm đất là đất dân dụng và đất ngoài dân dụng.

1.4.6**Đất hạn chế xây dựng**

Phần còn lại của khu vực quy hoạch nằm ngoài đất xây dựng, được định hướng để hạn chế hoặc cấm xây dựng; bao gồm: đất sản xuất nông nghiệp; đất lâm nghiệp, đất có mặt nước tự nhiên; và đất chưa sử dụng.

1.4.7**Đất dân dụng**

Nhóm đất dành cho xây dựng các chức năng phục vụ nhu cầu ở và sinh hoạt thường xuyên của dân cư trong khu vực quy hoạch.

1.4.8**Đất ngoài dân dụng**

Nhóm đất xây dựng được xác định cho các chức năng ngoài chức năng dân dụng.

1.4.9**Đất đơn vị ở**

Loại đất dành cho xây dựng khu chức năng dân cư cơ bản tại đô thị và nông thôn, phục vụ nhu cầu ở và các nhu cầu thiết yếu, hàng ngày của một cộng đồng dân cư có quy mô dân số xác định.

1.4.10**Đất nhóm nhà ở**

Loại đất dành cho xây dựng tổ hợp các công trình nhà ở trong phạm vi một đơn vị ở, có quy mô dân số xác định, có không gian sử dụng chung như nơi sinh hoạt cộng đồng, vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe và đường nội bộ và cơ sở hạ tầng khác.

1.4.11**Đất hỗn hợp**

Loại đất được quy hoạch định hướng phát triển kết hợp hai hoặc nhiều chức năng khác nhau trong cùng phạm vi. Đất hỗn hợp chia làm hai loại là đất hỗn hợp có nhà ở và đất hỗn hợp không có nhà ở.

1.4.12**Đất hỗn hợp có nhà ở**

Đất hỗn hợp có bố trí nhà ở, thuộc nhóm đất dân dụng, gồm ba cấp tương ứng với các cấp độ quy hoạch như sau:

- Khu đất trong quy hoạch chung tỷ lệ 1 : 10 000: hỗn hợp của đất đơn vị ở và các loại đất dân dụng khác;
- Ô phố trong quy hoạch chung tỷ lệ 1 : 5 000 hoặc quy hoạch phân khu: hỗn hợp của đất nhóm nhà ở và các loại đất dân dụng khác;
- Lô đất trong quy hoạch chi tiết: đất xây dựng nhà chung cư hỗn hợp.

QCVN 01:2026/BXD**1.4.13****Đất hỗn hợp không có nhà ở**

Đất hỗn hợp không bố trí nhà ở, thuộc nhóm đất ngoài dân dụng.

1.4.14**Đất cây xanh**

Nhóm đất có chức năng sinh thái, môi trường, cảnh quan hoặc phục vụ công cộng, thuộc nhóm đất xây dựng, gồm đất cây xanh sử dụng công cộng và đất cây xanh chuyên dụng.

1.4.15 Đất cây xanh sử dụng công cộng

Loại đất cây xanh có chức năng phục vụ nhu cầu vui chơi giải trí, giao tiếp công cộng ngoài trời; được bố trí cây xanh, cảnh quan và các tiện ích, trang thiết bị phù hợp với các thể loại không gian công cộng như công viên, vườn hoa, sân chơi, quảng trường (bao gồm cả mặt nước cảnh quan). Đất cây xanh sử dụng công cộng được chia thành hai cấp:

- Cấp khu vực: Đất cây xanh sử dụng công cộng phục vụ nhu cầu chung của toàn khu vực quy hoạch, không bao gồm đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở.
- Cấp đơn vị ở: Đất cây xanh sử dụng công cộng phục vụ nhu cầu hàng ngày của dân cư trong đơn vị ở, bao gồm cả nhóm nhà ở, bảo đảm khả năng tiếp cận của cộng đồng dân cư trong đơn vị ở, nhóm nhà ở đó; dùng để bố trí các công trình như vườn hoa, sân chơi, khu thể dục thể thao công cộng và các không gian mở công cộng khác.

1.4.16**Đất cây xanh chuyên dụng**

Loại đất cây xanh có chức năng phục vụ mục đích công cộng chuyên biệt như cách ly nguồn ô nhiễm môi trường sống, bảo vệ nguồn nước, hành lang hạ tầng kỹ thuật, hoặc các chức năng chuyên biệt khác.

1.4.17**Đất dịch vụ công cộng**

Nhóm đất dành cho xây dựng các chức năng lợi ích chung, phục vụ nhu cầu thường xuyên, thiết yếu và bảo đảm sự tiếp cận của người dân.

1.4.18**Khối công trình**

Một phần của công trình xây dựng, có khối tích xây dựng liên tục và tương đối tách biệt với phần còn lại của công trình.

1.4.19**Diện tích chiếm đất của công trình xây dựng**

Diện tích của hình chiếu bằng của toàn bộ công trình xây dựng trong một khu đất.

CHÚ THÍCH 1: Diện tích chiếm đất không bao gồm hình chiếu bằng của các công trình phụ trợ có dạng mở như cổng, tường rào, tiểu cảnh trang trí, bể bơi ngoài trời, bãi đỗ xe ngoài trời, sân thể thao ngoài trời, nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che, các công trình hạ tầng kỹ thuật và các công trình không cố định.

CHÚ THÍCH 2: Các bộ phận công trình, chi tiết kiến trúc trang trí như: sê-nô, ô-văng, mái đua, mái đón, bậc lên xuống, bậc cửa, thang thoát hiểm, hành lang cầu đã tuân thủ các yêu cầu đối với an toàn cháy, an toàn xây dựng không tính vào diện tích chiếm đất nếu bảo đảm không gây cản trở lưu thông của người, phương tiện và không kết hợp các chức năng sử dụng khác.

1.4.20

Mật độ xây dựng thuần

Tỷ lệ, tính bằng đơn vị phần trăm (%), giữa diện tích chiếm đất của tất cả các công trình xây dựng trong lô đất hoặc thửa đất với diện tích của lô đất hoặc thửa đất đó.

1.4.21

Mật độ xây dựng gộp

Tỷ lệ, tính bằng đơn vị phần trăm (%), giữa diện tích chiếm đất của tất cả các công trình xây dựng trong khu đất với diện tích của khu đất đó.

1.4.22

Hệ số sử dụng đất

Tỷ lệ, tính bằng đơn vị lần, giữa tổng diện tích sàn của tất cả các công trình xây dựng trong khu đất, bao gồm cả tầng hầm, trừ toàn bộ diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình, trên diện tích khu đất đó.

1.4.23

Chỉ giới đường đỏ

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 hoặc không gian công cộng khác.

1.4.24

Chỉ giới xây dựng

Giới hạn cho phép xây dựng công trình trên mặt đất.

CHÚ THÍCH: Chỉ giới xây dựng không áp dụng với các công trình phụ trợ có dạng mở như cổng, tường rào, tiểu cảnh trang trí, bể bơi ngoài trời, bãi đỗ xe ngoài trời, sân thể thao ngoài trời, nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che, các công trình hạ tầng kỹ thuật và các công trình không cố định trong khu đất.

1.4.25

Khoảng lùi

Khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

1.4.26

Chiều cao công trình xây dựng

Khoảng cách theo phương thẳng đứng tính từ cao độ nền thấp nhất theo quy hoạch được duyệt trong phạm vi diện tích chiếm đất của công trình đến điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc).

CHÚ THÍCH: Chiều cao các thiết bị kỹ thuật gắn lắp với công trình như cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước, ống khói, ống thông hơi, chi tiết kiến trúc trang trí không tính vào chiều cao công trình.

1.4.27

Khu vực phát triển đô thị

QCVN 01:2026/BXD

Khu vực được xác định theo quy hoạch để đầu tư xây dựng theo tiêu chuẩn đô thị.

1.4.28**Khu cây xanh sử dụng hạn chế**

Khu đất trồng cây xanh trong khuôn viên các loại đất xây dựng do tổ chức, cá nhân quản lý và sử dụng, như trong khuôn viên công viên chuyên đề, khuôn viên khu chung cư, khuôn viên công trình công cộng hoặc công trình dân dụng khác.

1.4.29**Không gian ngầm**

Không gian dưới mặt đất, mặt nước, được sử dụng cho mục đích xây dựng công trình ngầm, bao gồm công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm và phần không gian ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất.

1.4.30**Hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

Hệ thống cơ sở vật chất và công trình thiết yếu để cung cấp dịch vụ và phục vụ các hoạt động kinh tế - xã hội, bao gồm:

- Cao độ nền và thoát nước mặt;
- Giao thông - vận tải;
- Cung cấp năng lượng;
- Chiếu sáng công cộng;
- Viễn thông thụ động;
- Cấp nước;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Thu gom và xử lý chất thải rắn;
- Nhà vệ sinh công cộng;
- Nhà tang lễ, nghĩa trang và cơ sở hỏa táng;
- Bảo vệ môi trường;
- Và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

1.4.31**Khoảng cách an toàn về môi trường**

Khoảng cách tối thiểu từ nguồn phát sinh ô nhiễm tới các công trình hoặc vị trí hoạt động của con người ở đô thị, nông thôn nhằm bảo đảm các yêu cầu đối với vệ sinh, an toàn môi trường.

1.4.32**Hành lang bảo vệ an toàn**

Khoảng không gian tối thiểu về chiều rộng, chiều dài và chiều cao, chạy dọc hoặc bao quanh công trình hạ tầng kỹ thuật.

1.4.33**Trạm sạc xe điện**

Trang thiết bị bố trí cố định, công trình hoặc tổ hợp công trình và không gian liên quan có chức năng sạc năng lượng điện cho xe điện.

1.5 Yêu cầu chung**1.5.1 Yêu cầu đối với dự báo trong quy hoạch đô thị và nông thôn**

- Dự báo dân số chỉ áp dụng cho toàn khu vực quy hoạch ở cấp độ quy hoạch chung. Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết phải cụ thể hóa định hướng phân bố dân số của quy hoạch chung;
- Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết chỉ thực hiện dự báo khi có nhu cầu phân tích về các đối tượng dân số đặc thù, có ảnh hưởng đến giải pháp quy hoạch như số công nhân, số khách lưu trú, số khách vắng lai, số lao động trong phạm vi quy hoạch;
- Phải dựa trên cơ sở chuỗi dữ liệu dân số của cùng địa bàn trong thời gian tối thiểu 10 năm gần nhất đối với đô thị đặc biệt và đô thị loại I, 05 năm gần nhất đối với đô thị loại II, loại III và khu vực nông thôn; bao gồm dữ liệu sơ cấp do cơ quan có thẩm quyền công bố hoặc cung cấp và dữ liệu thứ cấp được tính toán, nội suy từ dữ liệu sơ cấp;
- Phải phù hợp với dự báo của quy hoạch cấp trên;
- Phải so sánh tối thiểu hai kịch bản phát triển và đưa ra tiêu chí để lựa chọn kịch bản phù hợp nhất;
- Phải bao gồm dự báo cho các thành phần dân số thường trú, tạm trú, lưu trú;
- Phải bảo đảm việc tính toán, phân bổ dân số phù hợp với khả năng đáp ứng của đất đai, dịch vụ công cộng, cây xanh sử dụng công cộng, hạ tầng kỹ thuật và môi trường;
- Phải bảo đảm nhu cầu sử dụng đất cho các chức năng và phải trừ tính nhu cầu dự trữ, dự phòng;
- Phải thực hiện cho toàn thời hạn quy hoạch và từng giai đoạn (5-10 năm);
- Phải trừ tính đến sự ảnh hưởng của thiên tai, môi trường, biến đổi khí hậu.

1.5.2 Yêu cầu đối với lựa chọn đất xây dựng

1.5.2.1 Đất được chọn để xây dựng đô thị, nông thôn và khu chức năng phải đáp ứng những yêu cầu sau:

- Có điều kiện tự nhiên bảo đảm cho xây dựng và an toàn cho định cư lâu dài;
- Có các lợi thế để phát triển bền vững về kinh tế, xã hội và môi trường;
- Có khả năng thích ứng với thiên tai, biến đổi khí hậu và bảo vệ môi trường;
- Có khả năng đáp ứng lâu dài về đất xây dựng, khả năng cấp nước, cấp năng lượng, phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phù hợp với quy mô dân số dự báo;
- Có khả năng kiểm soát tốt các tác động tiêu cực đến cảnh quan, môi trường, di sản, an ninh, quốc phòng, kết nối giao thông, thủy lợi và năng suất nông nghiệp;
- Không thuộc phạm vi khu vực cấm các hoạt động xây dựng hoặc khu vực có nguy cơ cao về thiên tai, ô nhiễm môi trường;

QCVN 01:2026/BXD

- Không đe dọa an ninh nguồn nước, bảo đảm duy trì dòng chảy tối thiểu, không vượt quá ngưỡng khai thác nước dưới đất và phải phù hợp với quy hoạch tài nguyên nước;
- Tuân thủ quy hoạch cấp trên, phù hợp với các quy hoạch có liên quan.

1.5.2.2 Đối với khu vực dự báo chịu tác động từ nước biển dâng, việc lựa chọn đất xây dựng phải cân nhắc đến tác động từ mực nước biển dâng theo các kịch bản của quốc gia.

1.5.2.3 Trong trường hợp bắt buộc phải chọn đất xây dựng tại nơi có nguy cơ xuất hiện hoặc bị ảnh hưởng từ các tai biến thiên nhiên, quy hoạch phải đề xuất giải pháp giảm thiểu, khắc phục và bảo đảm an toàn cho định cư lâu dài.

1.5.3 Yêu cầu đối với tổ chức không gian trong quy hoạch chung

1.5.3.1 Quy hoạch chung phải xác lập cấu trúc phát triển dài hạn cho toàn bộ phạm vi quy hoạch cũng như vùng ảnh hưởng lân cận, làm cơ sở để quản lý sự phát triển hệ thống đô thị, nông thôn và các khu chức năng.

1.5.3.2 Quy hoạch chung phải bảo đảm sự kết nối hạ tầng khung thuận lợi giữa khu vực phát triển đô thị trung tâm và các khu vực khác; thiết lập và duy trì nghiêm ngặt các vùng đệm sinh thái, hành lang xanh giữa các cụm đô thị để ngăn chặn sự phát triển lan tỏa tự phát.

1.5.3.3 Quy hoạch chung phải xác định khung cao độ nền xây dựng và hướng thoát nước chính của toàn bộ phạm vi quy hoạch; định hướng bố trí không gian đối với các công trình đầu mối giao thông và hạ tầng kỹ thuật như nhà ga, nhà máy cấp nước, nghĩa trang, khu xử lý chất thải rắn và các công trình đầu mối khác.

1.5.3.4 Quy hoạch chung phải định rõ ranh giới các khu vực phát triển đô thị, nông thôn, khu công nghiệp, du lịch, khu chức năng khác và các khu vực hạn chế xây dựng. Quy mô từng khu chức năng phải được luận chứng dựa trên dự báo phát triển kinh tế - xã hội, biến động dân số và nhu cầu sử dụng đất, bảo đảm tính khả thi về lựa chọn đất xây dựng và yêu cầu đối với tiết kiệm đất đai.

1.5.3.5 Việc tổ chức không gian kiến trúc - cảnh quan 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 khu vực phát triển đô thị, nông thôn và khu chức năng, phù hợp với đặc điểm vùng miền; tạo môi trường sống tốt, an toàn cho dân cư, bảo tồn và phát huy bản sắc văn hóa đặc trưng.

1.5.3.6 Vị trí, quy mô đất dân dụng phải được tính toán dựa trên dự báo dân số, đặc thù địa bàn, bảo đảm nguyên tắc sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, giảm thiểu tác động đến cảnh quan, môi trường, bảo vệ được tài nguyên thiên nhiên có giá trị. 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.

1.5.3.7 Việc định hướng bố cục đường phố và tổ chức quần thể công trình phải phù hợp với khí hậu, địa hình; ưu tiên giải pháp sử dụng năng lượng hiệu quả cho các không gian công cộng tập trung đông người như khu dân cư, trường học, bệnh viện, quảng trường, trục đường chính.

1.5.3.8 Vị trí, quy mô các loại đất ngoài dân dụng như công nghiệp, kho tàng, trung tâm chuyên ngành, phải được luận chứng dựa trên nhu cầu thực tế và phù hợp với các quy hoạch chuyên ngành, phải được tính toán và phân bổ theo từng giai đoạn quy hoạch, bảo đảm sự khớp nối giữa quá trình phát triển với năng lực đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ công cộng, cây xanh sử dụng công cộng.

1.5.3.9 Các khu công nghiệp, kho tàng phải được bố trí tại các vị trí an toàn trước các loại tai biến thiên nhiên, có khoảng cách ly vệ sinh, an toàn môi trường theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và thiết lập được hệ thống kiểm soát ô nhiễm môi trường triệt để.

1.5.4 Yêu cầu đối với tổ chức không gian trong quy hoạch phân khu

1.5.4.1 Quy hoạch phân khu phải nhận diện các giá trị đặc trưng về địa hình, kiến trúc, cảnh quan và vai trò của khu vực trong tổng thể theo định hướng của quy hoạch chung; phải xác định rõ hệ thống trung tâm, các trục cảnh quan, các khu vực bảo tồn và các khu vực hạn chế phát triển để làm định hướng cho việc tổ chức không gian.

1.5.4.2 Quy hoạch phân khu phải phân bổ chỉ tiêu dân số dựa trên tổng quy mô đã được xác định tại quy hoạch chung, bảo đảm phù hợp với năng lực phục vụ của hệ thống hạ tầng và có tính đến quỹ đất dự trữ cho các nhu cầu phát triển tương lai.

1.5.4.3 Quy hoạch phân khu phải xác định mạng lưới đường giao thông từ cấp khu vực đến đường phân khu vực; vị trí, quy mô hệ thống công trình dịch vụ công cộng, cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở, bảo đảm bán kính phục vụ tối ưu.

1.5.4.4 Quy hoạch phân khu phải xác định ranh giới và kiểm soát các vùng đệm sinh thái, hành lang cách ly giữa các khu chức năng, đặc biệt là giữa khu công nghiệp với khu dân cư, và các khu vực bảo tồn thiên nhiên, bảo đảm không bị xâm lấn bởi các hoạt động xây dựng.

1.5.4.5 Quy hoạch phân khu phải xác định khung cao độ nền xây dựng cho từng ô phố và hướng thoát nước chính của toàn phân khu, bảo đảm sự khớp nối đồng bộ giữa các khu vực thành phần và không gây quá tải hệ thống chung; định hướng bố trí không gian đối với các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật như nhà máy cấp nước, nghĩa trang, khu xử lý chất thải rắn, nếu có.

1.5.4.6 Quy hoạch phân khu phải thiết lập các phân vùng kiểm soát về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao tối đa cho từng ô phố. Các chỉ tiêu này phải bảo đảm sự chuyển tiếp hài hòa giữa các khu vực chức năng khác nhau và phù hợp với đặc điểm địa hình, cảnh quan.

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

- Phát triển theo mô hình đa chức năng, tích hợp tiện ích trong bán kính đi bộ, bảo đảm khai thác sử dụng đất hiệu quả, linh hoạt và thuận tiện;
- Lựa chọn vị trí có mức độ an toàn cao trước thiên tai và có khả năng kết nối thuận lợi, đa phương thức tới các khu chức năng khác;
- Áp dụng mô hình phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng (TOD) tại các khu vực có đầu mối hạ tầng giao thông khối lượng lớn;

QCVN 01:2026/BXD

- Xác định quy mô phù hợp, bảo đảm đủ không gian cho các hoạt động dự kiến, đồng thời tiết kiệm đất đai.

1.5.5 Yêu cầu đối với tổ chức không gian trong quy hoạch chi tiết

1.5.5.1 Quy hoạch chi tiết phải tuân thủ, cụ thể hóa các chỉ định từ quy hoạch cấp trên thành các thông số kỹ thuật định lượng, làm công cụ kiểm soát trực tiếp hoạt động đầu tư xây dựng, bao gồm ranh giới lô đất, dân số hoặc số lượng người sử dụng, diện tích, chức năng sử dụng đất, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình tối đa và tối thiểu - nếu cần thiết, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, yêu cầu không gian ngầm, khoảng lùi, cao độ nền xây dựng và các chỉ định khác.

1.5.5.2 Nội dung quy hoạch chi tiết phải được đối chiếu và chứng minh sự phù hợp với các chỉ tiêu về dân số, hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ công cộng, cây xanh sử dụng công cộng đã được xác định tại quy hoạch cấp trên.

1.5.5.3 Quy hoạch chi tiết phải bảo đảm tính liên tục, đồng bộ trong đấu nối giao thông và hạ tầng kỹ thuật với khu vực kề cận và với toàn hệ thống. Các vị trí đấu nối tại ranh giới khu vực quy hoạch phải được xác định chính xác về tọa độ, cao độ và công suất.

1.5.5.4 Việc tổ chức không gian phải tuân thủ các chỉ tiêu về dân số và khung hạ tầng kỹ thuật đã được xác lập tại quy hoạch cấp trên, không được vượt tải hệ thống hạ tầng chung.

1.5.5.5 Quy hoạch chi tiết phải thể hiện đủ các thông tin, thông số để làm căn cứ lập dự án đầu tư xây dựng và đánh giá hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng.

1.5.5.6 Quy hoạch chi tiết phải bao gồm nội dung thiết kế đô thị, xác định hình khối kiến trúc chủ đạo, màu sắc, vật liệu mặt ngoài công trình nhằm tạo ra sự thống nhất và bản sắc cho khu vực.

1.5.5.7 Việc tổ chức không gian mở như quảng trường, công viên, vườn hoa, tiểu cảnh, phải bảo đảm bán kính phục vụ tối ưu cho dân cư.

1.5.5.8 Quy hoạch chi tiết phải tổ chức hệ thống giao thông nội khu có kết nối mạch lạc với mạng lưới đường giao thông bên ngoài và hệ thống giao thông công cộng.

1.5.5.9 Khu vực bảo tồn, khu vực có giá trị lịch sử văn hóa, khu vực hiện hữu chỉnh trang trong khu vực lập quy hoạch chi tiết phải được nghiên cứu đánh giá về giá trị cảnh quan, lịch sử văn hóa, kinh tế xã hội và hạ tầng để lựa chọn giải pháp phù hợp.

1.5.5.10 Cao độ nền xây dựng trong quy hoạch chi tiết phải được xác định dựa trên sự phối hợp cao độ giữa khu vực phát triển mới và khu vực hiện trạng kề cận, bảo đảm không gây chia cắt địa hình bất hợp lý và không làm thay đổi tiêu cực hướng thoát nước tự nhiên của khu vực xung quanh. Có thể sử dụng giải pháp hành lang xanh cách ly giữa khu vực phát triển mới và khu vực hiện hữu để giảm thiểu tác động môi trường, chống ngập úng cục bộ.

1.5.5.11 Quy hoạch chi tiết phải thực hiện nghiên cứu đỗ xe, bao gồm tính toán nhu cầu đỗ xe, lựa chọn phương án cung cấp bãi đỗ xe, chỗ đỗ xe - cả trên cao, mặt đất hoặc dưới mặt đất, trong không gian công cộng, bán công cộng và tư nhân - bảo đảm cung cấp đủ chỗ đỗ xe, đáp ứng nhu cầu của người dân và các công trình trong khu vực quy hoạch, đồng thời đáp ứng các yêu cầu của quy hoạch cấp trên về đỗ xe đối với khu vực quy hoạch.

QCVN 01:2026/BXD

1.5.5.12 Việc tổ chức không gian và mạng lưới giao thông nội bộ trong quy hoạch chi tiết phải bảo đảm các yêu cầu đối với khoảng cách an toàn phòng cháy chữa cháy, bán kính quay xe và tiếp cận của phương tiện cứu hỏa đến từng công trình.

1.5.5.13 Quy hoạch chi tiết phải xác định giải pháp xử lý đối với các khu vực đất trống, đất xen kẹt, các thửa đất không đủ tiêu chuẩn xây dựng như siêu mỏng, siêu méo, nhằm bảo đảm sự chỉnh thể về cảnh quan và hiệu quả sử dụng đất.

1.5.5.14 Việc bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật như trạm trung chuyển rác, trạm biến áp, trạm xử lý nước thải cục bộ và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác phải bảo đảm khoảng cách an toàn môi trường và mỹ quan.

1.5.6 Yêu cầu đối với quy hoạch không gian xanh

1.5.6.1 Không gian xanh bao gồm không gian xanh tự nhiên như rừng, đồi, núi, thảm thực vật ven sông, hồ và ven biển; không gian xanh bán tự nhiên như đất sản xuất nông lâm nghiệp, thủy lợi, thủy sản; và không gian xanh nhân tạo như đất cây xanh sử dụng công cộng, đất cây xanh chuyên dụng, khu 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.

1.5.6.2 Không gian xanh tự nhiên phải được bảo tồn, bảo vệ theo đặc thù chức năng sinh thái. Không gian xanh bán tự nhiên phải được bố trí phù hợp với nhu cầu sản xuất nông lâm nghiệp và tối ưu hóa các chức năng sinh thái do quy hoạch xác định như thoát lũ, cảnh quan nông nghiệp, du lịch. Không gian xanh nhân tạo phải được phân bố phù hợp, bảo đảm cung cấp dịch vụ công bằng và tiện nghi.

1.5.6.3 Toàn bộ không gian xanh trong phạm vi quy hoạch phải được nghiên cứu, tổ chức liên hoàn để cùng hoạt động với quy luật của hệ sinh thái.

1.5.6.4 Toàn bộ không gian có mặt nước trong phạm vi quy hoạch phải được nghiên cứu về chức năng sinh thái, thủy văn, cảnh quan trong mối quan hệ với toàn lưu vực. Yêu cầu bảo vệ không gian mặt nước, bảo tồn, tôn tạo, xây dựng không gian mặt nước phải được xác định để làm tiền đề cho giải pháp quy hoạch phát triển.

1.5.6.5 Các chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng cho toàn khu vực quy hoạch và từng khu vực phải được xác định trong các cấp độ quy hoạch, đáp ứng với mục tiêu bền vững môi trường và phù hợp đặc thù địa phương.

1.5.6.6 Phải ưu tiên sử dụng các loại cây xanh bản địa, đặc trưng vùng miền và phù hợp với tính chất địa điểm, bảo vệ được các cây quý hiếm, cây cổ thụ có giá trị lịch sử, văn hóa hoặc cảnh quan. Bố trí cây xanh trong đô thị phải phù hợp với các yêu cầu đối với phòng chống thiên tai, phòng cháy chữa cháy; không được làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, không gây hư hại công trình, bao gồm cả phần ngầm và phần trên mặt đất, không tạo ra các chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng gây ảnh hưởng đến dân cư.

1.5.6.7 Không gian xanh cách ly phải được bố trí trong các trường hợp sau:

- Giữa khu dân cư với các đối tượng có yêu cầu khoảng cách an toàn về môi trường như: khu vực sản xuất công nghiệp tập trung, công trình xử lý nước thải, rác thải, nghĩa trang và các khu vực khác;

QCVN 01:2026/BXD

- Giữa khu vực xây dựng với khu vực bảo vệ, bảo trì, dự trữ phát triển hành lang hạ tầng kỹ thuật như: tuyến truyền tải điện; tuyến ống dẫn gas, xăng dầu; tuyến cáp treo; tuyến giao thông cao tốc, đường sắt, đường thủy; khu vực dự kiến xây dựng ngầm; khu vực bảo vệ nguồn nước, khu vực bảo vệ đề điều và các khu vực khác;

- Trong điều kiện có thể, phải bố trí không gian xanh cách ly giữa khu dân cư mới với khu dân cư hiện hữu, đặc biệt với các khu dân cư có giá trị lịch sử - văn hóa được công nhận;

1.5.6.8 Chiều rộng không gian xanh cách ly phải được xác định phù hợp với quy định theo từng đối tượng và phù hợp bối cảnh thực tế.

1.5.7 Yêu cầu đối với quy hoạch không gian ngầm

- Phải xác định khu vực hạn chế hoặc cấm xây dựng 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 bảo đảm 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;

- Phải đáp ứng yêu cầu đối với bảo vệ nguồn nước, đặc biệt là nước dưới đất theo quy định pháp luật về tài nguyên nước.

1.5.8 Yêu cầu đối với quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1.5.8.1 Quy hoạch phải bảo đảm 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.

1.5.8.2 Việc 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.

1.5.8.3 Quy hoạch phải cân nhắc, dự báo, tính toán các ảnh hưởng của biến đổi khí hậu và nước biển dâng.

1.5.8.4 Quy hoạch phải xác định hướng tuyến, vị trí, quy mô các công trình tham gia vào sử dụng chung, bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ.

1.5.8.5 Việc bố trí công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật phải bảo đảm khả năng cho người khuyết tật tiếp cận sử dụng theo quy chuẩn chuyên ngành hiện hành.

1.5.8.6 Việc bố trí công trình cấp nước, thoát nước và xử lý nước thải phải tuân thủ QCVN 07:2023/BXD.

1.5.8.7 Trên các đường phố chính, các khu vực công cộng như khu thương mại, công viên, chợ, bến xe, quảng trường, điểm đỗ xe buýt chính, cửa hàng xăng dầu, trạm sạc xe điện bên ngoài khu vực phát triển đô thị phải bố trí nhà vệ sinh công cộng, và phải tuân thủ QCVN 07-9:2023/BXD và QCVN 10:2024/BXD.

QCVN 01:2026/BXD

1.5.8.8 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, thông tin tín hiệu, quảng cáo phải bảo đảm yêu cầu đối với độ chói, độ rọi, an toàn và tiết kiệm năng lượng, và phải tuân thủ QCVN 07-7:2023/BXD.

1.5.8.9 Việc bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông phải tuân thủ QCVN 07-8:2023/BXD và QCVN 33:2019/BTTTT.

1.5.9 Yêu cầu đối với quy hoạch các khu chức năng

1.5.9.1 Các khu dân cư đô thị, nông thôn nằm trong các khu chức năng phải tuân thủ các quy định trong quy chuẩn này.

1.5.9.2 Trường hợp toàn bộ hoặc một phần khu chức năng nằm trong khu vực phát triển đô thị thì tại phần đó, áp dụng theo các quy định, chỉ tiêu đối với đô thị. Phần còn lại, áp dụng theo quy định, chỉ tiêu đối với nông thôn.

1.5.10 Yêu cầu đối với tỷ lệ lập quy hoạch

1.5.10.1 Tỷ lệ lập quy hoạch phải phù hợp với loại hình, cấp độ quy hoạch, phạm vi, quy mô diện tích, tính chất, điều kiện tự nhiên, mức độ phức tạp của khu vực và yêu cầu quản lý; được xác định trong nhiệm vụ quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

1.5.10.2 Tỷ lệ lập quy hoạch được lựa chọn theo Bảng 1 dưới đây:

Bảng 1 - Tỷ lệ lập quy hoạch

Loại hình và cấp độ quy hoạch	Tỷ lệ lập quy hoạch	Nguyên tắc lựa chọn
Quy hoạch chung đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I	1 : 25 000 hoặc 1 : 50 000	Lựa chọn phù hợp với phạm vi, quy mô và yêu cầu nghiên cứu tổng thể của đô thị
Quy hoạch chung đô thị trung tâm thuộc đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I; quy hoạch chung đô thị loại II, đô thị loại III; quy hoạch chung khu chức năng	1 : 10 000 hoặc 1 : 5 000	Tỷ lệ 1 : 10 000 áp dụng khi quy hoạch chung là căn cứ để lập quy hoạch phân khu; tỷ lệ 1 : 5 000 áp dụng khi quy hoạch chung đạt mức độ thể hiện làm căn cứ trực tiếp để lập quy hoạch chi tiết
Quy hoạch phân khu	1 : 5 000 hoặc 1 : 2 000	Mức độ thể hiện phải đáp ứng yêu cầu đối với quy hoạch phân khu
Quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng	1 : 500	Mức độ thể hiện phải đáp ứng yêu cầu đối với quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng

CHÚ THÍCH 1: Việc lựa chọn tỷ lệ 1 : 10 000 hoặc 1 : 5 000 đối với quy hoạch chung không chỉ căn cứ vào quy mô diện tích mà phải căn cứ vào tính chất, cấu trúc không gian, mức độ phức tạp, yêu cầu quản lý và trình tự triển khai các quy hoạch cấp dưới.

CHÚ THÍCH 2: Đối với đô thị có phạm vi lớn, cấu trúc đa trung tâm hoặc bao gồm nhiều khu vực đô thị hiện hữu, quy hoạch chung được xác định tỷ lệ nghiên cứu phù hợp cho từng khu vực trong nhiệm vụ quy hoạch. Việc sử dụng bản đồ, sơ đồ có tỷ lệ chi tiết hơn đối với một khu vực không làm thay đổi loại hình, cấp độ của quy hoạch.

CHÚ THÍCH 3: Quy hoạch chung phải xác định khu vực cần lập quy hoạch phân khu và khu vực được lập quy hoạch chi tiết trực tiếp trên cơ sở quy hoạch chung, phù hợp với mức độ thể hiện quy định tại Bảng 2 và quy định của pháp luật có liên quan.

QCVN 01:2026/BXD

1.5.10.3 Mức độ thể hiện theo tỷ lệ lập quy hoạch được quy định tại Bảng 2 dưới đây:

Bảng 2 - Mức độ thể hiện theo tỷ lệ lập quy hoạch

Tỷ lệ	Mức độ thể hiện
1 : 25 000 1 : 50 000	Giao thông: Xác định đến cấp đường chính đô thị Sử dụng đất: Xác định khu vực dân dụng đô thị, nông thôn và các khu vực chức năng ngoài dân dụng
1 : 10 000	Giao thông: Xác định đến cấp đường liên khu vực Sử dụng đất: Xác định đến khu đất
1 : 5 000 1 : 2 000	Giao thông: Xác định đến cấp đường phân khu vực Sử dụng đất: Xác định đến ô phố
1 : 500	Giao thông: Xác định đến cấp đường nội bộ hoặc tương đương Sử dụng đất: Xác định đến lô đất
CHÚ THÍCH 1: Khi lập quy hoạch phân khu, các khu đất đã xác định ở quy hoạch chung có thể được giữ nguyên, chia tách một phần, hoặc chia tách toàn bộ thành các ô phố. Phần đất đã bị chia tách không còn hiệu lực pháp lý và được thay thế bởi các ô phố hình thành sau chia tách. CHÚ THÍCH 2: Khi lập quy hoạch chi tiết, các ô phố đã xác định ở quy hoạch phân khu có thể được giữ nguyên, chia tách một phần, hoặc chia tách toàn bộ thành các lô đất. Phần ô phố đã bị chia tách không còn hiệu lực pháp lý và được thay thế bởi các lô đất hình thành sau chia tách. CHÚ THÍCH 3: Tại các khu vực mà đất nông nghiệp gắn với nhà chưa thể xác định ranh giới với đất nhà ở thì được thể hiện chung trong đất dân dụng, đơn vị ở, nhóm nhà ở hoặc nhà ở, song phải bảo đảm khả năng tính toán các chỉ tiêu sử dụng đất liên quan. CHÚ THÍCH 4: Việc phân cấp thể hiện các đối tượng khác phải tuân thủ quy định của pháp luật về Đo đạc bản đồ.	

2 QUY ĐỊNH KỸ THUẬT ĐỐI VỚI QUY HOẠCH ĐÔ THỊ

2.1 Yêu cầu đối với đất dân dụng đô thị

2.1.1 Thành phần của đất dân dụng đô thị

2.1.1.1 Đất dân dụng đô thị bao gồm các loại đất sau:

- Đất đơn vị ở;
- Đất hỗn hợp có nhà ở, nếu có;
- Các loại đất dịch vụ công cộng cấp khu vực gồm đất giáo dục, đất y tế, đất văn hóa
- thể thao và đất dịch vụ công cộng khác;
- Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp khu vực;
- Đất giao thông cấp khu vực, bao gồm cả bãi đỗ xe công cộng;
- Đất hạ tầng kỹ thuật cấp khu vực;
- Các loại đất khác, nếu có, như tôn giáo, tín ngưỡng, trụ sở cơ quan, dịch vụ, sản xuất phân tán trong khu dân cư với quy mô nhỏ, không gây ô nhiễm môi trường và không gây quá tải hạ tầng.

2.1.1.2 Đất dân dụng đô thị không bao gồm các loại đất sau:

- Các loại đất khác, như tôn giáo, tín ngưỡng, trụ sở cơ quan, dịch vụ, sản xuất phân bố tập trung thành khu, cụm;
- Đất nông nghiệp gắn với nhà ở.

2.1.2 Quy hoạch đất dân dụng đô thị

2.1.2.1 Việc phân tích, rà soát, đánh giá hiện trạng sử dụng đất dân dụng phải chỉ ra mật độ dân số của các khu vực khác nhau và đánh giá mật độ dân số so với định hướng tại quy hoạch hiện hành.

2.1.2.2 Quy hoạch phải phân tách giữa đất dân dụng hiện hữu và phát triển mới để áp dụng quy định và chỉ tiêu phù hợp.

2.1.2.3 Quy hoạch phải tính toán, phân bố mật độ dân số trên đất dân dụng trong thời hạn quy hoạch theo các loại mật độ cao, trung bình, thấp và đặc thù.

2.1.2.4 Chỉ tiêu đất dân dụng bình quân toàn khu vực lập quy hoạch chung, tương ứng với mật độ dân số trên đất dân dụng, được quy định tại Bảng 3 dưới đây:

Bảng 3 - Chỉ tiêu đất dân dụng bình quân toàn khu vực lập quy hoạch chung đô thị (tương ứng với mật độ dân số trên đất dân dụng)

Loại đô thị	Bình quân (m ² /người)	Mật độ (người/ha)
Trung tâm đô thị loại đặc biệt, loại I ^{a)}	45-60	220-165
Đô thị loại II ^{b)}	50-70	200-145
Đô thị loại III ^{c)}	60-100	165-100

CHÚ THÍCH 1: Chỉ tiêu trong Bảng trên không bao gồm đất nông nghiệp gắn với nhà ở.
 CHÚ THÍCH 2: Trong trường hợp khu vực quy hoạch đô thị có tính đặc thù như bảo tồn, sinh thái, miền núi, hoặc các trường hợp đặc thù khác, có thể lựa chọn chỉ tiêu khác với quy định tại Bảng trên, nhưng phải chứng minh nhu cầu áp dụng chỉ tiêu đặc thù đề xuất và không vượt quá 100 m² / người.
 CHÚ GIẢI:
^{a)} Dựa trên cấu trúc tổng thể đô thị, quy hoạch chung đô thị loại I, đô thị loại đặc biệt có thể xác định một hoặc nhiều cụm phường, xã là khu vực Trung tâm, áp dụng chỉ tiêu mật độ dân số cao hơn so với chỉ tiêu của đô thị loại II.
^{b)} Áp dụng cho toàn khu vực lập quy hoạch đô thị loại II, ngoại trừ khu vực thuộc trường hợp ^{a)}.
^{c)} Áp dụng cho toàn khu vực lập quy hoạch đô thị loại III.

2.2 Yêu cầu đối với đất đơn vị ở đô thị**2.2.1 Thành phần của đất đơn vị ở đô thị**

2.2.1.1 Đất đơn vị ở đô thị được xác định tại cấp độ quy hoạch chung.

2.2.1.2 Khi triển khai quy hoạch phân khu, đất đơn vị ở đô thị được phân tách thành các loại đất sau:

- Đất nhóm nhà ở;
- Đất hỗn hợp có nhà ở, nếu có;
- Các loại đất dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở gồm đất giáo dục, đất y tế, đất văn hóa thể thao và đất dịch vụ công cộng khác;
- Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở;
- Đất giao thông cấp đơn vị ở, bao gồm cả bãi đỗ xe công cộng;

QCVN 01:2026/BXD

- Các loại đất khác, nếu có, như tôn giáo, tín ngưỡng, trụ sở cơ quan, dịch vụ, sản xuất phân tán trong đơn vị ở với quy mô nhỏ hơn 1 ha, không gây ô nhiễm môi trường và không gây quá tải hạ tầng.

- Đất hạ tầng kỹ thuật cấp đơn vị ở.

2.2.1.3 Đất đơn vị ở đô thị không bao gồm các loại đất sau:

- Các loại đất khác như tôn giáo, tín ngưỡng, trụ sở cơ quan, dịch vụ, sản xuất nhỏ lẻ phân bố trong khu vực đơn vị ở, mà diện tích mỗi lô từ 1 ha trở lên hoặc tập trung thành cụm, tuyến liên tục có cùng chức năng, với diện tích từ 1 ha trở lên;

- Đất nông nghiệp gắn với nhà ở.

2.2.2 Quy hoạch đất đơn vị ở đô thị

2.2.2.1 Phạm vi một đơn vị ở được xác định theo bán kính phục vụ của trường tiểu học hoặc trường trung học cơ sở, hoặc công trình công cộng cấp đơn vị ở tương đương trong trường hợp khu vực chưa có trường học.

2.2.2.2 Quy mô dân số tối đa của một đơn vị ở đô thị là 20 000 người. Quy mô dân số tối thiểu của một đơn vị ở đô thị là 4 000 người; đối với đô thị miền núi, quy mô dân số tối thiểu của một đơn vị ở là 2 800 người.

2.2.2.3 Việc phân tích, rà soát, đánh giá hiện trạng đất đơn vị ở phải chỉ ra mật độ dân số của các khu vực khác nhau trong đô thị, và đánh giá mật độ dân số so với định hướng quy hoạch hiện hành.

2.2.2.4 Quy hoạch phải phân tách giữa đất đơn vị ở hiện hữu và phát triển mới để áp dụng quy định và chỉ tiêu phù hợp.

2.2.2.5 Quy hoạch phải tính toán, phân bố mật độ dân số trên đất đơn vị ở trong thời hạn quy hoạch theo các loại mật độ cao, trung bình, thấp và đặc thù.

2.2.2.6 Chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân toàn khu vực quy hoạch, tương ứng với mật độ dân số trên đất dân dụng, được quy định tại Bảng 4 dưới đây:

Bảng 4 - Chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân toàn khu vực lập quy hoạch chung đô thị (tương ứng với mật độ dân số trên đất đơn vị ở)

Loại đô thị	Bình quân (m ² / người)	Mật độ (người / ha)
Trung tâm đô thị loại I, loại đặc biệt ^{a)}	15-35	665-285
Đô thị loại II ^{b)}	25-45	400-220
Đô thị loại III ^{c)}	35-55	285-180

CHÚ THÍCH 1: Chỉ tiêu trong Bảng trên không bao gồm đất nông nghiệp gắn với nhà ở.

CHÚ THÍCH 2: Trong trường hợp khu vực quy hoạch đô thị có tính đặc thù, như bảo tồn, sinh thái, miền núi, có thể lựa chọn chỉ tiêu khác với quy định tại Bảng trên, nhưng phải chứng minh nhu cầu áp dụng chỉ tiêu đặc thù và không vượt quá 55 m² / người.

CHÚ THÍCH 3: Đối với đơn vị ở đô thị phát triển mới và không thuộc các trường hợp đặc thù, phải bố trí sao cho bán kính phục vụ của tất cả các công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở không vượt quá 1 km đến đại đa số dân cư trong đơn vị ở đó.

CHÚ GIẢI:

^{a)} Áp dụng cho toàn khu vực quy hoạch khu trung tâm đô thị loại I và loại đặc biệt.

^{b)} Áp dụng cho toàn khu vực quy hoạch đô thị loại II, ngoại trừ khu vực thuộc trường hợp ^{a)}.

^{c)} Áp dụng cho toàn khu vực quy hoạch đô thị loại III.

2.2.3 Yêu cầu đối với đơn vị ở đô thị

2.2.3.1 Chỉ tiêu diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở tối thiểu phải đạt $2\text{m}^2/\text{người}$, bao gồm cả nhóm nhà ở.

2.2.3.2 Mỗi đơn vị ở đô thị phát triển mới phải có tối thiểu một công viên, vườn hoa với quy mô tối thiểu là $5\,000\text{m}^2$ hoặc hai công viên, vườn hoa, với quy mô tối thiểu $2\,500\text{m}^2$ và bảo đảm khả năng tiếp cận sử dụng cho các đối tượng dân cư trong đơn vị ở, đặc biệt là người khuyết tật, người cao tuổi và trẻ em.

2.2.3.3 Trong các nhóm nhà ở phát triển mới phải bố trí vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe phục vụ nhóm nhà ở với bán kính phục vụ đến đại đa số dân cư không quá 400m .

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

2.2.3.5 Khi quy hoạch các khu dân cư có quy mô nhỏ hơn một đơn vị ở, phải căn cứ vào hiện trạng và tình hình phát triển hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất và khu vực lân cận để đề xuất bố trí công trình dịch vụ công cộng, cây xanh, chỗ đỗ xe, tuân thủ theo quy hoạch cấp trên, bảo đảm các tiêu chuẩn đối với khu vực và đáp ứng kịp thời các yêu cầu trong bối cảnh phát triển chung của khu vực. Trong đó, chỉ tiêu đất cây xanh trong khu vực đề xuất phải bảo đảm tối thiểu là $1\text{m}^2/\text{người}$ và phải bố trí cơ sở giáo dục mầm non bảo đảm phục vụ đủ cho dân số đề xuất.

2.2.3.6 Trong trường hợp đường giao thông chính đô thị chia cắt đơn vị ở, phải có giải pháp tổ chức giao cắt bảo đảm an toàn và khả năng tiếp cận của người dân đến các công trình công cộng trong đơn vị ở.

2.2.3.7 Khu đất hỗn hợp trong quy hoạch chung được lập theo tỷ lệ 1:10 000 phải xác định tỷ lệ đất cho các chức năng chính. Nếu có bố trí đơn vị ở, phải xác định quy mô dân số tối đa và bố trí hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đáp ứng nhu cầu liên quan.

2.2.3.8 Ô phố hỗn hợp trong quy hoạch chung được lập theo tỷ lệ 1:5 000 hoặc quy hoạch phân khu phải xác định tỷ lệ đất hoặc sàn cho các chức năng chính. Nếu có bố trí nhóm nhà ở, phải xác định quy mô dân số tối đa để bố trí hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đáp ứng nhu cầu liên quan.

2.2.3.9 Lô đất hỗn hợp trong quy hoạch chi tiết phải xác định tỷ lệ sàn cho các chức năng chính. Nếu có bố trí dân cư, bao gồm cả trường hợp lưu trú, phải xác định quy mô dân số hoặc số người sử dụng tối đa và bố trí hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đáp ứng các nhu cầu liên quan.

2.3 Yêu cầu đối với đất dịch vụ công cộng

2.3.1 Phân cấp và phân loại đất dịch vụ công cộng

2.3.1.1 Đất dịch vụ công cộng gồm: Đất giáo dục; Đất y tế; Đất văn hóa – thể thao; Đất dịch vụ công cộng khác.

2.3.1.2 Mỗi loại đất dịch vụ công cộng chia làm ba cấp, gồm:

- Cấp vùng: thuộc nhóm đất ngoài dân dụng;
- Cấp khu vực: thuộc nhóm đất dân dụng;

QCVN 01:2026/BXD

- Cấp đơn vị ở: thuộc đất đơn vị ở.

2.3.1.3 Tùy theo vị trí, quy mô, tính chất từng khu vực, quy hoạch phải bảo đảm bố trí đủ đất dịch vụ công cộng cho từng cấp và loại; xét đến nhu cầu hỗ trợ các khu vực lân cận.

2.3.2 Yêu cầu đối với đất dịch vụ công cộng cấp khu vực

Chỉ tiêu diện tích đất dịch vụ công cộng tối thiểu cấp khu vực tại đô thị phải đáp ứng các quy định tại Bảng 5 dưới đây:

Bảng 5 – Chỉ tiêu diện tích đất dịch vụ công cộng tối thiểu cấp khu vực

Đất dịch vụ công cộng	Chức năng điển hình	Chỉ tiêu (m^2 / người)
Tổng chỉ tiêu <i>Trong đó:</i>		3,0
1. Giáo dục	Trường trung học phổ thông	0,6
2. Y tế	Bệnh viện, phòng khám đa khoa	0,4
3. Văn hóa - thể thao	Sân vận động, nhà thi đấu, trung tâm văn hóa, triển lãm, nhà hát, thư viện, bảo tàng, trung tâm văn hóa - thể thao	1,6
4. Dịch vụ công cộng khác	Cơ sở hành chính cấp xã, Chợ đầu mối, Bưu điện, Trung tâm du lịch	0,4

CHÚ THÍCH 1: Các khu vực dân cư có quy mô dân số trên 20 000 người phải bố trí ít nhất một trường trung học phổ thông.

CHÚ THÍCH 2: Khuyến khích bố trí kết hợp các thiết chế văn hóa, thể dục thể thao trong một công trình hoặc cụm công trình nếu có thể.

CHÚ THÍCH 3: Quy mô đất dịch vụ công cộng phải được tính toán phù hợp với nhu cầu của từng trường hợp cụ thể.

CHÚ THÍCH 4: Dân số dùng cho tính toán trong Bảng trên bao gồm dân số thường trú và tạm trú, không bao gồm dân số lưu trú.

2.3.3 Yêu cầu đối với đất dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở

2.3.3.1 Đất dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở tại đô thị phải bảo đảm bán kính phục vụ không quá 1 km đến đại đa số dân cư trong đơn vị ở.

2.3.3.2 Chỉ tiêu diện tích đất dịch vụ công cộng tối thiểu cấp đơn vị ở tại đô thị phải đáp ứng các quy định tại Bảng 6 dưới đây:

Bảng 6 – Chỉ tiêu diện tích đất dịch vụ công cộng tối thiểu cấp đơn vị ở

Đất dịch vụ công cộng	Chức năng điển hình	Chỉ tiêu (m^2/người)
Tổng chỉ tiêu <i>Trong đó:</i>		2,00
Giáo dục	Trường trung học cơ sở	0,55
	Trường tiểu học	0,65
	Trường mầm non	0,60
Dịch vụ công cộng khác	Điểm dịch vụ công, trạm y tế, nhà văn hóa, nhà sinh hoạt cộng đồng, chợ	0,20

CHÚ THÍCH 1: Trường hợp bố trí trường liên cấp, quy mô đất dịch vụ công cộng được tính toán trên cơ sở tổng chỉ tiêu của từng loại trường.

CHÚ THÍCH 2: Các công trình văn hóa - thể dục thể thao cấp đơn vị ở có thể bố trí kết hợp trong khu đất cây xanh sử dụng công cộng.

CHÚ THÍCH 3: Dân số dùng cho tính toán trong Bảng trên bao gồm dân số thường trú và tạm trú, không bao gồm dân số lưu trú.

CHÚ THÍCH 4: Trong trường hợp do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không đủ quỹ đất bố trí đất dịch vụ công cộng theo quy định tại Bảng trên, cho phép tính toán cân đối từ đất dịch vụ công cộng tại các khu vực lân cận với bán kính phục vụ không quá 2 km.

2.4 Yêu cầu đối với đất cây xanh, đất có mặt nước

2.4.1 Khi cụ thể hóa giữa các cấp độ quy hoạch, khu vực mặt nước nằm trong khu đất cây xanh chỉ được tách riêng thành đất có mặt nước trong trường hợp khu vực mặt nước đó được xác định là có chức năng thủy văn cần được bảo vệ, khai thác khác với các quy định quản lý của đất cây xanh.

2.4.2 Đất cây xanh sử dụng công cộng phải bảo đảm thuận tiện cho người dân được tiếp cận và sử dụng; bố trí chỗ đỗ xe phù hợp với dự báo lượng người sử dụng và bố trí trang thiết bị công cộng phù hợp với loại hình không gian công cộng như công viên, vườn hoa, quảng trường.

2.4.3 Chỉ tiêu diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng cấp khu vực, không bao gồm đất cây xanh cấp đơn vị ở, phải đạt tối thiểu 5 m²/người, tính trên tổng dân số thường trú và tạm trú, không bao gồm dân số lưu trú. Đối với đô thị miền núi, hải đảo, chỉ tiêu diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng cấp khu vực có thể nhỏ hơn 5 m²/người nhưng phải đạt tối thiểu 3,5 m²/người.

2.4.4 Diện tích khu cây xanh sử dụng hạn chế nằm trong phạm vi nhóm nhà ở, như khuôn viên cây xanh trong khu đất xây dựng nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp, được phép tính vào chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở, nếu bảo đảm không hạn chế đối tượng sử dụng và đáp ứng yêu cầu về diện tích, tiện ích, quản lý như cây xanh công cộng.

2.5 Yêu cầu đối với các khu vực phát triển mới

2.5.1 Yêu cầu đối với khoảng cách giữa các công trình

Khoảng cách tối thiểu giữa các tòa nhà, công trình riêng lẻ hoặc dãy nhà liền kề (gọi chung là công trình) phải được quy định tại quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị. Việc bố trí các công trình và xác định chiều cao công trình phải bảo đảm giảm thiểu các tác động tiêu cực của điều kiện tự nhiên (nắng, gió...), tạo thuận lợi hoặc cải thiện về điều kiện vi khí hậu trong công trình và phải bảo đảm các quy định về phòng cháy chữa cháy. Ngoài ra, khoảng cách giữa các công trình phải đáp ứng các yêu cầu:

2.5.1.1 Trường hợp các công trình có chiều cao dưới 46 mét:

- Khoảng cách giữa cạnh dài của các công trình phải bảo đảm không nhỏ hơn một phần hai chiều cao công trình, đồng thời không nhỏ hơn 7 mét;
- Khoảng cách giữa đầu hồi của công trình với đầu hồi hoặc cạnh dài của công trình khác phải bảo đảm không nhỏ hơn một phần ba chiều cao công trình, đồng thời không nhỏ hơn 4 mét;
- 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 bảo đảm không nhỏ hơn 4 mét và bảo đảm các quy định khác về phòng cháy chữa cháy.

2.5.1.2 Trường hợp các công trình có chiều cao từ 46 mét trở lên:

QCVN 01:2026/BXD

- Khoảng cách giữa cạnh dài của các công trình phải bảo đảm không nhỏ hơn 25 mét;
- Khoảng cách giữa đầu hồi của công trình với đầu hồi hoặc cạnh dài của công trình khác phải bảo đảm không nhỏ hơn 15 mét.

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

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

2.5.2 Yêu cầu đối với khoảng lùi

2.5.2.1 Khoảng lùi tại các khu đất tiếp giáp với đường giao thông cấp khu vực trở lên phải được quy định tại quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị và phải tuân thủ các quy định tại Bảng 7 dưới đây:

Bảng 7 - Khoảng lùi tối thiểu (m) theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao công trình xây dựng

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

2.5.2.2 Đối với tổ hợp công trình nhiều tầng bao gồm khối đế và khối tháp thì các yêu cầu đối với khoảng lùi được áp dụng riêng đối với khối đế và khối tháp theo chiều cao tương ứng của mỗi khối.

2.5.3 Yêu cầu đối với mật độ xây dựng thuần

2.5.3.1 Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ được quy định tại Bảng 8 dưới đây:

Bảng 8 - Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ

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 1: Hệ số sử dụng đất của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ không được vượt quá 7 lần. Khi nhà ở có phối hợp chức năng khác, phải đáp ứng thêm yêu cầu đối với an toàn phòng cháy chữa cháy và vệ sinh môi trường.						
CHÚ THÍCH 2: Trường hợp lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ tại nông thôn có đất nông nghiệp gắn với nhà ở thì diện tích lô đất bao gồm cả đất xây dựng nhà ở và đất nông nghiệp gắn với nhà ở.						

2.5.3.2 Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất dịch vụ công cộng trong khu vực phát triển mới là 40 phần trăm.

2.5.3.3 Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp được xác định trong quy hoạch và thiết kế đô thị, đồng thời phải tuân thủ các yêu cầu đối với khoảng cách giữa các khối công trình tại điểm 2.5.1, đối với khoảng lùi tại điểm 2.5.2 và các quy định tại Bảng 9 dưới đây:

QCVN 01:2026/BXD

Bảng 9 - Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp theo diện tích lô đất và chiều cao công trình

Chiều cao công trình xây dựng 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

2.5.3.4 Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất dịch vụ hoặc đất hỗn hợp không có nhà ở được xác định trong quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị, đồng thời phải tuân thủ các yêu cầu đối với khoảng cách giữa các khối công trình tại điểm 2.5.1, đối với khoảng lùi tại điểm 2.5.2 và các quy định tại Bảng 10 dưới đây:

Bảng 10 - Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất dịch vụ hoặc đất hỗn hợp không có nhà ở theo diện tích lô đất và chiều cao công trình

Chiều cao công trình xây dựng 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 1: Trường hợp lô đất có diện tích không nằm trong các thông số cung cấp tại Bảng trên, được phép nội suy giữa hai giá trị gần nhất.

CHÚ THÍCH 2: Đối với tổ hợp công trình nhiều tầng, có khối đế và khối tháp, các quy định mật độ xây dựng được áp dụng riêng đối với khối đế, khối tháp theo chiều cao khối công trình tương ứng, nhưng phải bảo đảm hệ số sử dụng đất của cả khối đế và khối tháp không vượt giới hạn cho phép.

CHÚ THÍCH 3: Trong trường hợp công trình là tổ hợp có nhiều khối với chiều cao khác nhau thì áp dụng theo chiều cao trung bình, tính bằng thể tích công trình trên diện tích chiếm đất.

QCVN 01:2026/BXD

2.5.3.5 Khu đất xây dựng công trình có chiều cao từ 46 mét trở lên phải bảo đảm hệ số sử dụng đất không vượt quá 13 lần, ngoại trừ trường hợp đáp ứng đồng thời các điều kiện sau:

- Được quy hoạch xác định thuộc khu vực khuyến khích phát triển cao tầng;
- Bảo đảm quy mô dân số hoặc số lượng người sử dụng, bao gồm cả vắng lai, nằm trong giới hạn mà quy hoạch cho phép;
- Bảo đảm tác động về giao thông, hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ công cộng, cây xanh sử dụng công cộng, kiến trúc - cảnh quan và môi trường nằm trong các giới hạn mà quy hoạch cho phép;
- Bảo đảm bố trí đủ chỗ đỗ xe, không gian xanh, phục vụ mọi nhu cầu phát sinh của công trình trong phạm vi khuôn viên khu đất;
- Bảo đảm diện tích thửa đất không nhỏ hơn 3,5 ha và mật độ xây dựng thuần không vượt quá 35 phần trăm;
- Đáp ứng các tiêu chí mà quy hoạch đề ra đối với công trình điểm nhấn kiến trúc trong đô thị;
- Bảo đảm phù hợp các quy định địa phương được ban hành theo thẩm quyền và quy định pháp luật có liên quan khác;
- Có hệ số sử dụng đất không vượt quá 18 lần.

2.5.4 Yêu cầu đối với mật độ xây dựng gộp

2.5.4.1 Mật độ xây dựng gộp tối đa của khu dân cư là 60 phần trăm.

2.5.4.2 Mật độ xây dựng gộp tối đa của khu du lịch - nghỉ dưỡng tổng hợp (khu resort) là 25 phần trăm.

2.5.4.3 Mật độ xây dựng gộp tối đa của khu công viên là 5 phần trăm.

2.5.4.4 Mật độ xây dựng gộp tối đa của khu công viên chuyên đề là 25 phần trăm.

2.5.4.5 Mật độ xây dựng gộp tối đa của khu cây xanh chuyên dụng, 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 vượt quá 5 phần trăm.

2.5.4.6 Mật độ xây dựng gộp tối đa của khu sân golf là 5 phần trăm.

2.5.5 Yêu cầu đối với tỷ lệ diện tích trồng cây xanh

Tỷ lệ diện tích trồng cây xanh tối thiểu trong lô đất phát triển mới phải bảo đảm tuân thủ quy định tại Bảng 11 dưới đây:

Bảng 11 - Tỷ lệ diện tích trồng cây xanh tối thiểu trong lô đất

Lô đất xây dựng công trình	Tỷ lệ diện tích trồng cây xanh tối thiểu (%)
Nhà chung cư, chung cư hỗn hợp, công trình dịch vụ cao từ 16 m trở lên	20
Dịch vụ công cộng	30
Sản xuất công nghiệp, kho tàng	20

2.5.6 Yêu cầu đối với kích thước thửa đất nhà ở riêng lẻ tại đô thị

2.5.6.1 Đối với thửa đất nhà ở riêng lẻ trong khu vực phát triển mới tiếp giáp với đường giao thông có bề rộng chỉ giới đường đỏ từ 19 mét trở lên, kích thước cạnh giáp đường của thửa đất phải bảo đảm không nhỏ hơn 5 mét;

2.5.6.2 Đối với thửa đất nhà ở riêng lẻ trong khu vực phát triển mới tiếp giáp với đường giao thông có bề rộng chỉ giới đường đỏ dưới 19 m, kích thước cạnh giáp đường của thửa đất phải bảo đảm không nhỏ hơn 4 m.

2.5.6.3 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.

2.5.7 Yêu cầu đối với chi tiết kiến trúc công trình tiếp giáp với đường giao thông

Các chi tiết kiến trúc của công trình xây dựng do quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị và quy chế quản lý kiến trúc tại từng khu vực quy định, đồng thời phải bảo đảm:

2.5.7.1 Trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ (không có khoảng lùi), các chi tiết kiến trúc công trình nhô ra khỏi chỉ giới xây dựng phải:

- Không gây cản trở các hoạt động giao thông tại lòng đường;
- Bảo đảm an toàn, thuận tiện cho các hoạt động đi bộ trên vỉa hè;
- Không gây ảnh hưởng đến hệ thống cây xanh, công trình hạ tầng kỹ thuật nổi và ngầm trên tuyến đường (tuyến phố);
- Bảo đảm tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố;
- Tuân thủ các yêu cầu đối với phòng cháy chữa cháy và không gây cản trở hoạt động của phương tiện chữa cháy.

2.5.7.2 Trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ (có khoảng lùi), các chi tiết kiến trúc công trình nhô ra khỏi chỉ giới xây dựng phải:

- Không được vượt quá chỉ giới đường đỏ;
- Bảo đảm tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố hoặc đoạn phố;
- Tuân thủ các yêu cầu đối với phòng cháy chữa cháy và không gây cản trở hoạt động của phương tiện chữa cháy.

2.5.8 Yêu cầu đối với quan hệ với các công trình bên cạnh

Các chi tiết kiến trúc công trình tại phần tiếp giáp với công trình bên cạnh do quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị và quy chế quản lý kiến trúc tại từng khu vực quy định, đồng thời phải bảo đảm:

- Không vượt qua ranh giới của thửa đất, trong trường hợp các công trình thuộc hai thửa đất khác nhau;
- Tuân thủ các yêu cầu đối với phòng cháy chữa cháy và không gây cản trở hoạt động của phương tiện chữa cháy.
- 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.

QCVN 01:2026/BXD**2.5.9 Yêu cầu đối với cổng ra vào, tường rào của công trình dịch vụ công cộng**

2.5.9.1 Cổng ra vào, tường rào của các công trình dịch vụ công cộng phải bảo đảm giao thông đường phố tại khu vực lân cận được an toàn, thông suốt.

2.5.9.2 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.

2.5.10 Yêu cầu đối với bảng thông tin, quảng cáo

Bố trí bảng thông tin, quảng cáo phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành về phương tiện quảng cáo ngoài trời.

2.5.11 Yêu cầu đối với cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định

2.5.11.1 Quy hoạch phải bố trí quỹ đất cho hệ thống cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định theo nhu cầu. 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.

2.5.11.2 Vị trí cửa hàng xăng dầu phát triển mới phải bảo đảm tuân thủ các yêu cầu đối với phòng cháy chữa cháy tại QCVN 01:2020/BCT, đồng thời phải bảo đảm:

- Nằm trên các tuyến đường cấp khu vực trở lên và tiếp cận thuận tiện, an toàn với tuyến đường này;
- Nằm ngoài hành lang an toàn đối với cầu, cống, hầm đường bộ;
- Lối ra, vào cửa hàng có tầm nhìn không bị cản trở đối với người đi đường ở khoảng cách tối thiểu là 50 m;
- Lối ra, vào cửa hàng cách giao lộ (tính đến giao lộ với đường khu vực trở lên) tối thiểu là 50 m.
- Hoạt động của khu vực dừng đỗ xe để tiếp nhiên liệu không gây ảnh hưởng đến giao thông bên trong và bên ngoài cửa hàng.

2.5.11.3 Các cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định hiện hữu phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch, không ảnh hưởng đến an toàn giao thông và phải có phương án phòng cháy chữa cháy được phê duyệt.

2.5.11.4 Các công trình trong cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định phải bảo đảm tuân thủ các quy định của QCVN 07:2023/BXD và QCVN 01:2020/BCT.

2.5.12 Yêu cầu đối với công trình cấp khí đốt

2.5.12.1 Quy hoạch phải bố trí quỹ đất cho các trạm cấp khí đốt và tuyến ống phân phối khí đốt theo nhu cầu dân dụng và ngoài dân dụng, nếu có.

2.5.12.2 Không quy hoạch tuyến ống dẫn khí đốt có áp suất làm việc tối đa lớn hơn 7 bar đi xuyên qua khu vực phát triển đô thị.

2.5.12.3 Quy hoạch tuyến ống phân phối khí đốt phải tính đến việc tích hợp sử dụng chung trong các tuy-nen, hào kỹ thuật;

2.5.12.4 Các công trình cấp khí đốt phải tuân thủ QCVN 07:2023/BXD.

2.5.13 Yêu cầu đối với công trình phòng cháy, chữa cháy

2.5.13.1 Trong khu vực phát triển đô thị, phải bố trí mạng lưới trụ sở các đội cảnh sát phòng cháy và chữa cháy với bán kính phục vụ không quá 3 km đối với khu vực trung tâm và không quá 5 km đối với các khu vực khác.

2.5.13.2 Đối với khu vực đô thị hiện hữu không có quỹ đất để bố trí mạng lưới trụ sở theo yêu cầu trên, phải có giải pháp tạo quỹ đất bổ sung hoặc bổ sung các trụ sở trong các khu đất phù hợp khác.

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

2.5.13.4 Đường giao thông phục vụ chữa cháy phải tuân thủ quy định tại Sửa đổi 01:2023 QCVN 06:2022/BXD.

2.6 Yêu cầu đối với các khu vực hiện hữu**2.6.1 Quy định chung**

2.6.1.1 Các khu vực hiện hữu được xác định trong quy hoạch chung, quy hoạch phân khu. Quy hoạch các khu vực hiện hữu phải bảo đảm khớp nối đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ công cộng, cây xanh sử dụng công cộng với các khu vực lân cận; không gây quá tải hoặc suy giảm chất lượng hệ thống hạ tầng hiện hữu.

2.6.1.2 Diện tích đất dịch vụ công cộng, cây xanh sử dụng công cộng, giao thông và hạ tầng kỹ thuật phải được quy hoạch theo hướng tăng dần và tiệm cận với các chỉ tiêu của các khu vực phát triển mới.

2.6.1.3 Đối với khu vực hiện hữu có định hướng tái phát triển, dự án đầu tư xây dựng phải thực hiện đánh giá tác động đến hạ tầng kỹ thuật của khu vực có liên quan.

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

2.6.1.5 Các tuyến đường mở mới hoặc 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, bảo đảm mỹ quan toàn tuyến; đồng thời phải xem xét hình dạng, kích thước các thửa đất không bảo đảm yêu cầu đối với cảnh quan và an toàn xây dựng để có giải pháp điều chỉnh.

2.6.1.6 Các thửa đất không tiếp giáp với đường cấp phân khu vực trở lên phải được quy hoạch bảo đảm khả năng thông gió, tiếp cận ánh sáng tự nhiên, tiếp cận đường giao thông nội bộ, an toàn về phòng cháy và tiếp cận được với các phương tiện, thiết bị chữa cháy.

2.6.1.7 Các khu, cụm, cơ sở sản xuất công nghiệp gây ô nhiễm phải được định hướng để di dời ra ngoài khu vực phát triển đô thị. Quỹ đất sau khi di dời được chuyển đổi chức năng, phải ưu tiên bố trí bổ sung đất dịch vụ công cộng, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật còn thiếu của khu vực.

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

QCVN 01:2026/BXD

2.6.1.9 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 quy hoạch đô thị, nông thôn căn cứ theo đặc thù từng đô thị và phải bảo đảm các yêu cầu đối với phòng cháy chữa cháy và an toàn về môi trường.

2.6.1.10 Các khu vực quy hoạch thuộc hai bên tuyến đường phát triển mới hoặc cải tạo mở rộng từ đường cấp khu vực trở lên, các dự án tái phát triển đô thị có quy mô từ 3 ha trở lên thuộc khu vực hiện hữu trong đô thị phải áp dụng quy định tại điểm 2.5.

2.6.1.11 Trong trường hợp bố trí xen cấy công trình phát triển mới nhằm mục đích cải thiện chất lượng đô thị, làm tăng hệ số sử dụng đất cục bộ của một khu đất hiện hữu, song được chứng minh là không làm chỉ tiêu kiểm soát chung của phân khu vượt quá mức cho phép về quy mô dân số, nhu cầu hạ tầng và chức năng sử dụng đất, việc xác định các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc cho khu đất được phép căn cứ vào quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt, đồng thời phải bảo đảm phù hợp với các điều kiện đặc thù của địa bàn, tuân thủ các yêu cầu phòng cháy chữa cháy và an toàn môi trường, phù hợp với các quy định từ điểm 2.6.2 đến điểm 2.6.6 dưới đây.

2.6.1.12 Các khu vực hiện hữu đã được xác định trong quy hoạch cấp độ cao hơn và không thuộc các nhóm đối tượng nêu trên, cho phép áp dụng quy định từ điểm 2.6.3 đến điểm 2.6.6 dưới đây.

2.6.2 Yêu cầu đối với sử dụng đất

2.6.2.1 Quy hoạch phải ưu tiên quỹ đất cho việc bố trí đất dịch vụ công cộng, đất cây xanh sử dụng công cộng và hạ tầng kỹ thuật đô thị, bảo đảm khả năng tiếp cận của người dân từng bước tiệm cận chỉ tiêu đối với các khu vực phát triển mới.

2.6.2.2 Trong trường hợp khu vực hiện hữu không có đủ quỹ đất để bố trí đất dịch vụ công cộng, đất cây xanh sử dụng công cộng đạt mức quy định:

- Cho phép áp dụng chỉ tiêu sử dụng đất tại khu vực cục bộ thấp hơn quy định chung toàn đô thị, song không được quá 50 phần trăm, và phải có luận cứ lựa chọn chỉ tiêu riêng, đồng thời phải bảo đảm tuân thủ các quy định chuyên ngành của Bộ Giáo dục và Đào tạo, Bộ Y tế;

- Cho phép kết hợp bố trí trường mầm non tại tầng 1 (tầng mặt đất) và tầng 2 (tầng sát trên tầng mặt đất) trong khu đất hoặc công trình có chức năng khác, nhưng phải bảo đảm diện tích sân chơi, lối đi riêng phục vụ học sinh và các yêu cầu đối với 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;

- Cho phép tính toán và bố trí bổ sung không gian cây xanh, không gian mở tại khu cây xanh sử dụng hạn chế trong các loại đất khác, song phải bảo đảm mọi người dân được tiếp cận, sử dụng.

2.6.3 Yêu cầu đối với bán kính phục vụ của các công trình dịch vụ công cộng

Trong trường hợp khu vực hiện hữu không có đủ quỹ đất để bố trí đất dịch vụ công cộng đạt mức quy định, cho phép tính toán cân đối từ đất dịch vụ công cộng tại khu vực lân cận với bán kính không quá hai lần quy định tại điểm 2.3.3.

2.6.4 Yêu cầu đối với khoảng lùi

Trong trường hợp khu vực hiện hữu không có khả năng đáp ứng được yêu cầu đối với khoảng lùi, cho phép xác định khoảng lùi trong quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị khác với quy định chung của tuyến phố hoặc đoạn phố, song phải bảo đảm sự thống nhất trong tổ chức không gian trên tuyến phố hoặc đoạn phố.

2.6.5 Yêu cầu đối với khoảng cách

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

2.6.6 Yêu cầu đối với mật độ xây dựng thuần

2.6.6.1 Mật độ xây dựng thuần phải tuân thủ các quy định tại điểm 2.5.3.

2.6.6.2 Các lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ có chiều cao không quá 25 mét và diện tích không quá 100 m² được phép xây dựng đến mật độ là 100 phần trăm, đồng thời phải bảo đảm tuân thủ các yêu cầu đối với khoảng lùi và khoảng cách tại điểm 2.6.4 và điểm 2.6.5.

2.6.6.3 Trong trường hợp khu vực hiện hữu không có đủ quỹ đất để bảo đảm chỉ tiêu đất dịch vụ công cộng đạt mức quy định, cho phép tăng mật độ xây dựng thuần tối đa của đất dịch vụ công cộng, nhưng không vượt quá 60 phần trăm.

2.6.6.4 Đối với khu vực đô thị hiện hữu, 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 quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị phải bảo đảm tuân thủ các quy định tại Bảng 12 dưới đây:

Bảng 12 - Hệ số sử dụng đất tối đa của lô đất nhà ở chung cư, dịch vụ, hỗn hợp, theo diện tích lô đất và chiều cao công trình

Chiều cao công trình xây dựng 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

QCVN 01:2026/BXD

Chiều cao công trình xây dựng 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
>46	12,8	7,2	6,88	6,4

CHÚ THÍCH 1: Trường hợp lô đất có diện tích không nằm trong các thông số cung cấp tại Bảng trên, được phép nội suy giữa hai giá trị gần nhất.

CHÚ THÍCH 2: Đối với tổ hợp công trình nhiều tầng, có khối đế và khối tháp, các quy định mật độ xây dựng được áp dụng riêng đối với khối đế, khối tháp theo chiều cao khối công trình tương ứng, nhưng phải bảo đảm hệ số sử dụng đất của cả khối đế và khối tháp không vượt giới hạn cho phép.

CHÚ THÍCH 3: Trong trường hợp công trình là tổ hợp có nhiều khối với chiều cao khác nhau thì áp dụng theo chiều cao trung bình, tính bằng thể tích công trình trên diện tích chiếm đất.

2.6.6.5 Khu đất xây dựng công trình có chiều cao từ 46 mét trở lên phải bảo đảm hệ số sử dụng đất không vượt quá 13 lần, ngoại trừ trường hợp đáp ứng đồng thời các điều kiện tại điểm 2.5.3.5.

2.7 Yêu cầu đối với quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt

2.7.1 Quy hoạch cao độ nền

2.7.1.1. Phải nghiên cứu bối cảnh toàn lưu vực để đề xuất các giải pháp trữ nước, thoát nước mặt ở quy mô vùng để bảo đảm chống ngập lụt đô thị;

2.7.1.2. Phải đánh giá, xác định và phân loại khu vực xây dựng theo điều kiện tự nhiên thuận lợi, ít thuận lợi, không thuận lợi, cấm hoặc hạn chế xây dựng;

2.7.1.3. 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;

2.7.1.4. Phải phù hợp với quy định chuyên ngành thủy lợi;

2.7.1.5. Phải tận dụng địa hình và điều kiện tự nhiên, hạn chế khối lượng san nền;

2.7.1.6. 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;

2.7.1.7. Phải xác định mực nước ngập tính toán để nhận rõ mức độ cần bảo vệ của khu vực dân dụng khi thiết kế quy hoạch cao độ nền;

2.7.1.8. 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 độ ngập, hạn chế tồn nền;

2.7.1.9. Khi có nhu cầu san lấp ao, hồ, kênh, mương, phải có giải pháp bảo đảm duy trì hoặc bù đắp khả năng tiêu thoát và điều tiết nước;

2.7.1.10. Phải dựa trên phân loại chịu ngập theo khu vực và theo công trình để làm cơ sở xác định cao độ nền.

2.7.1.11. Đối với các công trình trọng yếu trong đô thị, cao độ nền tối thiểu phải cao hơn mực nước ngập tính toán 0,3 mét trong khu vực dân dụng, và 0,5 mét trong khu vực sản xuất công nghiệp, kho tàng;

2.7.1.12. Phải được thiết kế trên cơ sở mực nước ngập lịch sử với tính toán chu kỳ lặp lại được quy định tại Bảng 13 dưới đây:

QCVN 01:2026/BXD

Bảng 13 - Chu kỳ lặp lại mực nước ngập tính toán đối với các khu vực chức năng (Đơn vị: năm)

Khu chức năng	Loại đô thị		
	Trung tâm ^{a)}	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 yêu cầu đối với 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. CHÚ GIẢI: ^{a)} Áp dụng cho trung tâm đô thị loại I và loại đặc biệt.			

2.7.2 Quy hoạch thoát nước mặt

2.7.2.1. Phải bảo đảm tăng diện tích, thể tích hệ thống hồ điều hòa, 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;

2.7.2.2. Phải có giải pháp kiểm soát úng ngập, thích ứng được với những hiện tượng cực đoan của thời tiết trong bối cảnh biến đổi khí hậu;

2.7.2.3. Các khu vực hiện hữu phải có giải pháp tăng cường diện tích, thể tích, liên kết hệ thống hồ, sông, kênh, rạch để bảo đảm năng lực lưu trữ và điều hòa nước mặt;

2.7.2.4. Các khu vực phát triển mới không được làm ảnh hưởng đến khả năng thoát nước mặt của các khu vực hiện hữu;

2.7.2.5. Phải tính toán giải pháp giảm thiểu thiệt hại do tác động của thiên tai, ứng phó với biến đổi khí hậu và nước biển dâng;

2.7.2.6. Các khu vực phát triển mới 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;

2.7.2.7. Toàn bộ đường đô thị và đường đi qua khu dân cư nông thôn phải có hệ thống cống rãnh thoát nước mặt;

2.7.2.8. Phải xác định lưu vực thoát nước phù hợp với địa hình và điều kiện tự nhiên;

2.7.2.9. Các công trình trên mạng lưới thoát nước phải tuân thủ QCVN 07:2023/BXD;

2.7.2.10. Đối với sông suối chảy qua khu vực dân cư, phải xác định hành lang bảo vệ tuyến tiêu nước chính, bảo đảm chức năng thoát lũ; phải có giải pháp gia cố bờ, chống sạt lở. Trong trường hợp điều chỉnh vị trí tuyến tiêu nước chính vòng tránh khỏi khu dân cư, phải có giải pháp bảo đảm tiêu thoát nước, không gây ngập úng;

2.7.2.11. Hệ thống thoát nước mặt phải được tính toán theo chu kỳ lặp lại trận mưa gây tràn cống tối thiểu được quy định tại Bảng 14 dưới đây:

QCVN 01:2026/BXD

Bảng 14 - Chu kỳ lặp lại trận mưa gây tràn cống tối thiểu (Đơn vị: năm)

Loại công trình thoát nước	Loại đô thị		
	Trung tâm ^{a)}	II	III
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 trong khu vực quy hoạch. 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. CHÚ GIẢI: ^{a)} Áp dụng cho trung tâm đô thị loại I và loại đặc biệt.			

2.8 Yêu cầu đối với quy hoạch giao thông

2.8.1 Yêu cầu chung

2.8.1.1 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 hóa và hội nhập với quốc tế.

2.8.1.2 Mạng lưới giao thông phải được phân cấp rõ ràng, bảo đảm hoạt động thông suốt, an toàn, hiệu quả.

2.8.1.3 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 xanh, thân thiện với môi trường, phù hợp với cam kết quốc gia về đạt mức thải ròng bằng không vào năm 2050.

2.8.2 Hệ thống giao thông đối ngoại

2.8.2.1 Đường bộ

- Đường ô tô cao tốc, đường ô tô cấp I, II phát triển mới phải đi ngoài khu vực trung tâm đô thị. Trường hợp bắt buộc phải đi xuyên qua khu vực trung tâm đô thị, phải có đủ hành lang bảo vệ đường và các giải pháp bảo đảm 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.

2.8.2.2 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 Luật đường sắt, hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật áp dụng cho từng loại dự án, công trình đường sắt;

- Kích thước nền ga bảo đảm các yêu cầu trong Bảng 15 dưới đây:

Bảng 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)
Ga hành khách	Ga cụt	≥ 1 000	≥ 200
	Ga thông qua	≥ 1 400	≥ 100
Ga hàng hóa		≥ 500	≥ 100

QCVN 01:2026/BXD

Loại ga	Kiểu bố trí đường đón, tiễn tàu	Chiều dài nền ga (m)	Chiều rộng nền ga (m)
Ga kỹ thuật	Nối tiếp	$\geq 4\,000$	≥ 200
	Hỗn hợp	$\geq 2\,700$	≥ 250
	Song song	$\geq 2\,200$	≥ 700
Ga hỗn hợp	Xếp dọc	$\geq 1\,500$	≥ 50
	Nửa xếp dọc	$\geq 1\,300$	≥ 50
	Xếp ngang	≥ 900	≥ 100

2.8.2.3 Đường hàng không

- Khi lập 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 vùng tính không sân bay và bảo đảm yêu cầu đối với tiếng ồn theo QCVN 26:2025/BNMT.

2.8.2.4 Đường thủy

Kích thước cảng biển phải tuân thủ các quy định tại QCVN 107:2021/BGTVT, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về cảng biển. Ngoài ra, kích thước cảng phải bảo đảm tuân thủ các quy định trong Bảng 16 dưới đây:

Bảng 16 – Quy định về diện tích cảng

Loại cảng	Các yếu tố	Chỉ tiêu (m^2 / m 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

2.8.3 Hệ thống giao thông đô thị

2.8.3.1 Hệ thống đường đô thị

- Hệ thống đường đô thị trong quy hoạch chung phải dự báo nhu cầu vận chuyển hành khách, hàng hóa và cơ cấu phương tiện giao thông;

- Hệ thống đường đô thị phải bảo đảm liên hệ nhanh chóng, an toàn giữa tất cả các khu vực 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;

- Trong khu vực phát triển đô thị, tỷ lệ đất dành cho đường giao thông (bao gồm cả đường giao thông ngầm, không bao gồm công trình giao thông) so với đất xây dựng tối thiểu phải đạt 6 phần trăm tính đến đường liên khu vực; 9 phần trăm tính đến đường

QCVN 01:2026/BXD

chính khu vực; 13 phần trăm tính đến đường khu vực; 18 phần trăm tính đến đường phân khu vực;

- Mật độ phân bố đường giao thông và khoảng cách giữa hai đường giao thông cùng cấp, cùng phương hướng, kề cận nhau phải bảo đảm tuân thủ quy định trong Bảng 17 dưới đây:

Bảng 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 và vùng	Đường cao tốc	4 800 - 8 000	0,4 - 0,25
	Đường trục chính	2 400 - 4 000	0,83 - 0,5
	Đường chính	1 200 - 2 000	1,5 - 1,0
	Đường liên khu vực	600 - 1 000	3,3 - 2,0
Cấp khu vực	Đường chính khu vực	300 - 500	6,5 - 4,0
	Đường khu vực	250 - 300	8,0 - 6,5
Cấp nội bộ	Đường phân khu vực	150 - 250	13,3 - 10
	Đường nhóm nhà ở	không quy định	không quy định
	Đường xe đạp		
	Đường đi bộ		
CHÚ THÍCH 1: 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.			
CHÚ THÍCH 2: Đối với đô thị tại trung du, miền núi, vùng sâu, vùng xa, hải đảo, cho phép áp dụng khoảng cách theo quy định địa phương, song không vượt quá 2 lần so với quy định tại Bảng trên.			

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

- Tổ chức không gian 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 bảo đảm: không nhỏ hơn 15 mét đối với quảng trường giao thông và đường phố cấp đô thị; không nhỏ hơn 12 mét đối với đường phố cấp khu vực; không nhỏ hơn 8 mét đối với đường phố cấp nội bộ; không áp dụng với đường xe đạp và đường đi bộ;

- Tại các nút giao của các tuyến đường mở mới trong khu vực đô thị hiện hữu trong trường hợp không thể bảo đảm 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.

2.8.3.3 Mạng lưới giao thông vận tải hành khách công cộng

- Đối với đô thị từ loại II trở lên, phải tổ chức mạng lưới giao thông vận tải hành khách công cộng;

- Khoảng cách giữa các tuyến giao thông công cộng phải được bố trí tối thiểu là 600 mét và tối đa là 1 200 mét, đối với khu trung tâm đô thị tối thiểu là 400 mét;

- Khoảng cách đi bộ từ nơi ở, nơi làm việc, nơi mua sắm, khu vui chơi giải trí đến ga, bến công cộng gần nhất phải được bố trí không quá 500 mét;

- 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 tại đô thị;

- Khoảng cách tối đa giữa các bến giao thông công cộng trong khu vực trung tâm đô thị phải bảo đảm: 600 mét đối với bến xe buýt, tàu điện; 800 mét đối với bến xe buýt nhanh (BRT), đường sắt đô thị (tàu điện ngầm; tàu điện trên mặt đất hoặc tàu điện trên cao);
- 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 khoảng cách đi bộ tối đa là 200 mét;
- Bến xe buýt và bến tàu điện trên đường chính phải bố trí cách điểm giao lộ tối thiểu 20 mét; chiều dài bến xe một tuyến, chạy một hướng tối thiểu là 20 mét; trường hợp trên tuyến có bố trí nhiều tuyến hoặc nhiều hướng, phải tính toán cụ thể chiều dài từng bến, song không được vượt quá 30 mét; chiều rộng bến tối thiểu là 3 mét.

2.8.3.4 Hệ thống đường sắt đô thị

- Các tuyến đường sắt quốc gia, đường sắt đô thị, phải được kết nối liên thông bằng hệ thống nhà ga;
- Phải tổ chức giao nhau khác mức cho nút giao cắt giữa đường sắt với đường sắt, đường sắt đô thị, đường bộ và trục giao thông chính của đô thị;
- Ga đường sắt trên cao phải bảo đảm 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, bảo đảm việc kết nối với các phương tiện giao thông cá nhân.

2.8.4 Công trình giao thông khác trong đô thị

2.8.4.1 Trong các khu đô thị, đơn vị ở và nhóm nhà ở phải bố trí chỗ đỗ xe, bãi đỗ xe. Trong khu công nghiệp, kho tàng phải bố trí bãi đỗ xe.

2.8.4.2 Bãi đỗ xe chờ hàng hóa phải bố trí gần chợ, ga hàng hóa, các trung tâm thương mại và các công trình khác có yêu cầu vận chuyển lớn.

2.8.4.3 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, bảo đảm khoảng cách đi bộ tối đa là 500 m.

2.8.4.4 Bãi đỗ ô-tô buýt tại các điểm đầu và cuối tuyến phải xác định quy mô theo nhu cầu cụ thể.

2.8.4.5 Đề-pô (Depot) tàu điện bố trí tại các điểm đầu, cuối và điểm kết nối tuyến, có thể bố trí kết hợp đề-pô tàu điện với cơ sở sửa chữa.

2.8.4.6 Các khu đất dịch vụ công cộng, nhóm nhà ở cao tầng, trụ sở cơ quan, hỗn hợp phải bảo đảm cung cấp đủ số lượng chỗ đỗ xe đối với từng loại phương tiện theo nhu cầu sử dụng.

QCVN 01:2026/BXD

2.8.4.7 Tại các khu vực đô thị hiện hữu, khu trung tâm đô thị, cho phép bố trí các bãi đỗ xe ngầm, bãi đỗ xe nhiều tầng, song phải bảo đảm kết nối hợp lý, đồng bộ, an toàn và không cản trở hoạt động của các công trình đô thị.

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

2.8.4.9 Quy hoạch chi tiết, thiết kế cải tạo, chỉnh trang, tái phát triển đô thị phải tính toán, bố trí chỗ đỗ xe bảo đảm cung cấp đủ số lượng chỗ đỗ xe trong phạm vi khu đất. Nhu cầu về chỗ đỗ xe phải được tính toán dựa trên công năng, đặc điểm khu đất hoặc công trình, hành vi đi lại của các đối tượng và các loại phương tiện sử dụng dự kiến.

2.8.4.10 Trong các bãi đỗ xe độc lập, phải bố trí trụ sạc hoặc trạm sạc xe điện, bảo đảm các biện pháp an toàn chống cháy nổ, đáp ứng quy định và phù hợp với quy chuẩn về bãi đỗ xe.

2.8.4.11 Bố trí trạm sạc xe điện công cộng tại các khu vực thích hợp trong đô thị, bảo đảm tuân thủ các yêu cầu phòng cháy chữa cháy;

2.8.4.12 Chỉ tiêu tính toán diện tích đỗ xe toàn đô thị phải bảo đảm tuân thủ các quy định tại Bảng 18 dưới đây:

Bảng 18 - Chỉ tiêu tính toán diện tích đỗ xe toàn khu vực quy hoạch

Quy mô dân số khu vực quy hoạch (người)	Chỉ tiêu theo dân số ($m^2/người$)
$\geq 150\ 000$	4,0
$\geq 50\ 000$ và $< 150\ 000$	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, với các chỉ tiêu diện tích dành cho một chỗ đỗ xe ô-tô con như sau: - Bãi đỗ xe nhiều tầng, bãi đỗ xe ngầm: 30 m^2 /chỗ, đối với loại có một tầng; 20 m^2 /chỗ đối với bãi có hai tầng; 14 m^2 /chỗ đối với bãi có ba tầng; 12 m^2 /chỗ, đối với bãi có bốn tầng; 10 m^2 /chỗ đối với bãi có năm tầng trở lên; - Bãi đỗ xe trên mặt đất: 25 m^2 /chỗ; CHÚ THÍCH 2: Vị trí, diện tích các bãi đỗ xe công cộng phải được xác định tại quy hoạch đô thị, nông thôn, tùy theo cấp độ.	

2.8.4.13 Chỉ tiêu tính toán số chỗ đỗ xe ô-tô con tối thiểu của công trình phải tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật của từng loại công trình. Trong trường hợp chưa có quy định thì áp dụng chỉ tiêu theo Bảng 19 dưới đây:

Bảng 19 - Số chỗ đỗ xe ô-tô con tối thiểu theo loại công trình

Loại công trình	Số chỗ đỗ xe ô-tô con tối thiểu
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, nhà trưng bày, trung tâm thương mại, bệnh viện	100 m^2 sàn sử dụng / 1 chỗ
Chung cư, chung cư hỗn hợp	Theo QCVN 04:2021/BXD và Sửa đổi 01:2026 QCVN 04:2021/BXD
Nhóm nhà ở riêng lẻ (phát triển mới)	1,2 chỗ / căn hộ

QCVN 01:2026/BXD

Loại công trình	Số chỗ đỗ xe ô-tô con tối thiểu
Nhà ở riêng lẻ có cửa hàng (phát triển mới)	1,5 chỗ / căn hộ
CHÚ THÍCH 1: Khách sạn dưới 3 sao, công trình dịch vụ, văn phòng, trụ sở cơ quan phải cung cấp số chỗ đỗ xe trong khuôn viên $\geq 50\%$ quy định trong Bảng trên. CHÚ THÍCH 2: Trường hợp không thể bố trí đỗ xe trong khuôn viên, có thể bố trí tại vị trí khác có khoảng cách không quá 400 m đến công trình. CHÚ THÍCH 3: Quy hoạch chi tiết phải có phương án chỗ đỗ xe, bảo đảm khả năng đáp ứng đủ nhu cầu chỗ đỗ xe của các chức năng được quy hoạch. Phương án quy hoạch chỗ đỗ xe phải được kiểm chứng trong quá trình thẩm định. CHÚ THÍCH 4: Đối với công trình trong khu vực ưu tiên đi bộ, nhu cầu đỗ xe phải được tính toán, xác định cụ thể tại quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết, và không nhất thiết tuân thủ quy định tại Bảng trên. CHÚ THÍCH 5: Đối với các công trình công cộng tập trung đông người khác, phải tính toán cụ thể bảo đảm đáp ứng nhu cầu sử dụng.	

2.8.5 Yêu cầu đối với bảo đảm an toàn giao thông đô thị

2.8.5.1 Khi cải tạo và nâng cấp mặt đường, phải bảo đảm phù hợp với cao độ nền quy hoạch, không 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.

2.8.5.2 Yêu cầu đối với tầm nhìn, hè đường, đường đi bộ, đường đi xe đạp phải tuân thủ QCVN 07-4:2023/BXD.

2.9 Yêu cầu đối với quy hoạch cấp nước

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

2.9.1.1 Quy hoạch phải xác định hành lang bảo vệ nguồn nước tuân thủ các quy định của pháp luật về tài nguyên nước.

2.9.1.2 Quy hoạch phải xác định khu vực bảo vệ của điểm lấy nước, công trình cấp nước cho đô thị tuân thủ quy định tại Bảng 20 dưới đây:

Bảng 20 - Khu vực bảo vệ các 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)
1. Nguồn nước mặt, tính 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	$\geq 1\,000$
2. Nguồn nước ngầm, tính theo bán kính quanh giếng khoan:	≥ 25	-
3. Hồ chứa, đập nước chuyên dùng để cấp nước sinh hoạt, tính từ mép hồ:		
- Bờ hồ bằng phẳng	≥ 100	Toàn lưu vực
- Bờ hồ dốc	≥ 300	Toàn lưu vực
4. Nhà máy nước, trạm cấp nước, tính từ chân tường công trình xử lý:	≥ 30	-
5. Đường ống cấp nước, tính từ mép ngoài đường ống:		
- Kích thước 300 – 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, chất thải rắn, 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.

2.9.2 Nhu cầu sử dụng nước

2.9.2.1 Nhu cầu nước sạch dùng cho sinh hoạt phải được dự báo dựa theo chuỗi số liệu hiện trạng, mức độ tiện nghi của khu đô thị, điểm dân cư, đồng thời phải bảo đảm 100 phần trăm dân số trong khu vực phát triển đô thị được cấp nước sạch trong giai đoạn dài hạn của quy hoạch.

2.9.2.2 Chỉ tiêu cấp nước sạch dùng cho sinh hoạt của khu vực phát triển đô thị phải bảo đảm tối thiểu 80 lít / người / ngày đêm; đồng thời phải hướng tới mục tiêu sử dụng nước an toàn, tiết kiệm và hiệu quả.

2.9.2.3 Việc tái sử dụng nước thải sau xử lý phải được rà soát để phù hợp với quy định pháp luật về bảo vệ môi trường; nước thải được khuyến khích tái sử dụng khi đáp ứng yêu cầu đối với bảo vệ môi trường và mục đích sử dụng nước.

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

2.9.2.5 Nước dùng cho tưới cây, rửa đường phải bảo đảm tối thiểu bằng 8 phần trăm lượng nước sinh hoạt. Chỉ tiêu cấp nước phải bảo đảm tối thiểu như sau: 3 lít / m² / ngày đêm đối với nước tưới vườn hoa, công viên; 0,4 lít / m² / ngày đêm đối với nước rửa đường. Cho phép tái sử dụng nước mưa, nước thải đã qua xử lý cho tưới vườn hoa, công viên, rửa đường.

2.9.2.6 Nước dùng cho sản xuất nhỏ, tiểu thủ công nghiệp phải bảo đảm tối thiểu bằng 8 phần trăm lượng nước sinh hoạt.

2.9.2.7 Nước dùng cho các khu, cụm công nghiệp xác định theo loại hình công nghiệp, tính toán theo tiêu chuẩn được lựa chọn áp dụng hoặc phải bảo đảm tối thiểu bằng 20 m³ / ha / ngày đêm cho tối thiểu 60 phần trăm diện tích khu, cụm công nghiệp.

2.9.2.8 Nước thất thoát, rò rỉ phải bảo đảm tối đa không vượt quá 12 phần trăm tổng lượng nước trên.

2.9.2.9 Nước cho bản thân nhà máy nước, trạm cấp nước phải bảo đảm tối thiểu bằng 4 phần trăm tổng lượng nước trên.

2.9.3 Nguồn nước và công trình cấp nước

2.9.3.1 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.

2.9.3.2 Tỷ lệ bảo đảm lưu lượng theo tháng hoặc theo ngày của nguồn nước phải đạt tối thiểu: 95 phần trăm đối với khu dân cư có dân số trên 50 000 người hoặc tương đương; 90 phần trăm đối với khu dân cư từ 5 000 đến 50 000 người hoặc tương đương; và 85 phần trăm đối với khu dân cư dưới 5 000 người hoặc tương đương.

2.9.3.3 Lựa chọn nguồn nước phải bảo đảm yêu cầu đối với trữ lượng, lưu lượng và chất lượng nước, ưu tiên chọn nguồn nước mặt (sông, hồ chứa lớn), bảo đảm tiết kiệm tài nguyên nước, đáp ứng yêu cầu đối với tiện nghi sử dụng nước.

2.9.3.4 Đối với khu vực chịu tác động mạnh của biến đổi khí hậu, nước biển dâng, cần bố trí nguồn nước và công trình cấp nước dự phòng.

2.9.3.5 Diện tích đất phát triển mới nhà máy nước, trạm cấp nước 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 bảo đảm không được vượt quá chỉ tiêu 0,15 ha / 1 000 m³ / ngày.

CHÚ THÍCH: Chỉ tiêu khống chế diện tích đất xây dựng nhà máy nước, trạm cấp nước, không bao gồm diện tích hồ chứa sơ lắng, diện tích xử lý bùn, diện tích dự phòng mở rộng và diện tích tổ chức khoảng cách an toàn về môi trường của bản thân nhà máy nước, trạm cấp nước, nếu có.

2.9.3.6 Đối với nguồn nước ngầm trong phạm vi có bán kính 25 mét tính từ giếng nước ngầm, không được xây dựng các công trình có khả năng gây ô nhiễm nguồn nước.

2.9.3.7 Đối với nguồn nước mặt của sông trong phạm vi khoảng cách 200 mét tính từ điểm lấy nước về phía thượng lưu và 100 mét về phía hạ lưu, không được xây dựng các công trình có khả năng gây ô nhiễm nguồn nước.

2.9.3.8 Đối với nguồn nước mặt của các hồ chứa nước tự nhiên hay nhân tạo phải kiểm soát ngăn chặn được các nguồn thải vào hồ, bảo vệ và phát triển vùng đệm xung quanh hồ, quản lý và giám sát kỹ thuật để bảo đảm chất lượng nguồn nước. Vùng đệm xung quanh hồ có khoảng cách tối thiểu là 100 mét tính từ mép hồ nếu bờ hồ bằng phẳng và 300 mét tính từ mép hồ nếu bờ hồ dốc.

2.9.4 Mạng lưới cấp nước

2.9.4.1 Mạng lưới cấp nước phải bảo đảm 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.

2.9.4.2 Phát triển mạng lưới cấp nước có ứng dụng công nghệ thông tin để quản lý vận hành, bảo đảm khả năng kiểm soát, xử lý ô nhiễm và an toàn chất lượng.

2.9.4.3 Áp lực tự do trong mạng lưới cấp nước sinh hoạt của khu dân cư phát triển mới, tại điểm lấy nước vào nhà, tính từ mặt đất không được nhỏ hơn 10 mét.

2.9.4.4 Chất lượng nước phải tuân thủ QCVN 01-1:2024/BYT.

2.9.4.5 Các công trình trên mạng lưới cấp nước phải tuân thủ QCVN 07-1:2023/BXD.

2.9.5 Cấp nước chữa cháy

2.9.5.1 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 và Sửa đổi 01:2023 QCVN 06:2022/BXD.

2.9.5.2 Quy hoạch 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 mét và chiều dày lớp nước không nhỏ hơn 0,5 mét.

QCVN 01:2026/BXD

2.9.5.3 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 10 mét cột nước.

2.9.5.4 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) bảo đảm các yêu cầu đối với khoảng cách tối đa giữa các họng là 150 mét và tuân thủ các quy định khác của QCVN 06:2022/BXD và Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD.

2.9.5.5 Đường kính ống dẫn nước chữa cháy ngoài nhà phải bảo đảm không nhỏ hơn 100 mm.

2.10 Yêu cầu đối với quy hoạch thoát nước và xử lý nước thải**2.10.1 Lưu lượng nước thải phát sinh**

2.10.1.1 Lưu lượng nước thải phát sinh phải được dự báo dựa trên chuỗi số liệu hiện trạng, mức độ tiện nghi của khu dân cư hoặc công nghệ sản xuất đối với các cơ sở công nghiệp, đồng thời phải bảo đảm chỉ tiêu phát sinh nước thải chiếm tối thiểu 80 phần trăm chỉ tiêu cấp nước của đối tượng tương ứng.

2.10.1.2 Khối lượng phân bùn phát sinh phải 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, đồng thời phải đạt tối thiểu 0,04 m³ / người / năm.

2.10.1.3 Quy hoạch phải có định hướng phát triển hệ thống thu gom và xử lý nước thải thông minh, bảo đảm khả năng kiểm soát, xử lý ô nhiễm và an toàn chất lượng.

2.10.1.4 Mạng lưới thu gom nước thải phải được xác định theo lưu vực thoát nước.

2.10.2 Mạng lưới thoát nước

2.10.2.1 Các khu vực phát triển mới phải bố trí hệ thống thoát nước thải riêng. Các khu vực hiện hữu đã có mạng lưới thoát nước chung phải bố trí hệ thống thoát nước nữa riêng hoặc cải tạo thành hệ thống thoát nước riêng.

2.10.2.2 Đối với hải đảo, phải bố trí hệ thống thoát nước riêng và xử lý nước thải triệt để. Nước thải sau khi xử lý phải đạt yêu cầu đối với môi trường, có thể tái sử dụng cho mục đích khác.

2.10.2.3 Mạng lưới thu gom nước thải phải từng bước ứng dụng công nghệ số, bảo đảm khả năng giám sát, điều hành và kiểm soát vận hành, xử lý ô nhiễm, tái sử dụng, an toàn và chất lượng cao.

2.10.2.4 Các công trình trong mạng lưới thoát nước phải tuân thủ QCVN 07-2:2023/BXD.

2.10.3 Nhà máy xử lý nước thải, trạm xử lý nước thải

2.10.3.1 Nước thải phải được xử lý bảo đảm các quy định tại các quy chuẩn về môi trường đối với nước thải và các quy chuẩn liên quan khác trước khi xả ra nguồn tiếp nhận. Bùn thải từ hệ thống thoát nước phải được thu gom, xử lý theo quy định hoặc vận chuyển đến cơ sở xử lý chất thải rắn tập trung.

2.10.3.2 Việc lựa chọn vị trí phát triển mới cho nhà máy xử lý nước thải, trạm xử lý nước thải phải ưu tiên bố trí ở cuối dòng chảy của nguồn tiếp nhận nước thải sau xử lý, cuối hướng gió chính của đô thị, tại nơi có đất cho dự phòng mở rộng. Vị trí điểm xả nước thải phải phù hợp với quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, và pháp luật về tài nguyên nước.

2.10.3.3 Việc lựa chọn các công nghệ xử lý nước thải, bùn thải phải phù hợp với đặc điểm của từng khu vực, sức chịu tải của nguồn tiếp nhận và phù hợp các định hướng về tái sử dụng nước thải, bùn thải sau xử lý.

2.10.3.4 Diện tích đất phát triển mới nhà máy xử lý nước thải, trạm xử lý nước thải phải được xác định trên cơ sở công suất, công nghệ xử lý, hoặc tính toán theo tiêu chuẩn được lựa chọn áp dụng, song phải bảo đảm không vượt quá chỉ tiêu 0,1 ha / 1 000 m³ / ngày.

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

2.10.4 Khoảng cách an toàn về môi trường của cơ sở xử lý nước thải

2.10.4.1 Khoảng cách an toàn về môi trường của trạm bơm nước thải, nhà máy xử lý nước thải, trạm xử lý nước thải phát triển mới được quy định tại QCVN 01:2025/BTNMT.

2.10.4.2 Đối với loại trạm bơm nước thải sử dụng máy bơm thả chìm đặt trong giếng kín thì không cần bố trí khoảng cách an toàn về môi trường, nhưng phải có ống thông hơi xả mùi hôi ở cao độ không nhỏ hơn 3 mét so với cao độ mặt đất theo quy hoạch được duyệt tại vị trí đó.

2.10.4.3 Quy hoạch phải bố trí dải cây xanh cách ly với khu vực dân dụng quanh khu vực xây dựng nhà máy xử lý nước thải, trạm xử lý nước thải quy hoạch mới với chiều rộng không nhỏ hơn 10 mét.

2.10.4.4 Trong phạm vi khoảng cách an toàn về môi trường, được phép bố trí đường giao thông, bãi đỗ xe, công trình cấp điện, trạm trung chuyển chất thải rắn và các công trình khác của trạm bơm nước thải, trạm xử lý nước thải; không được bố trí công trình dân dụng.

2.10.4.5 Các trạm bơm nước thải, trạm xử lý nước thải, nhà máy xử lý nước thải hiện hữu không bảo đảm các quy định khoảng cách an toàn về môi trường, phải thực hiện đánh giá tác động môi trường để bổ sung các giải pháp bảo đảm vệ sinh môi trường.

2.11 Yêu cầu đối với quy hoạch thu gom và xử lý chất thải rắn

2.11.1 Khối lượng chất thải rắn phát sinh

2.11.1.1 Khối lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh phải 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 bảo đảm không vượt quá các chỉ tiêu quy định trong Bảng 21 dưới đây:

QCVN 01:2026/BXD

Bảng 21 - Lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh

Loại đô thị	Lượng chất thải rắn phát sinh tối đa (kg / người / ngày)
Trung tâm ^{a)}	1,1
Đô thị loại II ^{b)}	1,0
Đô thị loại III ^{c)}	0,9
CHÚ GIẢI: a) Áp dụng cho trung tâm đô thị loại I và loại đặc biệt. b) Áp dụng cho khu vực quy hoạch chung đô thị loại II, không bao gồm trường hợp ^{a)} . c) Áp dụng cho khu vực lập quy hoạch chung đô thị loại III.	

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

2.11.1.3 Chỉ tiêu phát sinh chất thải rắn y tế, xây dựng và bùn thải phải được tính toán dựa trên chuỗi số liệu hiện trạng phát thải hoặc các dự án, các khu vực phát triển có điều kiện tương tự.

2.11.2 Trạm trung chuyển chất thải rắn sinh hoạt

2.11.2.1 Việc bố trí trạm trung chuyển chất thải rắn sinh hoạt không cố định phải bảo đảm thời gian vận hành không quá 45 phút/ca và không quá 3 h/ngày, khi vận hành không gây cản trở đến hoạt động giao thông và không làm giảm chất lượng môi trường khu vực.

2.11.2.2 Trạm trung chuyển chất thải rắn sinh hoạt cố định phát triển mới phải có tường bao, mái che, hệ thống thu gom, xử lý nước thải, hệ thống lọc và khử mùi, bảo đảm không phát tán chất ô nhiễm ra môi trường xung quanh.

2.11.2.3 Trạm trung chuyển chất thải rắn sinh hoạt cố định phải bảo đảm yêu cầu tiếp nhận và vận chuyển hết khối lượng chất thải rắn sinh hoạt trong phạm vi bán kính thu gom đến cơ sở xử lý tập trung trong thời gian không quá 2 ngày đêm.

2.11.2.4 Loại và quy mô trạm trung chuyển chất thải rắn sinh hoạt phải tuân thủ các quy định tại Bảng 22 dưới đây:

Bảng 22 - Loại và quy mô trạm trung chuyển chất thải rắn sinh hoạt

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

2.11.3 Cơ sở xử lý chất thải rắn

2.11.3.1 Cơ sở xử lý chất thải rắn phải bố trí ở ngoài phạm vi khu vực phát triển đô thị, hạn chế tối đa bố trí các cơ sở xử lý chất thải rắn ở vùng thường xuyên bị ngập nước, vùng các-xtơ (Karst), vùng có vết đứt gãy kiến tạo. Không được bố trí xây mới bãi chôn lấp chất thải rắn không hợp vệ sinh.

2.11.3.2 Bãi chôn lấp chất thải rắn không hợp vệ sinh hiện hữu phải được lập kế hoạch đóng cửa, di dời hoặc cải tạo thành bãi chôn lấp chất thải rắn hợp vệ sinh, cơ sở xử lý chất thải rắn bằng phương pháp sinh học, cơ sở đốt chất thải rắn, hoặc các giải pháp khác, nếu bảo đảm khoảng cách an toàn về môi trường tại điểm 2.11.4.

2.11.3.3 Diện tích đất xây dựng cơ sở xử lý chất thải rắn phát triển mới phải được xác định trên cơ sở công suất, công nghệ xử lý, hoặc tính toán theo tiêu chuẩn được lựa chọn áp dụng, đồng thời phải bảo đảm không vượt quá 0,05 ha / 1 000 tấn / năm.

CHÚ THÍCH: Chỉ tiêu diện tích đất xây dựng cơ sở xử lý chất thải rắn không bao gồm diện tích bãi chôn lấp chất thải sau xử lý, diện tích dự phòng mở rộng và diện tích khoảng cách an toàn về môi trường của bản thân cơ sở xử lý chất thải rắn, nếu có.

2.11.4 Khoảng cách an toàn về môi trường của cơ sở trung chuyển và xử lý chất thải rắn

2.11.4.1 Khoảng cách an toàn về môi trường của cơ sở xử lý chất thải rắn phải tuân thủ QCVN 01:2025/BTNMT.

2.11.4.2 Các trạm trung chuyển chất thải rắn, cơ sở xử lý chất thải rắn hiện hữu không bảo đảm khoảng cách an toàn về môi trường theo quy định thì khi xác định khoảng cách an toàn về môi trường, phải thực hiện đánh giá tác động môi trường để bổ sung các giải pháp bảo đảm vệ sinh môi trường theo quy định.

2.11.4.3 Trong phạm vi khoảng cách an toàn về môi trường của các công trình xử lý thuộc trạm trung chuyển chất thải rắn cố định, cơ sở xử lý chất thải rắn, được phép bố trí các công trình giao thông, thủy lợi, tuyến và trạm điện, hệ thống thoát nước, xử lý nước thải và các công trình khác thuộc trạm trung chuyển chất thải rắn cố định, cơ sở xử lý chất thải rắn; không được bố trí công trình dân dụng.

2.12 Yêu cầu đối với quy hoạch nghĩa trang, nhà tang lễ và cơ sở hỏa táng

2.12.1 Nhà tang lễ

2.12.1.1 Mỗi đô thị phải có tối thiểu một nhà tang lễ. Một nhà tang lễ phục vụ tối đa 250 000 người, không bao gồm dân số lưu trú.

2.12.1.2 Địa điểm bố trí nhà tang lễ phát triển mới phải bảo đảm không ảnh hưởng đến các hoạt động khác của đô thị và không gây cản trở giao thông đô thị.

2.12.1.3 Nhà tang lễ phải có các giải pháp giảm thiểu tiếng ồn, bảo đảm tuân thủ các yêu cầu đối với tiếng ồn tại khu vực công cộng, khu dân cư.

2.12.1.4 Diện tích nhà tang lễ phải được xác định dựa trên hình thức tổ chức tang lễ và tục lệ mai táng tại địa phương, đồng thời phải bảo đảm phục vụ được tối thiểu 04 đám tang trong một ngày.

2.12.2 Nghĩa trang, cơ sở hỏa táng

QCVN 01:2026/BXD

2.12.2.1 Nhu cầu đất nghĩa trang, không bao gồm nghĩa trang liệt sĩ và quy mô cơ sở hỏa táng phải 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 bảo đảm chỉ tiêu tối thiểu là 0,04 ha trên 1 000 người, không bao gồm dân số lưu trú.

2.12.2.2 Địa điểm bố trí nghĩa trang và cơ sở hỏa táng phát triển mới phải bảo đảm không ảnh hưởng đến các hoạt động khác của đô thị và không gây cản trở giao thông đô thị. Phải phù hợp phong tục, tập quán về mai táng ở địa phương, đồng thời phải bảo đảm các yêu cầu về môi trường và sử dụng đất đai hiệu quả, tiết kiệm.

2.12.2.3 Quy hoạch phải xác định các nghĩa trang hiện hữu cần di dời, từng bước đóng cửa hoặc cải tạo, đồng thời phải dự kiến quỹ đất cho việc di dời. Đối với các nghĩa trang và cơ sở hỏa táng hiện hữu không bảo đảm các yêu cầu đối với khoảng cách an toàn về môi trường, phải thực hiện đánh giá tác động môi trường để bổ sung các giải pháp bảo đảm vệ sinh môi trường.

2.12.2.4 Trường hợp cơ sở hỏa táng đặt ở đầu hướng gió chính của đô thị, hoặc nghĩa trang đặt ở đầu nguồn nước, khoảng cách an toàn về môi trường của các công trình trong cơ sở hỏa táng, nghĩa trang phải tăng lên tối thiểu gấp 1,5 lần so với quy định tại Bảng 23.

2.12.2.5 Quy hoạch phải bố trí dải cây xanh cách ly với công trình dân dụng quanh phạm vi nghĩa trang, cơ sở hỏa táng phát triển mới, với chiều rộng tối thiểu 10 m.

2.12.2.6 Trong phạm vi khoảng cách an toàn về môi trường của các công trình thuộc nghĩa trang, cơ sở hỏa táng, được phép bố trí các hoạt động canh tác nông, lâm nghiệp, các công trình giao thông, thủy lợi, cung cấp, truyền tải điện, xăng dầu, khí đốt, hệ thống thoát nước, xử lý nước thải và các công trình khác thuộc nghĩa trang, cơ sở hỏa táng; không được bố trí đất dân dụng.

2.12.2.7 Nghĩa trang và cơ sở hỏa táng phải tuân thủ QCVN 07-10:2023/BXD.

2.12.2.8 Khoảng cách an toàn về môi trường của nghĩa trang, cơ sở hỏa táng phát triển mới, phải tuân thủ yêu cầu đối với khu vực bảo vệ đối với điểm lấy nước, công trình cấp nước tại điểm 2.9.1, đồng thời phải bảo đảm tuân thủ các quy định tại Bảng 23 dưới đây:

Bảng 23 - 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			
	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, Đường tỉnh	200 m	200 m	200 m	-

QCVN 01:2026/BXD

Đối tượng cần cách ly	Khoảng cách tối thiểu từ đối tượng cần cách ly			
	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
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 bảo đảm các yêu cầu đối với môi trường tại QCVN 30:2025/BNNMT.

2.13 Yêu cầu đối với quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng công cộng

2.13.1 Chỉ tiêu cấp điện

2.13.1.1 Nhu cầu dùng điện phải được dự báo dựa theo chuỗi số liệu hiện trạng, quy mô và trình độ phát triển của đô thị, đồng thời phải bảo đảm tuân thủ các chỉ tiêu tối thiểu tại Bảng 24 và Bảng 26 khi lập quy hoạch chung đô thị, tại Bảng 25 và Bảng 26 khi lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết đô thị.

2.13.1.2 Chỉ tiêu cấp điện dân dụng tối thiểu toàn khu vực quy hoạch phải tuân thủ các quy định tại Bảng 24 dưới đây:

Bảng 24 - Chỉ tiêu cấp điện dân dụng tối thiểu toàn khu vực quy hoạch

Nhu cầu	Chỉ tiêu	Giai đoạn ngắn hạn			Giai đoạn dài hạn		
Loại đô thị		TT a)	II b)	III c)	TT a)	II b)	III c)
Sinh hoạt	Điện năng (kWh/người.năm)	1 500	1 100	750	2 400	2 100	1 500
Sinh hoạt	Phụ tải (W/người)	500	450	300	800	700	500
Dịch vụ, Dịch vụ công cộng	Tỷ lệ % so với nhu cầu điện sinh hoạt	50	40	35	50	40	35

CHÚ GIẢI:

a) Áp dụng cho trung tâm đô thị loại I và loại đặc biệt.

b) Áp dụng cho khu vực quy hoạch chung đô thị loại II, không bao gồm trường hợp a).

c) Áp dụng cho khu vực lập quy hoạch chung đô thị loại III.

2.13.1.3 Chỉ tiêu cấp điện cho công trình dân dụng phải tuân thủ quy định tại Bảng 25 dưới đây:

Bảng 25 - Chỉ tiêu cấp điện dân dụng tối thiểu theo khu vực chức năng

Loại công trình	Chỉ tiêu cấp điện tối thiểu
1. Nhà ở	
- Nhà ở liền kề	6 kW / căn
- Nhà ở biệt thự	10 kW / căn
- Nhà chung cư	5 kW / căn
- Nhà ở xã hội, nhà ở công nhân	3 kW / căn
2. Công trình văn phòng	50 W / m ² sàn

QCVN 01:2026/BXD

Loại công trình	Chỉ tiêu cấp điện tối thiểu
3. Công trình giáo dục	
- Nhà trẻ, mẫu giáo	0,3 kW / cháu
- Trường học phổ thông	0,25 kW / học sinh
- Trường đại học	40 W / m ² sàn
4. Công trình dịch vụ, thương mại	50 W / m ² sàn
5. Công trình nhà nghỉ, khách sạn	5 kW / phòng
6. Công trình y tế	4 kW / giường bệnh
7. Công trình biểu diễn	50 W / m ² sàn
8. Chiếu sáng công cộng	
- Chiếu sáng đường khu vực / đường phố chính	0,8 W / m ² - 1 W / m ²
- Chiếu sáng công viên, vườn hoa	0,5 W / m ²
CHÚ THÍCH 1: Các công trình không có trong Bảng trên được phép sử dụng chỉ tiêu của công trình tương đương khi tính toán phụ tải quy hoạch.	
CHÚ THÍCH 2: Đối với đất hỗn hợp, phụ tải điện được xác định theo diện tích sàn từng loại chức năng sử dụng đất thành phần.	

2.13.1.4 Chỉ tiêu cấp điện tối thiểu cho cơ sở sản xuất công nghiệp, kho tàng phải tuân thủ quy định tại Bảng 26 dưới đây:

Bảng 26 - Chỉ tiêu cấp điện tối thiểu cho cơ sở sản xuất công nghiệp, kho tàng

TT	Loại hình sản xuất công nghiệp, kho tàng	Chỉ tiêu (kW / ha)
1	Công nghiệp đặc thù thâm dụng năng lượng (Như luyện kim, hóa dầu, sản xuất chip/bán dẫn, trung tâm dữ liệu, trung tâm tính toán xử lý thông tin)	500
2	Công nghiệp nặng và vật liệu xây dựng (Như sản xuất ô tô, chế tạo máy, xi măng, cơ khí chế tạo thiết bị lớn)	350
3	Công nghiệp công nghệ cao, điện tử, vi tính (Như sản xuất linh kiện, thiết bị đầu cuối, thiết bị điện tử, máy tính, điện thoại)	300
4	Công nghiệp chế biến, hàng tiêu dùng (Như thực phẩm, dệt may, da giày)	250
5	Cụm công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp	150
6	Hạ tầng Logistics và Kho tàng	
6.1	Kho thông thường, kho ngoại quan	80
6.2	Kho lạnh (Cold Storage)	300

CHÚ THÍCH 1: Đối với các loại hình công nghiệp chưa được quy định trong Bảng trên, phải có luận cứ xác định chỉ tiêu cấp điện trong quy hoạch trên nguyên tắc bảo đảm sử dụng tiết kiệm, hiệu quả, ưu tiên cho các nguồn năng lượng mới, năng lượng tái tạo.

CHÚ THÍCH 2: Khi chưa có thông tin về loại hình sản xuất công nghiệp, phải căn cứ theo luận cứ hình thành, thời điểm triển khai, để xác định chỉ tiêu bình quân áp dụng cho toàn khu công nghiệp.

2.13.2 Hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng công cộng

2.13.2.1 Hệ thống cung cấp năng lượng phải đáp ứng nhu cầu sử dụng, độ tin cậy về cấp điện, ưu tiên sử dụng năng lượng sạch cho hoạt động dân dụng, giao thông vận

tải và sản xuất hàng hóa trên cơ sở bảo đảm nguồn cung từ hệ thống và nguồn cung cấp tại chỗ.

2.13.2.2 Các tuyến đường dây truyền tải điện phải được ưu tiên bố trí theo trục đứng, sử dụng chung hành lang an toàn hiện hữu hoặc các hành lang hạ tầng được quy hoạch mới nhằm tiết kiệm quỹ đất xây dựng.

2.13.2.3 Tại các khu vực trung tâm đô thị xác định trong quy hoạch, hệ thống đường dây hạ thế và chiếu sáng xây mới phải đi ngầm, hệ thống đường dây hạ thế và chiếu sáng hiện hữu phải được cải tạo theo hướng hạ ngầm.

2.13.2.4 Các công trình cấp điện phải tuân thủ QCVN 07-5:2023/BXD và QCVN 26:2025/BCT.

2.13.2.5 Trong khu vực phát triển đô thị, tỷ lệ đường cáp khu vực trở lên được chiếu sáng phải đạt tối thiểu 80 phần trăm.

2.13.2.6 Bố trí các cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định phải tuân thủ quy định tại điểm 2.5.11. Bố trí các công trình cấp khí đốt phải tuân thủ quy định tại điểm 2.5.12.

2.13.3 Diện tích trạm điện

2.13.3.1 Diện tích trạm điện phải được xác định theo cấp điện áp, công nghệ trạm, quy mô công suất, yêu cầu đầu nối và nhu cầu mở rộng trong tương lai, bảo đảm an toàn vận hành và phù hợp quy hoạch đô thị, đồng thời phải xem xét khả năng áp dụng công nghệ trạm GIS, trạm trong nhà nhằm giảm diện tích trạm điện.

2.13.3.2 Diện tích trạm điện phân bố trong các khu vực dân cư phát triển mới phải bảo đảm không vượt quá các chỉ tiêu giới hạn sau:

- Diện tích một trạm 110 kV: không quá 1,5 ha;
- Diện tích một trạm 220 kV: không quá 10,0 ha.

CHÚ THÍCH: Chỉ tiêu diện tích trạm điện không bao gồm diện tích dự phòng mở rộng và diện tích tổ chức khoảng cách an toàn môi trường của bản thân trạm điện, nếu có.

2.14 Yêu cầu đối với 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.

- Ngoài ra, các yêu cầu đối với hệ thống tuy-nen và hào kỹ thuật phải tuân thủ QCVN 07-3:2023/BXD.

3 QUY ĐỊNH KỸ THUẬT ĐỐI VỚI QUY HOẠCH KHU CÔNG NGHIỆP, CỤM CÔNG NGHIỆP, KHU CHẾ XUẤT VÀ KHU CÔNG NGHỆ CAO

3.1 Yêu cầu chung

3.1.1 Quy hoạch khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao phải bảo đảm 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.

3.1.2 Các cơ sở sản xuất, kho tàng có mức độ độc hại cấp I, cấp II, phải được bố trí bên ngoài khu đất dân dụng, đồng thời tuân thủ các quy định tại QCVN 01:2025/BTNMT.

QCVN 01:2026/BXD

3.1.3 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 an toàn về môi trường.

3.1.4 Trường hợp bố trí đất dân dụng gần với khu công nghiệp, phải quy hoạch đất dân dụng bên ngoài ranh giới khu công nghiệp và áp dụng các quy định đối với đất dân dụng.

3.2 Khoảng cách an toàn về môi trường

3.2.1 Quy hoạch phải xác định khoảng cách an toàn về môi trường của các đối tượng gây ô nhiễm trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao, bao gồm 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.

3.2.2 Quy hoạch phải bố trí dải cây xanh cách ly giữa khu vực sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, kho tàng của khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao với công trình dân dụng với chiều rộng tối thiểu 10 m.

3.2.3 Không được bố trí công trình dân dụng trong khu vực khoảng cách an toàn về môi trường, chỉ được bố trí 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, trạm xử lý nước thải, trạm trung chuyển chất thải rắn, cơ sở xử lý chất thải rắn và các công trình công nghiệp và kho tàng khác.

3.3 Quy hoạch sử dụng đất

3.3.1 Đất xây dựng khu công nghiệp, cụm 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.

3.3.2 Tỷ lệ các loại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao phụ thuộc vào loại hình, tính chất từng khu, đồng thời phải tuân thủ các quy định tại Bảng 27 dưới đây:

Bảng 27 - Tỷ lệ tối thiểu đất giao thông, cây xanh, các khu kỹ thuật trong khu công nghiệp, cụm 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 trên không bao gồm đất giao thông, cây xanh trong khuôn viên lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng.	

3.3.3 Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao là 70 phần trăm. 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 phần trăm.

4 QUY ĐỊNH KỸ THUẬT ĐỐI VỚI QUY HOẠCH NÔNG THÔN

4.1 Yêu cầu đối với lựa chọn đất xây dựng tại nông thôn

Việc lựa chọn đất xây dựng tại nông thôn phải tuân thủ các quy định tại điểm 1.5.2, đồng thời phải bảo đảm các điều kiện sau:

4.1.1 Đất xây dựng tại nông thôn phải có điều kiện tự nhiên bảo đảm, có các lợi thế về kinh tế, xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường.

4.1.2 Không được bố trí đất dân dụng trong khu vực có tiềm ẩn nguy cơ tai biến địa chất nguy hiểm, vùng thường xuyên ngập lụt, lũ ống, lũ quét. Đối với vùng ven biển, cửa sông phải tính đến mực nước biển dâng.

4.1.3 Không được bố trí đất dân dụng tại khu vực đã được xác định để khai thác mỏ, bảo tồn thiên nhiên, khu khảo cổ, khu vực ô nhiễm môi trường chưa được xử lý.

4.1.4 Hạn chế tối đa bố trí đất xây dựng tại khu vực đất canh tác, đặc biệt là đất canh tác nông nghiệp năng suất cao.

4.1.5 Phải tận dụng đất đồi, núi, gò bãi, đất có năng suất trồng trọt kém để phát triển mới hoặc mở rộng các khu dân cư nông thôn hiện hữu.

4.2 Yêu cầu đối với phân vùng phát triển trong quy hoạch chung xã

4.2.1 Phân vùng phát triển trong quy hoạch chung xã là việc phân chia phạm vi quy hoạch thành các vùng không gian có định hướng chính sách chung. Quy hoạch chung xã phải nhận diện điều kiện tự nhiên, cấu trúc dân cư – sản xuất, động lực phát triển kinh tế – xã hội để phân vùng theo ít nhất 03 loại hình chính sau:

- Vùng đô thị hóa: Việc khoanh vùng phải dựa trên đánh giá ảnh hưởng lan tỏa của đô thị gần kề, lựa chọn mô hình phát triển phù hợp quá trình đô thị hóa; Bảo đảm hỗ trợ nhu cầu phát triển của đô thị: dịch vụ, lao động, hậu cần, chuỗi cung ứng; Thiết lập vùng đệm cây xanh giữa khu dân cư nông thôn và khu vực đô thị hóa để khống chế xu hướng mở rộng đô thị tự phát; Xác định quỹ đất ưu tiên cho hạ tầng thiết yếu, khu trung tâm xã, các điểm dân cư có vai trò hỗ trợ đô thị.

- Vùng nông nghiệp - nông thôn: Việc khoanh vùng phải bảo đảm tối ưu hóa mô hình ở – sản xuất; chú trọng nông nghiệp hiện đại, nông nghiệp bản địa và mô hình sinh kế phù hợp sinh thái từng vùng; Xác định rõ ranh giới các đơn vị ở nông thôn, hạn chế mở rộng lan tỏa bằng cách hợp khối các điểm dân cư hiện hữu; Duy trì tính liên tục của không gian sản xuất nông nghiệp, thủy lợi, giao thông nội đồng; ưu tiên các dải nông nghiệp quy mô lớn và khu sản xuất ứng dụng công nghệ cao; Tăng cường hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo quy định; bảo vệ cảnh quan truyền thống, hệ thống mặt nước – tưới tiêu – thoát nước.

- Vùng tự nhiên: Phải ưu tiên bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, tài nguyên rừng, nguồn nước, địa hình đặc thù và cảnh quan thiên nhiên; Bảo tồn mô hình định cư truyền thống bản địa; kiểm soát mật độ xây dựng và hạ tầng để không phá vỡ cảnh quan; Tăng cường hạ tầng thiết yếu quy mô nhỏ, hạ tầng phòng chống thiên tai; khai thác các lĩnh vực kinh tế đặc thù: lâm nghiệp bền vững, du lịch sinh thái, dịch vụ hệ sinh thái; Thiết lập hành lang sinh thái liên kết hệ sinh thái tự nhiên, hài hòa giữa mục tiêu bảo tồn và phát triển.

QCVN 01:2026/BXD

4.2.2 Quy hoạch chung xã phải xác định các phạm vi cấm xây dựng, hạn chế xây dựng theo quy định chuyên ngành.

4.3 Yêu cầu đối với phân khu chức năng trong quy hoạch chung xã**4.3.1 Các khu chức năng trong quy hoạch chung xã gồm:**

- Khu vực bảo tồn tự nhiên, bảo vệ rừng, bảo vệ tài nguyên nước;
- Khu vực có vai trò an ninh, quốc phòng;
- Khu vực sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp và các mục đích khác;
- Khu dân cư nông thôn: gồm đơn vị ở nông thôn kết hợp các loại hình không gian sản xuất tại chỗ;
- Khu vực phát triển đô thị (nếu có) và khu vực trung tâm xã;
- Các khu sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp như khu - cụm công nghiệp (bao gồm sản xuất phụ trợ nông nghiệp, tiểu thủ công nghiệp địa phương, logistics – kho bãi; trung tâm khu sản xuất nông nghiệp công nghệ cao); khu - điểm du lịch; khu bảo tồn di tích, danh thắng, di sản văn hóa; khu thương mại - dịch vụ; khu vực sản xuất năng lượng tái tạo kết hợp nông nghiệp.
- Cây xanh sử dụng công cộng và các công trình dịch vụ công cộng;
- Giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật.

4.3.2 Nguyên tắc xác định các vị trí, quy mô các khu chức năng:

- Sử dụng tiết kiệm đất đai, tối ưu hóa hiệu quả đầu tư xây dựng hạ tầng chung;
- Thuận tiện cho giao thông, sản xuất, sinh hoạt; gắn kết các động lực phát triển của xã và vùng;
- Phù hợp điều kiện môi trường, bảo đảm phòng chống thiên tai và thích ứng biến đổi khí hậu theo đặc thù địa bàn;
- Tối ưu hóa hiệu quả phục vụ của các công trình hạ tầng thiết yếu;
- Phù hợp địa hình, cảnh quan tự nhiên;
- Phù hợp bản sắc văn hóa, tập quán định cư, tập quán sản xuất bản địa;
- Phù hợp mức độ phát triển kinh tế – xã hội và định hướng chuyển dịch cơ cấu kinh tế của địa phương.

4.3.3 Nguyên tắc xác định các khu vực bảo tồn hệ sinh thái, cảnh quan:

- Phải nhận diện cấu trúc, chức năng và thành phần cần bảo vệ về đất đai của hệ sinh thái tự nhiên như: rừng tự nhiên, rừng phòng hộ, vùng đất ngập nước, hành lang sông – suối, cảnh quan đặc thù;
- Phải thiết lập các khu vực bảo vệ đối với các thành phần có chức năng sinh thái hoặc cảnh quan tự nhiên quan trọng như: hành lang bảo vệ sông suối, khu vực bảo vệ mặt nước hồ, ao, đầm, khu vực bảo vệ cảnh quan, tầm nhìn cảnh quan;
- Phải ưu tiên các giải pháp dựa vào thiên nhiên như phục hồi rừng, mở rộng năng lực giữ và thẩm thấu nước tại chỗ, vành đai xanh, hành lang xanh.

4.4 Yêu cầu đối với đất dân dụng nông thôn

4.4.1 Thành phần của đất dân dụng nông thôn

4.4.1.1 Đất dân dụng nông thôn bao gồm các loại đất sau:

- Đất đơn vị ở nông thôn;
- Đất hỗn hợp có nhà ở, nếu có;
- Các loại đất dịch vụ công cộng cấp khu vực gồm đất giáo dục, đất y tế, đất văn hóa thể thao và đất dịch vụ công cộng khác;
- Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp khu vực;
- Đất giao thông cấp khu vực, bao gồm cả bãi đỗ xe công cộng;
- Đất hạ tầng kỹ thuật cấp khu vực;
- Các loại đất khác, nếu có, như tôn giáo, tín ngưỡng, trụ sở cơ quan, dịch vụ, sản xuất phân tán trong khu dân cư với quy mô nhỏ, không gây ô nhiễm môi trường và không gây quá tải hạ tầng.

4.4.1.2 Đất dân dụng nông thôn không bao gồm các loại đất sau:

- Các loại đất khác, như tôn giáo, tín ngưỡng, trụ sở cơ quan, dịch vụ, sản xuất phân bố tập trung thành khu, cụm;
- Đất nông nghiệp gắn với nhà ở.

4.4.2 Quy hoạch đất dân dụng nông thôn

4.4.2.1 Phải bảo đảm tuân thủ định hướng phát triển mạng lưới khu dân cư nông thôn do quy hoạch cấp trên chỉ định, nếu có. Không bố trí các khu dân cư nông thôn mới tiếp giáp với hành lang an toàn giao thông của các tuyến đường cao tốc, quốc lộ, đường tỉnh, đường liên xã;

4.4.2.2 Phải bảo đảm phát triển hài hòa với hệ sinh thái tự nhiên, bảo tồn cảnh quan đặc thù, di sản văn hóa của địa bàn trong quá trình phát triển.

4.4.2.3 Phải bảo đảm sự thuận lợi cho cung cấp dịch vụ công cộng, cây xanh sử dụng công cộng và hạ tầng kỹ thuật đến đại bộ phận dân cư.

4.4.2.4 Phải xác định các khu vực xây dựng phù hợp với dự báo, tính toán dân số, vừa đủ cho nhu cầu dự kiến, tránh phát triển tràn lan, tránh mở rộng, hạn chế nối liền các khu dân cư riêng lẻ làm ảnh hưởng đến cấu trúc tự nhiên, đặc biệt là cấu trúc thủy văn và các chức năng cơ bản của hệ sinh thái nông nghiệp, bảo đảm duy trì và nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên trong quá trình phát triển.

4.4.2.5 Phải tạo điều kiện phát triển tiếp nối các cấu trúc định cư nông nghiệp – nông thôn truyền thống, bảo tồn giá trị kiến trúc – cảnh quan hiện hữu.

4.4.2.6 Phải áp dụng công nghệ tiên tiến, phát minh - sáng tạo mới vào phát triển nông nghiệp - nông thôn theo hướng bền vững, giảm thiểu tác động môi trường.

4.4.2.7 Phải phù hợp với mô hình sản xuất chính ở địa bàn.

4.4.2.8 Việc bố trí các khu dân cư có thể được phân tán thành từng cụm, dải, điểm nhỏ tùy theo địa hình, phong tục tập quán, song phải bảo đảm tính kết nối mạng lưới về giao thông, hạ tầng chung, an toàn vệ sinh môi trường và yêu cầu về an ninh quốc

phòng; đồng thời phải khắc phục được các hiện tượng phát triển phân tán tự phát trải dài theo tuyến đường, sông, suối, bằng cách từng bước sắp xếp lại khu vực dân cư hiện hữu vào khu dân cư tập trung có quy mô từ 2 000 người trở lên đối với đồng bằng, 1 000 người trở lên với trung du, 400 người trở lên ở miền núi để thuận tiện cho việc cung cấp dịch vụ hạ tầng tập trung.

4.4.2.9 Không bố trí đất dân dụng nông thôn mới sát các tuyến đường liên xã trở lên. Trường hợp khu dân cư nông thôn hiện hữu trực tiếp bám theo các tuyến đường từ cấp đường liên xã trở lên, phải bảo đảm khoảng lùi tối thiểu là 6 mét so với chỉ giới hành lang an toàn của tuyến đường.

4.5 Yêu cầu đối với đất đơn vị ở nông thôn

4.5.1 Thành phần của đất đơn vị ở nông thôn

4.5.1.1 Đất đơn vị ở nông thôn được xác định tại cấp độ quy hoạch chung.

4.5.1.2 Khi triển khai quy hoạch ở cấp độ quy hoạch tiếp theo, đất đơn vị ở nông thôn được phân tách thành các loại đất sau:

- Đất nhóm nhà ở hoặc đất nhà ở tại nông thôn;
- Đất hỗn hợp có nhà ở tại nông thôn, nếu có;
- Các loại đất dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở gồm đất giáo dục, đất y tế, đất văn hóa thể thao và đất dịch vụ công cộng khác;
- Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở;
- Các loại đất khác, nếu có, như tôn giáo, tín ngưỡng, trụ sở cơ quan, dịch vụ, sản xuất phân tán trong đơn vị ở với quy mô nhỏ hơn 1 ha, không gây ô nhiễm môi trường và không gây quá tải hạ tầng.
- Đất giao thông cấp đơn vị ở, bao gồm cả bãi đỗ xe công cộng;
- Đất hạ tầng kỹ thuật cấp đơn vị ở.

4.5.1.3 Đất đơn vị ở nông thôn không bao gồm các loại đất sau:

- Các loại đất khác như tôn giáo, tín ngưỡng, trụ sở cơ quan, dịch vụ, sản xuất nhỏ lẻ phân bố trong khu vực đơn vị ở, mà diện tích mỗi lô từ 1 ha trở lên, hoặc tập trung thành cụm, tuyến liên tục có cùng chức năng, với diện tích từ 1 ha trở lên;
- Đất nông nghiệp gắn với nhà ở.

4.5.2 Quy hoạch đất đơn vị ở nông thôn

4.5.2.1 Mô hình đơn vị ở nông thôn phải được tổ chức phù hợp với mô hình sản xuất, kế thừa - phát huy giá trị mô hình định cư truyền thống, hỗ trợ phát triển các mô hình kinh tế nông thôn tiên tiến như làng nghề, du lịch cộng đồng, logistics, hướng đến phát triển nông nghiệp công nghệ cao và sản xuất nông nghiệp quy mô lớn.

4.5.2.2 Bố trí hệ thống dịch vụ công cộng, cây xanh sử dụng công cộng, hạ tầng chung cấp đơn vị ở bảo đảm phục vụ đại đa số dân cư; bố trí các khu dân cư bảo đảm phối hợp hiệu quả với mô hình sản xuất nông nghiệp - nông thôn, tiết kiệm đất đai, hạn chế giảm quỹ đất nông nghiệp, tránh phương hại hệ thống công trình thủy lợi.

QCVN 01:2026/BXD

4.5.2.3 Các chức năng cơ bản cho lô đất nhà ở nông thôn gồm đất xây dựng nhà ở và đất nông nghiệp gắn với nhà ở.

4.5.2.4 Diện tích lô đất nhà ở nông thôn phải bảo đảm bố trí hợp lý các chức năng, phù hợp với điều kiện tự nhiên, cảnh quan chung.

4.5.2.5 Các công trình sản xuất, chăn nuôi trong lô đất nhà ở nông thôn phải có hệ thống kỹ thuật thu gom và xử lý chất thải bảo đảm vệ sinh môi trường.

4.5.2.6 Thành phần chức năng trong đất đơn vị ở nông thôn phải phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương và không được nhỏ hơn quy định tại Bảng 28 dưới đây:

Bảng 28 - Chỉ tiêu các loại đất chính trong đơn vị ở nông thôn

Loại đất	Bình quân (m^2 / người)
Đất nhà ở nông thôn	≥ 25
Đất cây xanh sử dụng công cộng	≥ 2
Đất dịch vụ công cộng	≥ 2
CHÚ THÍCH 1: Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật trong đơn vị ở nông thôn phải chiếm tối thiểu 5% tổng diện tích đất đơn vị ở nông thôn. CHÚ THÍCH 2: Đất nhà ở nông thôn trong Bảng trên là đất dành cho xây dựng nhà ở và công trình phụ trợ, không bao gồm đất nông nghiệp gắn với nhà ở. CHÚ THÍCH 3: Mô hình nhà ở nông thôn phải được bố trí bảo đảm hợp lý, phù hợp với điều kiện tự nhiên, cảnh quan, truyền thống kiến trúc bản địa, khuyến khích tận dụng vật liệu địa phương. CHÚ THÍCH 4: Các công trình sản xuất, chăn nuôi trong lô đất nhà ở nông thôn phải có hệ thống kỹ thuật thu gom và xử lý chất thải bảo đảm vệ sinh môi trường.	

4.6 Yêu cầu đối với đất dịch vụ công cộng tại nông thôn

4.6.1 Phân cấp và phân loại đất dịch vụ công cộng tại nông thôn

4.6.1.1 Đất dịch vụ công cộng tại nông thôn gồm: Đất giáo dục; Đất y tế; Đất văn hóa – thể thao; Đất dịch vụ công cộng khác.

4.6.1.2 Mỗi loại đất dịch vụ công cộng chia làm ba cấp, gồm:

- Cấp vùng: thuộc nhóm đất ngoài dân dụng;
- Cấp khu vực: thuộc nhóm đất dân dụng;
- Cấp đơn vị ở: thuộc đất đơn vị ở.

4.6.1.3 Tùy theo vị trí, quy mô, tính chất từng khu vực, quy hoạch phải bảo đảm bố trí đủ đất dịch vụ công cộng cho từng cấp và nhóm nêu trên; xét đến nhu cầu của các khu vực lân cận và các đối tượng là dân số vắng lai, lưu trú.

4.6.2 Quy hoạch đất dịch vụ công cộng tại nông thôn

4.6.2.1 Diện tích đất dịch vụ công cộng cấp khu vực tại nông thôn phải phù hợp với quy định tại Bảng 29 dưới đây:

Bảng 29 - Quy mô tối thiểu đất dịch vụ công cộng cấp khu vực tại nông thôn

Đất dịch vụ công cộng	Chức năng điển hình	Chỉ tiêu (m^2 /người)
Tổng chỉ tiêu <i>Trong đó:</i>		2,0
1. Giáo dục	Trường trung học phổ thông	0,6

QCVN 01:2026/BXD

Đất dịch vụ công cộng	Chức năng điển hình	Chỉ tiêu (m²/người)
2. Y tế	Bệnh viện, phòng khám đa khoa	0,2
3. Văn hóa - thể thao	Sân vận động, nhà thi đấu, trung tâm văn hóa, triển lãm, nhà hát, thư viện, bảo tàng, trung tâm văn hóa - thể thao	1,0
4. Dịch vụ công cộng khác	Cơ sở hành chính cấp xã, Chợ đầu mối, Bưu điện, Trung tâm du lịch	0,2
CHÚ THÍCH 1: Các khu vực dân cư có quy mô dân số trên 20 000 người phải bố trí ít nhất một trường trung học phổ thông. CHÚ THÍCH 2: Khuyến khích bố trí kết hợp các thiết chế văn hóa, thể dục thể thao trong một công trình hoặc cụm công trình nếu có thể. CHÚ THÍCH 3: Quy mô đất dịch vụ công cộng phải được tính toán phù hợp với nhu cầu của từng trường hợp cụ thể. CHÚ THÍCH 4: Dân số dùng cho tính toán trong Bảng trên bao gồm dân số thường trú và tạm trú, không bao gồm dân số lưu trú. CHÚ THÍCH 5: Các xã có quy mô dân số $\geq 20\ 000$ dân, phải quy hoạch trường trung học phổ thông.		

4.6.2.2 Đất dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở tại nông thôn, không bao gồm trường hợp đặc thù, phải bảo đảm bán kính phục vụ không quá 2 km đến đại đa số dân cư trong đơn vị ở.

4.6.2.3 Diện tích đất dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở tại nông thôn phải đáp ứng các chỉ tiêu tại Bảng 30 dưới đây:

Bảng 30 - Chỉ tiêu đất dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở tại nông thôn tối thiểu

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu
1. Giáo dục a. Trường, điểm trường mầm non b. Trường, điểm trường tiểu học c. Trường trung học	0,6 m ² / người 0,65 m ² / người 0,55 m ² /người
2. Y tế Trạm y tế xã - Không có vườn thuốc - Có vườn thuốc	1 trạm/xã 500 m ² /trạm 1 000 m ² /trạm
3. Văn hóa, thể dục thể thao a. Nhà văn hóa b. Phòng truyền thống c. Thư viện d. Hội trường e. Cụm công trình văn hóa - thể thao	1 000 m ² / công trình 200 m ² / công trình 200 m ² / công trình 100 chỗ / công trình 5 000 m ² / cụm
4. Dịch vụ công cộng khác a. Chợ b. Cửa hàng dịch vụ trung tâm c. Điểm phục vụ bưu chính, viễn thông	1 chợ/xã; 1 500 m ² / chợ 300 m ² / công trình 1 điểm / xã; 150 m ² /điểm

4.6.3 Yêu cầu đối với tổ chức không gian khu trung tâm xã

QCVN 01:2026/BXD

4.6.3.1 Khu trung tâm xã là khu vực bố trí tập trung các chức năng dịch vụ công cộng cấp khu vực, bao gồm các lĩnh vực: hành chính, chính trị, văn hóa, xã hội, thể dục, thể thao, y tế, chăm sóc sức khỏe, giáo dục, đào tạo, dịch vụ, cây xanh công cộng.

4.6.3.2 Khu trung tâm hành chính xã gồm: Trụ sở làm việc cấp xã của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Đảng ủy, công an, xã đội, các đoàn thể và các cơ quan khác. Khu trung tâm hành chính xã không được bố trí tách rời với khu dân cư mà phải được kết hợp trong khu vực phát triển đô thị hoặc khu dân cư nông thôn tập trung, nếu chưa có khu vực phát triển đô thị.

4.6.3.3 Các công trình dịch vụ công cộng cấp xã bao gồm: trung tâm văn hóa thể dục thể thao, các câu lạc bộ, nhà truyền thống, thư viện, hệ thống trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trường trung học phổ thông, trạm y tế xã, chợ, cửa hàng dịch vụ, điểm phục vụ bưu chính, viễn thông và các công trình dịch vụ công cộng khác.

4.6.3.4 Trong trường hợp xây dựng mới hoặc cải tạo khu trung tâm hành chính xã, các trụ sở cơ quan quản lý nhà nước cấp xã và các công trình dịch vụ công cộng cấp khu vực phải được bố trí tập trung tại một phạm vi nhất định xung quanh trụ sở ủy ban nhân dân xã, hoặc quảng trường trung tâm hành chính của xã với khoảng cách không quá 2 000 m.

4.7 Yêu cầu đối với đất cây xanh, đất có mặt nước tại nông thôn

4.7.1 Đất cây xanh sử dụng công cộng phải được bố trí tại các tụ điểm chính của khu trung tâm, khu văn hóa lịch sử, tôn giáo tín ngưỡng, du lịch, đáp ứng phù hợp với nhu cầu hoạt động.

4.7.2 Đất cây xanh, đất có mặt nước phải kết hợp với giải pháp trồng cây phòng hộ ngoài đồng ruộng, cây phòng hộ chống cát ven biển, cây chống xói mòn để hỗ trợ phòng chống thiên tai, giảm thiểu tác động bất lợi của thiên nhiên đối với môi trường sống và sản xuất tại nông thôn.

4.7.3 Không được 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.

4.7.4 Các khu vực yêu cầu không gian xanh cách ly như khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chăn nuôi tập trung, nghĩa trang, bãi rác, trạm xử lý nước thải phải được bố trí trồng cây xanh phù hợp.

4.8 Yêu cầu đối với tổ chức không gian sản xuất nông nghiệp

4.8.1 Quy hoạch phải nhận diện quy mô các ngành sản xuất nông nghiệp địa phương hiện hữu, định hướng tầm nhìn phát triển tương lai, mối quan hệ giữa các thành phần trong ngành sản xuất địa phương để bố trí hệ thống hạ tầng phục vụ sản xuất phù hợp với nhu cầu phát triển.

4.8.2 Quy hoạch phải bảo đảm kết nối đồng bộ hệ thống thủy lợi, giao thông nội đồng, kho bãi và điểm cung ứng dịch vụ nông nghiệp.

4.8.3 Quy hoạch phải ưu tiên bảo vệ tính liên tục của đất sản xuất, hạn chế chia nhỏ ruộng đất, ưu tiên tích tụ đất đai cho mô hình nông nghiệp hiện đại.

QCVN 01:2026/BXD

4.8.4 Quy hoạch phải bảo vệ tính toàn vẹn và tính hệ thống, liên tục của các hành lang sông, suối, công trình thủy lợi.

4.8.5 Quy hoạch phải khuyến khích các mô hình sản xuất nông nghiệp tiên tiến như mỗi xã một sản phẩm (OCOP), nông nghiệp công nghệ cao, nông nghiệp sinh thái, nông nghiệp tuần hoàn, nông nghiệp thông minh thích ứng biến đổi khí hậu.

4.8.6 Cơ sở sản xuất hỗ trợ nông nghiệp như kho nông sản, kho giống, kho phân hóa học và thuốc trừ sâu, kho nông cụ vật tư, kho xăng dầu, trạm xay xát, xưởng sửa chữa cơ khí nông cụ, phải bố trí liên hệ thuận tiện với đường giao thông nông thôn. Khu chăn nuôi, kho phân hóa học, kho thuốc trừ sâu, cơ sở sản xuất có nguy cơ phát sinh ô nhiễm môi trường, nguy cơ cháy nổ, phải bảo đảm khoảng cách an toàn về môi trường đối với nguồn nước, khu dân cư và tuân thủ theo các yêu cầu môi trường.

4.8.7 Khu vực chăn nuôi, phục vụ sản xuất phải bảo đảm khoảng cách an toàn về môi trường. Khoảng cách từ nhà ở tới các khu vực chăn nuôi, sản xuất, kho chứa hóa chất bảo vệ thực vật phải lớn hơn 200 m.

4.8.8 Khu sản xuất phải bố trí gần các trục đường chính, đường liên thôn, liên xã, liên hệ thuận tiện với đồng ruộng và khu dân cư nhưng phải tránh ở đầu hướng gió chủ đạo, đầu nguồn nước, so với khu vực tập trung dân cư.

4.8.9 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 nhỏ hơn 100 m.

4.9 Yêu cầu đối với tổ chức không gian sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp

4.9.1. Các cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp như khu công nghiệp, cụm công nghiệp, bao gồm sản xuất phụ trợ nông nghiệp, tiểu thủ công nghiệp địa phương, kho bãi, trung tâm khu sản xuất nông nghiệp công nghệ cao, phải được bố trí gần các trục đường đối ngoại, có liên hệ thuận tiện với đồng ruộng và khu ở.

4.9.2. Các cơ sở sản xuất tiểu thủ công nghiệp có mức độ gây ô nhiễm môi trường, ô nhiễm tiếng ồn trong phạm vi cho phép, có thể bố trí trong khu dân cư, tại các nhà phụ của từng hộ gia đình.

4.9.3. Các cơ sở sản xuất có phát sinh ô nhiễm môi trường, nguy cơ cháy nổ phải bố trí thành cụm, nằm ngoài khu dân cư, gần đầu mối giao thông.

4.9.4. Khoảng cách an toàn về môi trường của khu vực sản xuất tiểu thủ công nghiệp, cụm công nghiệp tập trung phải tuân thủ quy định tại điểm 3.2.

4.10 Yêu cầu đối với quy hoạch cao độ nền, thoát nước mặt và phòng chống thiên tai, thảm họa

4.10.1 Đối với khu dân cư nông thôn hiện hữu nằm trong khu vực có nguy cơ lũ ống, lũ quét, phải có biện pháp bảo vệ, hướng dòng lũ quét ra khỏi khu vực, hoặc phải bố trí di dời trong trường hợp cần thiết. Đối với khu dân cư 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 trú bão, lụt.

QCVN 01:2026/BXD

4.10.2 Bố trí khu dân cư nông thôn phải phù hợp với quy hoạch hệ thống thủy lợi, tiêu, thoát lũ. Nếu áp dụng giải pháp nâng cao nền, cao độ nền phải cao hơn mực nước lũ lớn nhất hàng năm tối thiểu là 0,3 m.

4.10.3 Tổ chức không gian khu dân cư nông thôn phải bảo đảm ưu tiên bảo vệ các nguồn nước tự nhiên phục vụ công tác phòng cháy chữa cháy. Mạng lưới đường giao thông phải bảo đảm cho các hoạt động phòng cháy chữa cháy tiếp cận thuận lợi đến mọi công trình.

4.10.4 Phải tận dụng địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa việc san lấp, đào đắp, bảo vệ cây lâu năm, lớp đất màu. Chỉ sử dụng giải pháp san gạt, đắp nền cho phần đất xây dựng công trình, phần đất còn lại phải hạn chế san gạt, tác động đến địa hình tự nhiên.

4.10.5 Đối với sông suối chảy qua khu vực dân cư, cần có giải pháp cải tạo, gia cố bờ, chống sạt lở.

4.10.6 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.

4.11 Yêu cầu đối với quy hoạch giao thông vận tải

4.11.1 Hệ thống đường giao thông nông thôn phải được tổ chức phù hợp với nhu cầu giao thông vận tải trước mắt và lâu dài, kết nối liên hoàn với mạng lưới đường cấp trên; phải tận dụng tối đa hệ thống sông ngòi, kênh rạch sẵn có để tổ chức mạng lưới đường thủy phục vụ vận chuyển hàng hóa và người.

4.11.2 Hệ thống giao thông nông thôn phải được tổ chức phù hợp với địa hình, giảm khối lượng đào đắp và các công trình phải xây dựng trên tuyến.

4.11.3 Kết cấu và bề rộng mặt đường giao thông nông thôn 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.

4.11.4 Hệ thống đường giao thông nông thôn phải thỏa mãn các yêu cầu kỹ thuật do Bộ Xây dựng quy định.

4.12 Yêu cầu đối với quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng công cộng**4.12.1 Yêu cầu chung**

4.12.1.1 Phải bảo đảm cung cấp đủ năng lượng cho nhu cầu sinh hoạt, dịch vụ công cộng và sản xuất. Đối với các khu vực không có khả năng cấp điện từ lưới điện quốc gia, phải quy hoạch các nguồn năng lượng khác thay thế như thủy điện nhỏ, năng lượng mặt trời, gió.

4.12.1.2 Hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng công cộng phải bảo đảm an toàn sử dụng, phòng chống cháy nổ.

4.12.2 Nhu cầu cấp điện

4.12.2.1 Nhu cầu cấp điện phục vụ sinh hoạt nông thôn phải bảo đảm cung cấp tối thiểu 150 W / người.

4.12.2.2 Nhu cầu điện phục vụ công cộng, dịch vụ phải đạt tối thiểu 15 phần trăm nhu cầu điện phục vụ sinh hoạt.

QCVN 01:2026/BXD

4.12.2.3 Nhu cầu điện phục vụ sản xuất phải tính toán dựa trên các điều kiện cụ thể.

4.12.3 Hệ thống cấp điện và chiếu sáng công cộng

4.12.3.1 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, giảm thiểu giao cắt với đường giao thông, không gây trở ngại, nguy hiểm cho sản xuất, sinh hoạt.

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

4.12.3.3 Tỷ lệ đường khu vực tại trung tâm xã được chiếu sáng phải đạt tối thiểu 50 phần trăm.

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

4.12.3.5 Các công trình cấp điện phải tuân thủ QCVN 07-5:2023/BXD, QCVN 26:2025/BCT.

4.12.4 Cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định và công trình cấp khí đốt

- Các cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định phải tuân thủ quy định tại điểm 2.5.11.

- Các công trình cấp khí đốt phải tuân thủ quy định tại điểm 2.5.12.

4.13 Yêu cầu đối với quy hoạch cấp nước

4.13.1 Nước cấp cho sinh hoạt phải bảo đảm đạt tối thiểu: 60 lít / người / ngày đêm trong trường hợp cấp nước đến hộ gia đình; 40 lít / người / ngày đêm trong trường hợp cấp nước đến vị trí lấy nước công cộng của khu dân cư nông thôn.

Nước cấp cho sản xuất tiểu thủ công nghiệp tại hộ gia đình phải bảo đảm đạt tối thiểu 8 phần trăm lượng nước cấp cho sinh hoạt.

4.13.2 Nước cấp cho sản xuất công nghiệp tập trung phải được xác định theo quy định tại điểm 2.9.

4.13.3 Khu vực bảo vệ nguồn nước ngầm phải bảo đảm trong phạm vi có bán kính 25 mét tính từ giếng nước ngầm, không được có các công trình hoặc hình thức sử dụng đất đe dọa làm ô nhiễm nguồn nước.

4.13.4 Khu vực bảo vệ nguồn nước mặt phải bảo đảm trong phạm vi có bán kính 200 mét tính từ điểm lấy nước về phía thượng lưu, và 100 mét về phía hạ lưu, không được có các công trình hoặc hình thức sử dụng đất đe dọa làm ô nhiễm nguồn nước.

4.14 Yêu cầu đối với quy hoạch thoát nước và xử lý nước thải

4.14.1 Nước thải sinh hoạt được bố trí hệ thống thu gom và xử lý đạt yêu cầu đối với 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.

4.14.2 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 môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

QCVN 01:2026/BXD

4.14.3 Lượng nước thải thu gom phải đạt tối thiểu 80 phần trăm lượng nước thải phát sinh để xử lý. Đối với khu vực miền núi, vùng cao, vùng sâu, vùng xa, hải đảo, cho phép tỷ lệ thu gom nước thải sinh hoạt để xử lý tối thiểu bằng 60 phần trăm lượng nước thải phát sinh.

4.15 Yêu cầu đối với quy hoạch thu gom và xử lý chất thải rắn

4.15.1 Chất thải rắn sinh hoạt và sản xuất phải được thu gom và xử lý tại các cơ sở xử lý tập trung.

4.15.2 Điểm tập kết, trạm trung chuyển phải được bố trí phù hợp với điều kiện thu gom chất thải rắn của từng địa phương và bảo đảm bán kính phục vụ. Điểm tập kết, trạm trung chuyển chất thải rắn phải bảo đảm yêu cầu vệ sinh môi trường.

4.15.3 Nhà vệ sinh phải được xây dựng 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 mét 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.

4.15.4 Khoảng cách an toàn về môi trường của điểm tập kết phải bảo đảm tối thiểu 25 m. Khoảng cách an toàn về môi trường của cơ sở trung chuyển và xử lý chất thải rắn phải bảo đảm các quy định tại điểm 2.11.4.

4.16 Yêu cầu đối với quy hoạch nghĩa trang

4.16.1.1 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 an táng trước mắt và lâu dài.

4.16.1.2 Tổng diện tích các nghĩa trang tập trung, không bao gồm nghĩa trang liệt sĩ, phải bảo đảm tối thiểu 0,04 ha / 1 000 người.

4.16.1.3 Khoảng cách an toàn về môi trường của nghĩa trang phát triển mới phải bảo đảm tuân thủ các quy định tại Bảng 23.

5 QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ

5.1 Quy chuẩn này là công cụ để cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch kiểm tra, giám sát việc lựa chọn các chỉ tiêu, thông số kỹ thuật và yêu cầu thiết kế trong quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn. Kết quả thẩm định quy hoạch xác nhận sự phù hợp của hồ sơ quy hoạch đối với Quy chuẩn này.

5.2 Việc lựa chọn các chỉ tiêu, thông số kỹ thuật và yêu cầu thiết kế trong quy hoạch, thiết kế đô thị dựa trên các tiêu chuẩn hoặc các phương pháp luận khoa học khác phải phù hợp với quy định tại quy chuẩn này.

5.3 Công tác quản lý thực hiện theo quy hoạch đô thị và nông thôn phải căn cứ vào quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt.

5.4 Quy định chuyển tiếp:

5.4.1 Quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn được phê duyệt trước ngày Quy chuẩn này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện theo quyết định phê duyệt

QCVN 01:2026/BXD

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.

5.4.2 Quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định trước ngày Quy chuẩn này có hiệu lực, phù hợp với các quy hoạch cấp 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.

5.4.3 Quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định sau khi Quy chuẩn này có hiệu lực, thì phải soát xét, chỉnh sửa cho phù hợp với các quy định của Quy chuẩn này và các quy hoạch cấp cao hơn trước khi phê duyệt.

5.4.4 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 quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, 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.

6 TỔ CHỨC THỰC HIỆN

6.1 Mọi tổ chức, cá nhân khi tham gia các hoạt động liên quan đến công tác quy hoạch đô thị và nông thôn 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 đô thị và nông thôn phải tuân thủ các quy định của Quy chuẩn này.

6.2 Các cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch, 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 thực hiện theo quy hoạch trên địa bàn.

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

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