

TRƯỜNG ĐẠI HỌC MỎ ĐỊA CHẤT
KHOA TRẮC ĐỊA – BẢN ĐỒ VÀ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI
BỘ MÔN ĐỊA CHÍNH

.....



BÁO CÁO TỔNG KẾT HỌC THUẬT

TÊN BÁO CÁO:
XÁC ĐỊNH CÁC CHỈ TIÊU TRONG QUẢN LÝ XÂY DỰNG ĐÔ THỊ
Ở VIỆT NAM

Người thực hiện:
Trần Đình Thành
MSCB: 0506-05

Hà Nội, năm 2024

Mục Lục

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT	vì
MỞ ĐẦU	7
❖ Mục tiêu nghiên cứu	7
- Mục tiêu tổng quát	7
- Mục tiêu cụ thể	7
❖ Phạm vi nghiên cứu.....	8
❖ Địa điểm nghiên cứu	8
❖ Thời gian nghiên cứu	9
❖ Đối tượng nghiên cứu	9
❖ Phương pháp nghiên cứu	9
1. QUY ĐỊNH KỸ THUẬT	9
1.1 Yêu cầu về đất dân dụng	9
1.2 Yêu cầu về đơn vị ở	10
1.3. Yêu cầu về các công trình dịch vụ - công cộng.....	11
1.4. Quy định về hệ thống công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị.....	11
1.5. Quy định về hệ thống công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở ..	12
1.6. Yêu cầu về đất cây xanh	13
2. Yêu cầu về khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao.....	14
2.1. Yêu cầu chung	14
2.2. Khoảng cách an toàn về môi trường (ATMT).....	14
2.3. Sử dụng đất	15
3. Yêu cầu về kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị và bố cục các công trình đôi với các khu vực phát triển mới	15
3.1. Khoảng cách tối thiểu giữa các tòa nhà, công trình riêng lẻ hoặc dãy nhà liền kề (gọi chung là công trình) :.....	15
3.2. Khoảng lùi của công trình	16
3.3. Mật độ xây dựng thuần tối đa cho phép	17

3.4. Mật độ xây dựng gộp	19
3.5. Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình, phải đảm bảo quy định về tỷ lệ tối thiểu đất trồng cây xanh nêu trong Bảng 1.11.....	19
3.6. Kích thước trong lô đất quy hoạch xây dựng công trình nhà ở	20
3.7. Quy định về các chi tiết kiến trúc của công trình tiếp giáp với tuyến đường.....	20
3.8. Quan hệ với các công trình bên cạnh	20
3.9. Cổng ra vào, hàng rào của các công trình dịch vụ - công cộng	20
3.10. Cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định.....	21
3.11. Công trình cấp khí đốt.....	21
3.12. Công trình phòng cháy, chữa cháy.....	21
4. Yêu cầu về không gian và sử dụng đất các khu vực hiện hữu trong đô thị	22
4.1 Quy định chung	22
4.2. Quy định về đối tượng áp dụng	23
4.3. Quy định về sử dụng đất.....	23
4.4. Quy định về bán kính phục vụ các công trình dịch vụ - công cộng ..	23
4.5. Quy định về khoảng lùi công trình trên các tuyến đường	23
4.6. Quy định về khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà, công trình	24
4.7. Quy định về mật độ xây dựng thuần.....	24
5. Yêu cầu về cao độ nền và thoát nước mặt.....	25
5.1. Yêu cầu đối với quy hoạch cao độ nền	25
5.2. Yêu cầu về hệ thống thoát nước mặt	26
6. Yêu cầu về giao thông	27
6.1. Yêu cầu chung	27
6.2. Hệ thống giao thông đối ngoại	27
6.3 Hệ thống giao thông đô thị	29
6.4. Công trình giao thông khác trong đô thị	31

6.5. Quy định về đảm bảo an toàn giao thông đô thị	32
7. Yêu cầu về cấp nước.....	32
7.1. Khu vực bảo vệ của điểm lấy nước, công trình cấp nước	32
7.2. Nhu cầu sử dụng nước	33
7.3. Nguồn nước và công trình cấp nước	34
7.4. Mạng lưới cấp nước	35
7.5. Cấp nước chữa cháy.....	35
8. Yêu cầu về thoát nước và xử lý nước thải (XLNT).....	35
8.1. Lưu lượng nước thải phát sinh	35
8.2. Mạng lưới thoát nước	36
8.3 Nhà máy xử lý nước thải, trạm xử lý nước thải (XLNT)	36
8.4. Quy định khoảng cách an toàn về môi trường (ATMT)	36
9. Yêu cầu về thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn (CTR).....	38
9.1. Khối lượng CTR phát sinh.....	38
9.2. Trạm trung chuyển CTR sinh hoạt.....	38
1.12.3 Cơ sở xử lý CTR.....	39
9.4. Khoảng cách an toàn môi trường (ATMT) của trạm trung chuyển chất thải rắn, cơ sở xử lý chất thải rắn (CTR).....	40
10. Yêu cầu về nhà tang lễ, nghĩa trang và cơ sở hỏa táng	40
10.1. Nhà tang lễ	40
10.2. Nghĩa trang, cơ sở hỏa táng.....	41
11. Yêu cầu về cấp điện.....	42
11.1 Chỉ tiêu cấp điện.....	42
11.2. Hệ thống cấp điện.....	45
11.3. Quỹ đất bố trí công trình.....	45
12. Yêu cầu về bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm	45
13. Yêu cầu về quy hoạch xây dựng nông thôn	47
13.1. Quy định đối với khu đất xây dựng.....	47
13.2. Quy định về chỉ tiêu sử dụng đất	47

13.3. Các khu chức năng của xã.....	47
13.4. Yêu cầu về phân khu chức năng	48
13.5. Quy định về khu dân cư.....	48
13.5.1. Đất xây dựng khu dân cư phải đảm bảo:	48
13.5.2. Các chức năng cơ bản cho lô đất hộ gia đình gồm:	48
13.5.3. Yêu cầu cho lô đất hộ gia đình.....	48
13.6. Quy định về khu trung tâm xã.....	48
13.6.1. Khu trung tâm chính xã bố trí các công trình sau:	48
13.6.2. Trụ sở làm việc cơ quan xã	49
13.6.3. Các công trình công cộng, dịch vụ.....	49
13.7 Quy định về khu vực chăn nuôi, sản xuất và phục vụ sản xuất nông nghiệp	50
13.8. Quy định về khu sản xuất tiểu thủ công nghiệp, cụm công nghiệp tập trung	51
13.9. Quy định về cây xanh.....	51
13.10. Quy định về cao độ nền và thoát nước mặt	51
13.10.1. Phòng chống thiên tai, thảm họa	51
13.10.2. Cao độ nền	51
13.10.3. Hệ thống thoát nước mặt.....	52
13.11 Quy định về giao thông.....	52
13.12 Quy định về cấp nước	52
13.12.1. Chỉ tiêu cấp nước	52
13.12.2. Khu vực bảo vệ nguồn nước công cộng	52
13.13 Quy định về cấp điện và chiếu sáng công cộng	52
13.13.1. Yêu cầu chung	52
13.13.2. Phụ tải điện	53
13.13.3. Hệ thống cấp điện và chiếu sáng công cộng.....	53
13.14. Quy định về thoát nước thải.....	53
13.15. Quy định về quản lý chất thải rắn.....	53

13.16. Quy định về nghĩa trang.....	54
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	54
Kết luận	54
Kiến nghị.....	55
TÀI LIỆU THAM KHẢO	1

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

Chữ viết tắt	Nghĩa Tiếng Việt
BĐDC	Bản đồ địa chính
BTNMT	Bộ tài nguyên môi trường
CT – TTg	Chỉ thị thủ tướng chính phủ
GCNQSĐĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
KH	Kế hoạch
NĐ – CP	Nghị định – Chính phủ
NN-XD-TM, DV	Nông nghiệp – Xây dựng – Thương mại, dịch vụ
QĐ	Quyết định
QLĐĐ	Quản lý đất đai
TT&MT	Tài nguyên và Môi trường
TT	Thông tư
TTg	Thủ tướng
VP ĐKSĐĐ	Văn phòng đăng ký sử dụng đất
UBND	Ủy ban nhân dân

MỞ ĐẦU

Việt Nam là một quốc gia có tốc độ dân số tăng nhanh theo Tổng cục thống kê thì năm 2010 thì dân số Việt nam là 89 triệu người và đến năm 2013 đã là hơn 90 triệu người. Với sự gia tăng mạnh mẽ của dân số và sự phát triển của công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, thì tầm quan trọng của tài nguyên đất không chỉ là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, mà còn là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng cơ sở kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh, quốc phòng. Vì vậy, việc quản lý chặt chẽ, sử dụng pháp lý hiệu quả tài nguyên đất là một nhiệm vụ vô cùng quan trọng.

Sau hơn 30 năm kể từ khi Quyết định số 32-HĐBT của Hội đồng Bộ trưởng về phân loại đô thị và phân cấp quản lý đô thị ra đời, công tác phân loại đô thị đã tiến được những bước dài, góp phần không nhỏ vào việc phát triển và hoàn chỉnh hệ thống đô thị của nước ta. Công tác phân loại đô thị đã giúp các địa phương phát huy tính chủ động trong công tác quy hoạch, đầu tư phát triển đô thị, nâng cao chất lượng đô thị.

Các tiêu chí, tiêu chuẩn sử dụng đánh giá phân loại đô thị tương đối toàn diện, dễ thực hiện, phù hợp với bối cảnh và vai trò của đô thị trong từng giai đoạn phát triển của đất nước. Tuy nhiên, hệ thống phân loại, nâng cấp và quy hoạch đô thị của Việt Nam vẫn còn có những bất cập, như sự không thống nhất giữa các văn bản pháp luật, hệ thống tiêu chí, tiêu chuẩn chưa bám sát thực tiễn và nhu cầu phát triển đô thị hiện nay, tạo ra các nguy cơ kích thích các địa phương chạy theo thành tích mở rộng quy mô các đô thị quá mức, lãng phí nguồn lực đất đai, kéo theo sự suy giảm của chất lượng đô thị.

Thực hiện Nghị quyết Đại hội XIII của Đảng về việc tiếp tục “Xây dựng cơ chế, chính sách thúc đẩy phát triển hệ thống đô thị hài hòa, phù hợp với tiềm năng, lợi thế của từng vùng, từng địa phương” rất cần thiết phải tiếp tục rà soát và điều chỉnh hệ thống pháp luật cho phù hợp, nhằm tạo điều kiện tốt nhất để hệ thống đô thị phát triển, góp phần tích cực vào công cuộc hiện đại hóa đất nước, nâng cao chất lượng sống cho người dân.

Cần thiết phải xây dựng các tiêu chuẩn để quản lý xây dựng đô thị ở Việt Nam một cách đồng bộ giữa các văn bản pháp luật vì vậy báo cáo học thuật nghiên cứu “Xác định các chỉ tiêu trong quản lý xây dựng đô thị ở Việt Nam” là vấn đề cần thảo luận một cách

❖ Mục tiêu nghiên cứu

- Mục tiêu tổng quát

Xác định các loại đất trong xây dựng đô thị.

- Mục tiêu cụ thể

- Bảo đảm yêu cầu hoạch định và phát triển trên toàn bộ không gian lãnh thổ quốc gia, hướng đến mục tiêu phát triển bền vững gắn với bảo vệ môi trường, phòng, chống thiên tai và ứng phó với biến đổi khí hậu; phân bổ, khai thác và sử dụng hợp lý, hiệu quả nguồn tài nguyên thiên nhiên và bảo tồn các di tích lịch sử - văn hóa, di sản văn hóa, di sản thiên nhiên cho các thế hệ hiện tại và tương lai.

- Việc phân bổ phát triển không gian trong quá trình lập quy hoạch phải bảo đảm thống nhất giữa kết cấu hạ tầng, phân bổ đất đai và bảo vệ môi trường, dịch vụ hệ sinh thái.

- Bảo đảm sự liên kết, tính đồng bộ và hệ thống giữa các ngành và các vùng trong cả nước, giữa các địa phương trong vùng và khai thác, sử dụng tối đa kết cấu hạ tầng hiện có; phát huy tối đa tiềm năng, lợi thế của từng vùng, từng địa phương gắn với tiến bộ công bằng xã hội, bảo đảm an sinh xã hội và bảo đảm quốc phòng, an ninh.

- Bảo đảm sự cân bằng giữa các yếu tố kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường trong quá trình lập quy hoạch.

- Bảo đảm giảm thiểu các tác động tiêu cực do kinh tế - xã hội, môi trường gây ra đối với sinh kế của cộng đồng, người cao tuổi, người khuyết tật, người dân tộc thiểu số, phụ nữ và trẻ em. Quá trình lập quy hoạch phải được kết hợp với các chính sách khác thúc đẩy phát triển các khu vực khó khăn, đặc biệt khó khăn và bảo đảm sinh kế bền vững của người dân trong khu vực khó khăn, đặc biệt khó khăn.

- Bảo đảm kết hợp hài hòa giữa lợi ích của nhà nước và lợi ích của cộng đồng; giữa lợi ích của các vùng, các địa phương.

- Bảo đảm quyền tham gia ý kiến của cơ quan, tổ chức, cộng đồng và cá nhân trong quá trình lập quy hoạch.

- Bảo đảm tính khoa học, ứng dụng công nghệ hiện đại trong quá trình lập quy hoạch; đáp ứng được các tiêu chuẩn, quy chuẩn, kỹ thuật và phù hợp với yêu cầu phát triển và hội nhập quốc tế của đất nước.

- Nội dung của từng loại quy hoạch phải thống nhất, liên kết với nhau và được thể hiện bằng báo cáo quy hoạch và hệ thống sơ đồ, bản đồ, cơ sở dữ liệu về quy hoạch.

❖ Phạm vi nghiên cứu

- Phạm vi không gian: Đề tài được nghiên cứu thực hiện chung theo tiêu chuẩn Việt Nam.

- Phạm vi thời gian: từ tháng 3 đến tháng 6/2024

- Phạm vi nội dung: Xác định các chỉ tiêu trong quản lý xây dựng đô thị ở Việt Nam.

❖ Địa điểm nghiên cứu

- Nghiên cứu được thực hiện trên địa bàn **quy hoạch xã Giang Sơn huyện Gia Bình tỉnh Bắc Ninh**”

❖ **Thời gian nghiên cứu**

Thời gian thực hiện từ: tháng 3 năm 2024 đến tháng 6 năm 2024

❖ **Đối tượng nghiên cứu**

Hoàn chỉnh việc đánh giá phân loại đô thị cần phải tiếp tục xem xét điều chỉnh các tiêu chuẩn liên quan đến trình độ phát triển hạ tầng, kiến trúc cảnh quan đô thị cho phù hợp với thực tiễn, cũng như bổ sung các khái niệm và tiêu chí, tiêu chuẩn đánh giá phân loại cho các mô hình đô thị mới như đô thị thông minh, đô thị sinh thái, đô thị xanh...

Việc đồng bộ, thống nhất về nội dung, tên gọi, trị số của các tiêu chuẩn, tiêu chí cơ bản là cơ sở để hoàn chỉnh các tiêu chuẩn nêu trên, đồng thời giúp công tác đánh giá phân loại được toàn diện, dễ thực hiện và phù hợp với quy định chung của pháp luật.

❖ **Phương pháp nghiên cứu**

- Đồng bộ các tiêu chí và tiêu chuẩn trong các văn bản pháp luật
- Thống nhất về trị số tiêu chuẩn đánh giá
- Điều chỉnh hoặc loại bỏ các tiêu chuẩn không còn phù hợp
- Đảm bảo sự phù hợp với thực tiễn phát triển đô thị
- Xây dựng tiêu chuẩn định lượng cho các đô thị đặc thù

1. QUY ĐỊNH KỸ THUẬT

1.1 Yêu cầu về đất dân dụng

Chỉ tiêu đất dân dụng bình quân tối thiểu và tối đa toàn đô thị được quy định theo từng loại đô thị và nằm trong các chỉ tiêu tại Bảng 1.1. Đối với khu vực quy hoạch là nội thành, nội thị tại các đô thị loại đặc biệt thì áp dụng chỉ tiêu đất dân dụng bình quân toàn đô thị như quy định đối với đô thị loại I. Các đô thị khác thuộc đô thị loại đặc biệt căn cứ vào định hướng quy hoạch để áp dụng chỉ tiêu đối với đô thị cùng loại.

Bảng 1.1: Chỉ tiêu đất dân dụng bình quân toàn đô thị (tương ứng với mật độ dân số bình quân toàn đô thị/diện tích đất dân dụng)

Loại đô thị	Đất bình quân (m²/người)	Mật độ dân số (người/ha)
I – II	45 - 60	220 - 165
III – IV	50 - 80	200 - 125

V	70 - 100	145 - 100
<p>CHÚ THÍCH 1: Chỉ tiêu trong bảng không bao gồm đất nông nghiệp, đất cho các công trình cấp vùng trở lên bố trí trong khu vực các khu dân dụng đô thị;</p> <p>CHÚ THÍCH 2: Trong trường hợp quy hoạch đô thị có tính đặc thù có thể lựa chọn chỉ tiêu khác với quy định tại Bảng 1.1 nêu trên, nhưng phải có các luận chứng đảm bảo tính phù hợp và phải nằm trong ngưỡng 45 - 100 m²/người.</p>		

1.2 Yêu cầu về đơn vị ở

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

- Đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị được quy định theo từng loại đô thị tại Bảng 1.2. Đối với khu vực quy hoạch là nội thành, nội thị tại các đô thị loại đặc biệt thì áp dụng chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị như quy định đối với đô thị loại I. Các đô thị khác thuộc đô thị loại đặc biệt căn cứ vào định hướng quy hoạch để áp dụng chỉ tiêu đối với đô thị cùng loại;

Bảng 1.2: Chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị theo loại đô thị

Loại đô thị	Đất đơn vị ở (m ² /người)
I - II	15-28
III - IV	28-45
V	45-55

CHÚ THÍCH 1: Chỉ tiêu trong bảng không bao gồm đất nông nghiệp gắn với đất ở, đất cho các công trình dân dụng cấp đô thị trở lên bố trí trong khu vực đơn vị ở;

CHÚ THÍCH 2: Trong trường hợp quy hoạch đô thị có tính đặc thù có thể lựa chọn chỉ tiêu khác với quy định tại Bảng 1.2 nêu trên nhưng phải có các luận chứng đảm bảo tính phù hợp và phải ≥ 15 m²/người.

- Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở tối thiểu được xác định theo bảng 1.4. Công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở phải đảm bảo khả năng tiếp cận, sử dụng thuận lợi của các đối tượng dân cư trong đơn vị ở;

- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở tối thiểu đạt 2 m²/người. Mỗi đơn vị ở phải có tối thiểu một công viên, vườn hoa với quy mô tối thiểu là 5 000 m² và đảm bảo cho các đối tượng dân cư trong đơn vị ở (đặc biệt là người cao tuổi và trẻ em) đảm bảo

tiếp cận sử dụng theo QCVN 10:2014/BXD. Trong các nhóm nhà ở phải bố trí vườn hoa, sân chơi phục vụ nhóm nhà ở với bán kính phục vụ không > 300 m;

- Đối với dự án có quy mô dân số tương đương đơn vị ở, việc bố trí các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở, cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở tuân thủ quy hoạch cấp trên và các quy định đối với đơn vị ở;

- Đối với các dự án có quy mô dân số dưới 4 000 người (đối với các đô thị miền núi là dưới 2.800 người), việc bố trí các công trình dịch vụ - công cộng, cây xanh sử dụng công cộng tuân thủ theo quy hoạch cấp trên. Ngoài ra, chỉ tiêu đất cây xanh trong khu vực dự án phải đảm bảo tối thiểu là 1m²/người và phải bố trí cơ sở giáo dục mầm non đảm bảo phục vụ đủ cho khu vực dự án;

- Trong các đơn vị ở có thể bố trí đan xen một số công trình không thuộc đơn vị ở. Đường giao thông chính đô thị không được chia cắt đơn vị ở;

- Khi quy hoạch các khu đất sử dụng hỗn hợp phải thể hiện tỷ lệ đất cho mỗi chức năng;

- Quy hoạch các lô đất có công trình hỗn hợp phải thể hiện tỷ lệ diện tích sàn sử dụng cho mỗi loại chức năng. Quy hoạch các công trình hỗn hợp có yếu tố ở bao gồm cả dịch vụ lưu trú (nếu có) phải xác định quy mô dân số để tính toán nhu cầu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

1.3. Yêu cầu về các công trình dịch vụ - công cộng

Phân cấp các công trình dịch vụ - công cộng

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

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

1.4. Quy định về hệ thống công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị

Hệ thống công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị phải phù hợp với quy định trong Bảng 1.3.

Bảng 1.3: Quy mô tối thiểu của các công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A. Giáo dục				

1. Trường trung học phổ thông	học sinh /1 000 người	40	m ² /1 học sinh	10
B. Y tế				
2. Bệnh viện đa khoa	giường/1 000 người	4	m ² /giường bệnh	100
C. Văn hóa - Thể dục thể thao				
3. Sân thể thao cơ bản			m ² /người	0,6
			ha/công trình	1,0
4. Sân vận động			m ² /người	0,8
			ha/công trình	2,5
5. Trung tâm Văn hóa - Thể thao			m ² /người	0,8
			ha/công trình	3,0
6. Nhà văn hóa (hoặc Cung văn hóa)	chỗ/ 1 000 người	8	ha/công trình	0,5
7. Nhà thiếu nhi (hoặc Cung thiếu nhi)	chỗ/ 1 000 người	2	ha/công trình	1,0
D. Thương mại				
8. Chợ	công trình	1	ha/công trình	1,0
<p>CHÚ THÍCH 1: Các khu vực có quy mô dân số $\geq 20\ 000$ người phải bố trí ít nhất một trường trung học phổ thông;</p> <p>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. Quy mô các công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị khác (bể bơi, thư viện, bảo tàng, rạp xiếc, rạp chiếu phim, nhà hát...) được tính toán phù hợp với nhu cầu của từng đô thị.</p>				

1.5. Quy định về hệ thống công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở

- Các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở cần đảm bảo bán kính phục vụ không quá 500 m. Riêng đối với khu vực có địa hình phức tạp, mật độ dân cư thấp bán kính phục vụ của các loại công trình này không quá 1000 m;

- Hệ thống công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở phải phù hợp với Bảng 1.4.

Bảng 1.4: Quy mô tối thiểu của các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A. Giáo dục				
1. Trường mầm non	cháu/1 000 người	50	m ² /1 cháu	12
2. Trường tiểu học	học sinh /1 000 người	65	m ² /1 học sinh	10
3. Trường trung học cơ sở	học sinh /1 000 người	55	m ² /1 học sinh	10
B. Y tế				
4. Trạm y tế	trạm	1	m ² /trạm	500
C. Văn hóa - Thể dục thể thao				
5. Sân chơi			m ² /người	0,5
6. Sân luyện tập			m ² /người	0,5
			ha/công trình	0,3
7. Trung tâm Văn hóa - Thể thao	công trình	1	m ² /công trình	5 000
D. Thương mại				
8. Chợ	công trình	1	m ² /công trình	2 000
<p>CHÚ THÍCH 1: Các đô thị miền núi, khu vực trung tâm các đô thị có quỹ đất hạn chế cho phép áp dụng chỉ tiêu sử dụng đất trung tâm văn hóa - thể thao tối thiểu là 2 500 m²/công trình.</p> <p>CHÚ THÍCH 2: Các công trình văn hóa - thể dục thể thao có thể bố trí kết hợp với đất cây xanh sử dụng công cộng.</p>				

1.6. Yêu cầu về đất cây xanh

- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị phải đảm bảo thuận tiện cho mọi người dân được tiếp cận sử dụng. Phải quy hoạch khai thác sử dụng đất cây xanh tự nhiên, thảm thực vật ven sông hồ, ven kênh rạch, ven biển... để bổ sung thêm đất cây xanh đô thị;

- Các đô thị có các cảnh quan tự nhiên (sông, suối, biển, đồi núi, thảm thực vật tự nhiên) đặc trưng có giá trị cần có giải pháp về quy hoạch khai thác và bảo tồn cảnh quan.

Bảng 1.5: Diện tích tối thiểu đất cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị (không bao gồm đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở)

Loại đô thị	Tiêu chuẩn (m ² /người)
Đặc biệt	7
I và II	6
III và IV	5
V	4

CHÚ THÍCH 1: Diện tích mặt nước nằm trong khuôn viên các công viên, vườn hoa, được quy đổi ra chỉ tiêu đất cây xanh/người nhưng không chiếm quá 50% so với tổng chỉ tiêu diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị;

CHÚ THÍCH 2: Đối với đô thị miền núi, hải đảo chỉ tiêu diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị có thể thấp hơn nhưng phải đạt trên 70% mức quy định trong Bảng 1.5.

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

2.1. Yêu cầu chung

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

- Đối với các cơ sở sản xuất, kho tàng có mức độ độc hại cấp I, cấp II phải quy hoạch ngoài khu vực xây dựng đô thị. Cấp độ độc hại và khoảng cách ATMT tuân thủ theo các quy định của Bộ Khoa học Công nghệ và các văn bản pháp luật về môi trường.

2.2. Khoảng cách an toàn về môi trường (ATMT)

- Phải đảm bảo khoảng cách ATMT của các đối tượng gây ô nhiễm trong khu công nghiệp, kho tàng và cụm công nghiệp là các nhà xưởng sản xuất, kho chứa vật liệu, thành

phẩm, phế thải có tính chất độc hại và các công trình phụ trợ có phát sinh chất thải ngoài dân dụng khác;

- Phải bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu công nghiệp, kho tàng và cụm công nghiệp với chiều rộng ≥ 10 m;

- Trong khoảng cách ATMT chỉ được quy hoạch đường giao thông, bãi đỗ xe, công trình cấp điện, hàng rào, cổng, nhà bảo vệ, trạm bơm nước thải, nhà máy xử lý nước thải (XLNT), trạm XLNT, trạm trung chuyển chất thải rắn (CTR), cơ sở xử lý CTR và các công trình công nghiệp và kho tàng khác;

- Trong khoảng cách ATMT không được bố trí các công trình dân dụng.

2.3. Sử dụng đất

- Đất xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao phải được quy hoạch phù hợp với tiềm năng phát triển công nghiệp, phát triển kinh tế - xã hội và các chiến lược phát triển có liên quan của từng địa phương;

- Tỷ lệ các loại đất trong khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao phụ thuộc vào loại hình, tính chất các cơ sở sản xuất, mô-đun diện tích của các lô đất xây dựng cơ sở sản xuất, kho tàng, nhưng cần phù hợp với các quy định tại Bảng 1.6;

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

Bảng 1.6: Tỷ lệ tối thiểu đất giao thông, cây xanh, các khu kỹ thuật trong khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao.

Loại đất	Tỷ lệ (% diện tích toàn khu)
Giao thông	10
Cây xanh	10
Các khu kỹ thuật	1

CHÚ THÍCH: Đất giao thông và cây xanh trong Bảng 1.6 không bao gồm đất giao thông, cây xanh trong khuôn viên lô đất các cơ sở sản xuất.

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

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

- Trường hợp các công trình có chiều cao < 46 m
 - + Khoảng cách giữa cạnh dài của các công trình phải đảm bảo $\geq 1/2$ chiều cao công trình nhưng không được < 7 m;
 - + Khoảng cách giữa đầu hồi của công trình với đầu hồi hoặc cạnh dài của công trình khác phải đảm bảo $\geq 1/3$ chiều cao công trình nhưng không được < 4 m;
 - + Trường hợp trong cùng một lô đất có các dãy nhà liền kề nếu được quy hoạch cách nhau, khoảng cách giữa cạnh mặt sau của dãy nhà liền kề phải đảm bảo ≥ 4 m.
- Trường hợp các công trình có chiều cao ≥ 46 m
 - + Khoảng cách giữa cạnh dài của các công trình phải ≥ 25 m;
 - + Khoảng cách giữa đầu hồi của công trình với đầu hồi hoặc cạnh dài của công trình khác phải đảm bảo ≥ 15 m.
- Khoảng cách giữa các công trình có chiều cao khác nhau lấy theo quy định của công trình có chiều cao lớn hơn.
- Đối với công trình có chiều dài cạnh dài và chiều dài đầu hồi tương đương nhau thì mặt công trình tiếp giáp với đường giao thông lớn nhất được tính là cạnh dài của dãy nhà.

3.2. Khoảng lùi của công trình

- Khoảng lùi của các công trình tiếp giáp với đường giao thông (đối với đường giao thông cấp khu vực trở lên) được quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị, nhưng phải thỏa mãn quy định trong Bảng 1.7 ;

- Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng lùi công trình được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo chiều cao tương ứng của mỗi phần.

Bảng 1.7: Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình

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

19÷<22	0	0	3	6
≥22	0	0	0	6

3.3. Mật độ xây dựng thuần tối đa cho phép

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ được quy định trong Bảng 1.8;

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà chung cư được xác định trong đồ án quy hoạch và thiết kế đô thị nhưng phải đảm bảo các quy định tại Bảng 1.9.

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

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại dịch vụ hoặc lô đất sử dụng hỗn hợp được xác định trong đồ án quy hoạch và thiết kế đô thị nhưng phải đảm bảo các quy định tại Bảng 1.10

Bảng 1.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập)

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1 000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

CHÚ THÍCH: Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

Bảng 1.9: Mật độ xây dựng thuần tối đa của nhóm nhà chung cư theo diện tích lô đất và chiều cao công trình

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	≤ 3 000 m ²	10 000 m ²	18 000 m ²	≥ 35 000 m ²
≤ 16	75	65	63	60
19	75	60	58	55
22	75	57	55	52
25	75	53	51	48

28	75	50	48	45
31	75	48	46	43
34	75	46	44	41
37	75	44	42	39
40	75	43	41	38
43	75	42	40	37
46	75	41	39	36
>46	75	40	38	35

CHÚ THÍCH: Đối với lô đất có các công trình có chiều cao >46 m đồng thời còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 13 lần.

Bảng 1.10: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại dịch vụ và lô đất sử dụng hỗn hợp cao tầng theo diện tích lô đất và chiều cao công trình

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

46	80	46	44	41
>46	80	45	43	40

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

- Đối với các lô đất không nằm trong các Bảng 1.8; Bảng 1.9; Bảng 1.10 được phép nội suy giữa 2 giá trị gần nhất;

- Trong trường hợp công trình là tổ hợp với nhiều loại chiều cao khác nhau, quy định về mật độ xây dựng tối đa cho phép áp dụng theo chiều cao trung bình;

- Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên, các quy định mật độ xây dựng được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo chiều cao xây dựng tương ứng nhưng phải đảm bảo hệ số sử dụng đất chung của phần đế và phần tháp không vượt quá 13 lần.

3.4. Mật độ xây dựng gộp

- Mật độ xây dựng gộp tối đa cho phép của đơn vị ở là 60%;

- Mật độ xây dựng gộp tối đa của khu du lịch - nghỉ dưỡng tổng hợp (resort) là 25%;

- Mật độ xây dựng gộp tối đa của khu công viên là 5%;

- Mật độ xây dựng gộp tối đa của khu công viên chuyên đề là 25%;

- Mật độ xây dựng gộp tối đa của khu cây xanh chuyên dụng (bao gồm cả sân golf), vùng bảo vệ môi trường tự nhiên được quy định tùy theo chức năng và các quy định pháp luật có liên quan, nhưng không quá 5%.

3.5. Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình, phải đảm bảo quy định về tỷ lệ tối thiểu đất trồng cây xanh nêu trong Bảng 1.11.

Bảng 1.11: Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong các lô đất xây dựng công trình

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.8. Quan hệ với các công trình bên cạnh

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

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

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

- Phải đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình được an toàn, thông suốt;

- Công và phần hàng rào giáp hai bên công lùì 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 công.

3.10. Cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định

- Phải quy hoạch và bố trí quỹ đất cho các cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định theo nhu cầu của đô thị. Diện tích đất tối thiểu của cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định quy hoạch mới tuân thủ quy định tại Điều 5, QCVN 01:2020/BCT;

- Vị trí cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định quy hoạch mới phải bảo đảm tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy trong QCVN 01:2020/BCT. Khoảng cách giữa hai cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định quy hoạch mới tối thiểu là 300 m. Khoảng cách giữa cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định quy hoạch mới đến những nơi thường xuyên tụ họp đông người (chợ, trung tâm thương mại, cơ sở giáo dục, cơ sở y tế, các thiết chế văn hóa, thể dục thể thao, công sở) tối thiểu là 50 m;

- Vị trí các cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định quy hoạch mới phải bảo đảm tiếp cận thuận tiện và an toàn với hệ thống giao thông. Lối ra, vào cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định quy hoạch mới phải cách điểm có tầm nhìn bị cản trở ít nhất là 50 m và nằm ngoài hành lang an toàn đối với cầu, cống, hầm đường bộ. Lối ra của cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định mở ra đường cấp khu vực trở lên phải cách chỉ giới đường đỏ của tuyến đường cấp khu vực trở lên giao cắt với tuyến đường có lối ra của cửa hàng xăng dầu tối thiểu là 50 m. Cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định phải bố trí khu vực dừng đỗ xe để tiếp xăng, dầu đảm bảo không gây ảnh hưởng đến giao thông bên trong cửa hàng và bên ngoài cửa hàng;

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

- Ngoài ra các công trình trong cửa hàng xăng dầu phải tuân thủ QCVN 07-6:2016/BXD và QCVN 01:2020/BCT.

3.11. Công trình cấp khí đốt

- Phải quy hoạch và bố trí quỹ đất cho các trạm cấp khí đốt và tuyến ống phân phối khí đốt theo nhu cầu của đô thị;

- Không quy hoạch tuyến ống dẫn khí có áp suất làm việc tối đa >7 bar đi xuyên qua khu vực nội thị các đô thị;

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

- Ngoài ra các công trình cấp khí đốt phải tuân thủ QCVN 07-6:2016/BXD.

3.12. Công trình phòng cháy, chữa cháy

- Phải bố trí mạng lưới trụ sở các đội Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy với bán kính phục vụ tối đa là 3 km đối với khu vực trung tâm đô thị và 5 km đối với các khu vực

khác. Đối với các khu vực đô thị hiện hữu không đảm bảo bán kính phục vụ của các đội cảnh sát phòng cháy chữa cháy phải có giải pháp tính toán cân đối, bố trí quỹ đất bổ sung hoặc bổ sung các trụ sở trên trong các dự án khu đô thị mới;

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

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

4. Yêu cầu về không gian và sử dụng đất các khu vực hiện hữu trong đô thị

4.1 Quy định chung

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Quy định về đối tượng áp dụng

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

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

- Các khu vực được xác định trong quy hoạch cao hơn là khu vực chỉ cải tạo, chỉnh trang nhằm cải thiện cảnh quan, kiến trúc, nâng cao chất lượng môi trường nhưng không làm tăng quy mô dân số và không làm thay đổi chức năng sử dụng đất, việc xác định các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc căn cứ vào quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt theo đặc thù từng đô thị và phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và ATMT

4.3. Quy định về sử dụng đất

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

- Trường hợp không đủ quỹ đất bố trí các công trình dịch vụ - công cộng thì được cho phép giảm các chỉ tiêu sử dụng đất trong Bảng 1.3 và Bảng 1.4 nhưng không quá 50%. Riêng đối với công trình giáo dục đào tạo phải đảm bảo đạt chuẩn Quốc gia theo quy định của Bộ Giáo dục và Đào tạo;

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

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

4.4. Quy định về bán kính phục vụ các công trình dịch vụ - công cộng

Trong trường hợp do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không đủ quỹ đất bố trí các công trình dịch vụ - công cộng theo quy định tại Bảng 1.3 và Bảng 1.4 cho phép tính toán cân đối từ các công trình công cộng và dịch vụ lân cận với bán kính không quá 2 lần.

4.5. Quy định về khoảng lùi công trình trên các tuyến đường

Trong trường hợp do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không đáp ứng được yêu cầu về khoảng lùi theo quy định tại Bảng 2.7 thì khoảng lùi được xác định trong đồ án

quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị nhưng phải đảm bảo có sự thống nhất trong tổ chức không gian trên tuyến phố hoặc một đoạn phố.

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

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

4.7. Quy định về mật độ xây dựng thuần

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

- Trong trường hợp do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không còn quỹ đất để đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất của các công trình dịch vụ - công cộng, cho phép tăng mật độ xây dựng thuần tối đa của các công trình dịch vụ - công cộng nhưng không vượt quá 60%;

- Đối với các khu vực do nhu cầu cần kiểm soát về chất tải dân số và nhu cầu hạ tầng cho phép sử dụng chỉ tiêu hệ số sử dụng đất thay cho nhóm chỉ tiêu mật độ, tầng cao xây dựng. Hệ số sử dụng đất tối đa được xác định trong đồ án quy hoạch hoặc thiết kế đô thị nhưng phải đảm bảo các quy định tại Bảng 1.12 dưới đây.

Bảng 1.12: Hệ số sử dụng đất tối đa của lô đất chung cư, công trình dịch vụ đô thị và công trình sử dụng hỗn hợp cao tầng theo diện tích lô đất và chiều cao công trình

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần) theo diện tích lô đất			
	$\leq 3\ 000$ m ²	10 000 m ²	18 000 m ²	$\geq 35\ 000$ m ²
≤ 16	4,0	3,5	3,4	3,25
19	4,8	3,9	3,78	3,6
22	5,6	4,34	4,2	3,99
25	6,4	4,64	4,48	4,24
28	7,2	4,95	4,77	4,5

31	8,0	5,3	5,1	4,8
34	8,8	5,61	5,39	5,06
37	9,6	5,88	5,64	5,28
40	10,4	6,24	5,98	5,59
43	11,2	6,58	6,3	5,88
46	12,0	6,9	6,6	6,15
>46	12,8	7,2	6,88	6,4

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

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

5. Yêu cầu về cao độ nền và thoát nước mặt

5.1. Yêu cầu đối với quy hoạch cao độ nền

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

- Phải phù hợp với quy hoạch chuyên ngành thủy lợi. Phải tận dụng địa hình và điều kiện tự nhiên, hạn chế khối lượng đào, đắp. Phải có giải pháp để cao độ nền khu quy hoạch mới không ảnh hưởng đến khả năng tiêu thoát nước của các khu vực hiện hữu;

- Quy hoạch cao độ nền phải được thiết kế với chu kỳ lặp lại mực nước ngập tính toán được xác định theo loại đô thị và phân khu chức năng đô thị theo Bảng 1.13;

- Cao độ nền không chế tối thiểu khu vực xây dựng công trình phải cao hơn mực nước ngập tính toán 0,3 m đối với đất dân dụng và 0,5 m đối với đất công nghiệp.

Bảng 1.13: Chu kỳ lặp lại mực nước ngập tính toán (năm) đối với khu chức năng

Khu chức năng	Loại đô thị		
	Đặc biệt, loại I	Loại II, III, IV	Loại V

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
<p>CHÚ THÍCH 1: Không áp dụng quy định về cao độ nền không 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;</p> <p>CHÚ THÍCH 2: Các khu vực chịu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu và nước biển dâng, cao độ nền không chế phải được kiểm tra khả năng ứng phó với các kịch bản biến đổi khí hậu và nước biển dâng quốc gia.</p>			

5.2. Yêu cầu về hệ thống thoát nước mặt

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mặt phải: đảm bảo diện tích, thể tích hệ thống hồ điều hòa để điều tiết nước mặt; khai thác các khu vực trũng, tháp 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. Các khu vực đô thị hiện hữu phải giữ lại, cải tạo và nâng cấp các hồ, sông, kênh rạch hiện có để đảm bảo thể tích lưu trữ và điều hòa nước mặt;

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

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

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

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

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

- Ngoài ra các công trình trên mạng lưới thoát nước phải tuân thủ QCVN 07-2:2016/BXD.

Bảng 1.14: Chu kỳ lặp lại trận mưa gây tràn cống tối thiểu (năm)

Loại công trình thoát nước	Loại đô thị
----------------------------	-------------

	Đặc biệt, loại I	Loại II, III, IV	Loại V
Kênh, mương	10	5	2
Cống chính	5	2	1
Cống nhánh	1	0,5	0,33

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

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

6. Yêu cầu về giao thông

6.1. Yêu cầu chung

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

6.2. Hệ thống giao thông đối ngoại

6.2.1. Đường bộ

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

6.2.2. Đường sắt

- Khoảng cách an toàn của các công trình đường sắt đối với các công trình khác phải tuân thủ các quy định hiện hành của ngành giao thông;
- Khoảng cách từ tim đường ray gần nhất đến nhà ở đô thị phải ≥ 20 m;
- Kích thước nền ga đảm bảo các yêu cầu trong Bảng 1.15.

Bảng 1.15: Kích thước nền các loại ga

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

6.2.3. Đường hàng không

- Khi lập đề án quy hoạch, quy mô và diện tích đất của cảng hàng không, sân bay phải được tính toán theo các tiêu chuẩn ngành hàng không và tiêu chuẩn của tổ chức hàng không dân dụng quốc tế ICAO;

- Khoảng cách từ các công trình đến sân bay phải tuân thủ theo quy hoạch loa tĩnh không sân bay và đảm bảo quy định về tiếng ồn theo QCVN 26:2010/BTNMT.

6.2.4. Đường thủy

- Kích thước cảng cần đảm bảo các quy định trong Bảng 1.16.

Bảng 1.16: Quy định về diện tích cảng

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

Bến thủy nội địa	- Bến công cộng	≥ 100
	- Bến chuyên dụng	≥ 100

6.3 Hệ thống giao thông đô thị

6.3.1. Hệ thống đường đô thị

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

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

- Bề rộng một làn xe, bề rộng đường được xác định dựa trên cấp đường, tốc độ và lưu lượng xe thiết kế và phải tuân thủ các quy định của QCVN 07-4:2016/BXD;

- Hè phố, đường đi bộ, đường xe đạp phải tuân thủ QCVN 07-4:2016/BXD;

- Mật độ đường, khoảng cách giữa hai đường đảm bảo quy định trong Bảng 1.17;

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

Bảng 1.17: Quy định về các loại đường trong đô thị

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

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

- Quy định về tổ chức quảng trường giao thông, chỗ giao nhau của đường đô thị phải tuân thủ QCVN 07-4:2016/BXD;

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

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

6.3.3. Mạng lưới giao thông vận tải hành khách công cộng.

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

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

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

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

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

6.3.4. 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;

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

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

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

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

6.4. Công trình giao thông khác trong đô thị

- Trong các khu đô thị, đơn vị ở và nhóm nhà ở phải bố trí chỗ để xe, bãi đỗ xe. Trong khu công nghiệp, kho tàng phải bố trí bãi đỗ xe, xưởng sửa chữa;

- Bãi đỗ xe chở 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;

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

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

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

- Các công trình công cộng, dịch vụ, các khu chung cư, các cơ quan phải đảm bảo đủ số lượng chỗ đỗ xe đối với từng loại phương tiện theo nhu cầu sử dụng;

- Khu vực đô thị hiện hữu cho phép quy hoạch các bãi đỗ xe ngầm, bãi đỗ xe nhiều tầng nhưng phải bảo đảm kết nối tương thích và đồng bộ, an toàn với các công trình khác;

- Chỉ tiêu diện tích tính toán đất bãi đỗ xe toàn đô thị theo Bảng 1.18;

Bảng 1.18: Chỉ tiêu tính toán diện tích bãi đỗ xe toàn đô thị

Quy mô dân số đô thị (1 000 người)	Chỉ tiêu theo dân số (m²/người)
> 150	4,0
50 – 150	3,5
< 50	2,5

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

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

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

- Diện tích dành cho một chỗ đỗ xe của một số phương tiện giao thông được quy định như sau: xe ô tô con; 25,0 m²; xe máy 3,0 m², xe đạp: 0,9 m²; ô-tô buýt: 40 m², ô-tô tải: 30 m². Số chỗ đỗ xe ô-tô con tối thiểu của công trình tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật cho từng loại công trình, trường hợp chưa có quy định thì tuân thủ theo Bảng 1.19.

Bảng 1.19: Số chỗ đỗ xe ô-tô con tối thiểu

Loại nhà	Nhu cầu tối thiểu về chỗ đỗ ô-tô con
Khách sạn từ 3 sao trở lên	4 phòng/1 chỗ
Văn phòng cao cấp, trụ sở cơ quan đối ngoại, trung tâm hội nghị, triển lãm, trung bày, trung tâm thương mại	100 m ² sàn sử dụng/1 chỗ
Chung cư	Theo <u>QCVN 04:2021/BXD</u>

CHÚ THÍCH: Khách sạn dưới 3 sao, công trình dịch vụ, văn phòng, trụ cơ cơ quan thông thường phải có số chỗ đỗ xe $\geq 50\%$ quy định trong bảng trên.

6.5. Quy định về đảm bảo an toàn giao thông đô thị

- Khi cải tạo và nâng cấp mặt đường phải phù hợp với cao độ nền quy hoạch, không được gây úng ngập, ảnh hưởng đến công trình thoát nước của khu vực và việc tiếp cận sử dụng của các công trình hai bên đường;

- Quy định về tầm nhìn, hè đường, đường đi bộ, đường đi xe đạp tuân thủ các quy định tại QCVN 07-4:2016/BXD.

7. Yêu cầu về cấp nước

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

- Hành lang bảo vệ nguồn nước phải tuân thủ quy định của pháp luật về tài nguyên nước;

- Khu vực bảo vệ của điểm lấy nước, công trình cấp nước đô thị quy định tại Bảng 1.20.

Bảng 1.20: Khu vực bảo vệ của điểm lấy nước, công trình cấp nước

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

7.2. Nhu cầu sử dụng nước

- Nước sạch dùng cho sinh hoạt được dự báo dựa theo chuỗi số liệu hiện trạng, mức độ tiện nghi của khu đô thị, điểm dân cư nhưng phải đảm bảo: tỷ lệ dân số khu vực nội thị được cấp nước là 100% trong giai đoạn dài hạn của quy hoạch; chỉ tiêu cấp nước sạch dùng

cho sinh hoạt của khu vực nội thị đô thị phụ thuộc vào loại đô thị nhưng tối thiểu là 80 lít/người/ngày đêm; hướng tới mục tiêu sử dụng nước an toàn, tiết kiệm và hiệu quả;

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

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

- Nước cho sản xuất nhỏ, tiểu thủ công nghiệp tối thiểu bằng 8% lượng nước sinh hoạt;

- Nước cho các khu công nghiệp tập trung: xác định theo loại hình công nghiệp, đảm bảo tối thiểu bằng 20m³/ha/ngày đêm cho tối thiểu 60% diện tích khu công nghiệp;

- Nước thất thoát, rò rỉ tối đa không vượt quá 15% tổng lượng nước trên;

- Nước cho bản thân nhà máy nước, trạm cấp nước tối thiểu bằng 4% tổng lượng nước trên.

7.3. Nguồn nước và công trình cấp nước

- Sản lượng nước có thể khai thác của nguồn nước (trừ vùng hải đảo và vùng núi cao) phải gấp tối thiểu 10 lần nhu cầu sử dụng nước. Tỷ lệ đảm bảo lưu lượng tháng hoặc ngày của nguồn nước tối thiểu phải đạt: 95% đối với khu dân cư trên 50 000 người (hoặc tương đương); 90% đối với khu dân cư từ 5 000 đến 50 000 người (hoặc tương đương) và 85% đối với khu dân cư dưới 5 000 người (hoặc tương đương);

- Lựa chọn nguồn nước phải: đảm bảo yêu cầu về trữ lượng, lưu lượng và chất lượng nước; đảm bảo tiết kiệm tài nguyên nước, đáp ứng yêu cầu tối thiểu về tiện nghi đối với việc sử dụng nước;

- Diện tích xây dựng nhà máy nước, trạm cấp nước quy hoạch mới được xác định trên cơ sở công suất, công nghệ xử lý hoặc tính toán theo tiêu chuẩn được lựa chọn áp dụng hoặc xác định theo thông số tại Bảng 1.21.

Bảng 1.21: Diện tích nhà máy nước, trạm cấp nước

Công suất nhà máy nước, trạm cấp nước (m ³ /ngày đêm)	Diện tích tối thiểu khu đất (ha)
≤ 5 000	0,5
> 5 000 - 10 000	1,0

> 10 000 - 30 000	2,0
> 30 000 - 60 000	3,0
> 60 000 - 120 000	4,0
> 120 000 - 250 000	5,0
> 250 000 - 400 000	7,0
> 400 000 - 800 000	9,0
> 800 000 - 1 200 000	13,0
> 1 200 000	16,0

7.4. Mạng lưới cấp nước

- Mạng lưới cấp nước phải đảm bảo an toàn và độ tin cậy về lưu lượng, áp lực, chất lượng nước theo yêu cầu sử dụng và yêu cầu cấp nước chữa cháy;

- Áp lực tự do trong mạng lưới cấp nước sinh hoạt của khu dân cư, tại điểm lấy nước vào nhà, tính từ mặt đất không được < 10 m;

- Chất lượng nước phải đảm bảo các quy định của quy chuẩn QCVN 01-1:2018/BYT;

- Ngoài ra các công trình trên mạng lưới cấp nước phải tuân thủ QCVN 07-1:2016/BXD.

7.5. Cấp nước chữa cháy

- Lưu lượng và số lượng các đám cháy đồng thời cần được tính toán phù hợp với quy mô đô thị theo quy định tại QCVN 06:2020/BXD;

- Phải tận dụng các sông hồ, ao để cấp nước chữa cháy. Có đường cho xe chữa cháy tới lấy nước. Chiều sâu mặt nước so với mặt đất tại vị trí bố trí lấy nước chữa cháy không lớn quá 4 m và chiều dày lớp nước $\geq 0,5$ m;

- Trên mạng ống cấp nước đô thị, dọc theo các đường phố phải bố trí các họng lấy nước chữa cháy (trụ nổi hoặc họng ngầm dưới mặt đất) đảm bảo các quy định về khoảng cách tối đa như sau giữa các họng là 150 m. Khoảng cách tối thiểu giữa họng và tường các ngôi nhà là 5 m. Họng cứu hỏa bố trí trên vỉa hè đảm bảo khoảng cách tối đa giữa họng và mép đường là 2,5 m;

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

8. Yêu cầu về thoát nước và xử lý nước thải (XLNT)

8.1. Lưu lượng nước thải phát sinh

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

- Khối lượng phân bùn phát sinh được xác định dựa trên mức độ hoàn thiện của hệ thống công trình vệ sinh tại chỗ hoặc theo các tiêu chuẩn được lựa chọn áp dụng nhưng phải $\geq 0,04 \text{ m}^3/\text{người/năm}$.

8.2. Mạng lưới thoát nước

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

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

- Ngoài ra các công trình trên mạng lưới thoát nước phải tuân thủ QCVN 07-2:2016/BXD.

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

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

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

- Trường hợp nhà máy XLNT, trạm XLNT bắt buộc phải đặt ở đầu nguồn nước hoặc hướng gió chính của đô thị thì khoảng cách ATMT trong Bảng 2.22 phải tăng lên tối thiểu 1,5 lần;

- Diện tích đất xây dựng nhà máy XLNT, trạm XLNT quy hoạch mới được xác định trên cơ sở công suất, công nghệ xử lý hoặc tính toán theo tiêu chuẩn được lựa chọn áp dụng nhưng phải đảm bảo không được vượt quá chỉ tiêu $0,2 \text{ ha}/1\ 000 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

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

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

- Khoảng cách ATMT của trạm bơm nước thải, nhà máy XLNT, trạm XLNT quy hoạch mới được quy định trong Bảng 1.22;

Bảng 1.22: Khoảng cách an toàn về môi trường (ATMT)

TT	Loại công trình	Khoảng cách ATMT tối thiểu (m) ứng với công suất			
		< 200 (m ³ /ngày)	200 - 5 000 (m ³ /ngày)	> 5 000 - 50 000 (m ³ /ngày)	> 50 000 (m ³ /ngày)
1	Trạm bơm nước thải	15	20	25	30
2	Nhà máy, trạm XLNT:				
a	Công trình xử lý bùn cặn kiểu sân phơi bùn	150	200	400	500
b	Công trình xử lý bùn cặn bằng thiết bị cơ khí.	100	150	300	400
c	Công trình xử lý nước thải bằng phương pháp cơ học, hóa lý và sinh học	80	100	250	350
d	Công trình xử lý nước thải bằng phương pháp cơ học, hóa lý và sinh học được xây dựng khép kín và có hệ thống thu gom và xử lý mùi	10	15	30	40
e	Khu đất để lọc ngầm nước thải	200	300	-	-
g	Khu đất tưới cây xanh, nông nghiệp	150	200	400	-
h	Hồ sinh học	200	300	400	-
i	Mương ô xy hóa	150	200	400	-

CHÚ THÍCH: Đối với trường hợp không quy định thông số và các công nghệ xử lý khác, khoảng cách an toàn về môi trường phải được xác định thông qua đánh giá tác động môi trường.

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

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

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

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

9. Yêu cầu về thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn (CTR)

9.1. Khối lượng CTR phát sinh

Khối lượng CTR sinh hoạt phát sinh được dự báo dựa trên chuỗi số liệu hiện trạng và mức độ tiện nghi của khu đô thị, điểm dân cư. Trường hợp sử dụng tiêu chuẩn thì phải đảm bảo không vượt quá các chỉ tiêu trong Bảng 1.23;

Bảng 1.23: Lượng CTR sinh hoạt phát sinh

Loại đô thị	Lượng CTR phát sinh (kg/người-ngày)
Đặc biệt, I	1,3
II	1,0
III,IV	0,9
V	0,8

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

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

9.2. Trạm trung chuyển CTR sinh hoạt

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

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

- Loại và quy mô trạm trung chuyển CTR sinh hoạt được quy định tại Bảng 1.24.

Bảng 1.24: Loại và quy mô trạm trung chuyển CTR sinh hoạt

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

1.12.3 Cơ sở xử lý CTR

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

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

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

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

9.4. Khoảng cách an toàn môi trường (ATMT) của trạm trung chuyển chất thải rắn, cơ sở xử lý chất thải rắn (CTR)

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

- Nhà, công trình chứa dây chuyền trung chuyển, nén ép, lưu chứa CTR và công trình xử lý nước rỉ rác, khu rửa xe và thiết bị của trạm trung chuyển CTR cố định phải đảm bảo khoảng cách ATMT ≥ 20 m;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Yêu cầu về nhà tang lễ, nghĩa trang và cơ sở hỏa táng

10.1. Nhà tang lễ

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

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

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

10.2. Nghĩa trang, cơ sở hỏa táng

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

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

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

- Khoảng cách ATMT nghĩa trang, cơ sở hỏa táng quy hoạch mới phải đảm bảo các quy định trong Bảng 1.25. đồng thời phải tuân thủ quy định về khu vực bảo vệ đối với điểm lấy nước, công trình cấp nước.

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

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

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

- Ngoài ra nghĩa trang và cơ sở hỏa táng phải tuân thủ QCVN 07-10:2016/BXD.

Bảng 1.25: Khoảng cách an toàn về môi trường của nghĩa trang

Đối tượng cần cách ly	Khoảng cách tối thiểu từ đối tượng cần cách ly là			
	Khu huyệt mộ nghĩa trang hung táng	Khu huyệt mộ nghĩa trang chôn một lần	Khu huyệt mộ nghĩa trang cát táng	Nhà, công trình chứa lò hỏa táng và lưu chứa thi hài trước khi hỏa táng
Công trình nhà ở tại đô thị và điểm dân cư nông thôn tập trung	1 000 m	500 m	100 m	500 m
Điểm lấy nước phục vụ nhu cầu sinh hoạt của đô thị, điểm dân cư nông thôn tập trung	1 500 m	1 000 m	-	-
Đường sắt, Quốc lộ, Tỉnh lộ	200 m	200 m	200 m	-
Sông, hồ (bao gồm sông, hồ không dùng cho mục đích cấp nước sinh hoạt)	300 m	300 m	100 m	-
<p>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.</p> <p>CHÚ THÍCH 2: Công nghệ hỏa táng phải đảm bảo các yêu cầu về môi trường tại <u>QCVN 02:2012/BTNMT</u>.</p>				

11. Yêu cầu về cấp điện

11.1 Chỉ tiêu cấp điện

- Chỉ tiêu cấp điện dân dụng tối thiểu quy định tại Bảng 1.26, Bảng 1.27, Bảng 1.28;
- Chỉ tiêu điện công nghiệp (sản xuất công nghiệp, kho tàng) tối thiểu quy định tại Bảng 1.29.

Bảng 1.26: Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt (theo người)

Chỉ tiêu	Giai đoạn đầu				Giai đoạn dài hạn			
	Đô thị loại đặc biệt	Đô thị loại I	Đô thị loại II-III	Đô thị loại IV-V	Đô thị loại đặc biệt	Đô thị loại I	Đô thị loại II-III	Đô thị loại IV-V
1. Điện năng (KWh/người.năm)	1 400	1 100	750	400	2 400	2 100	1 500	1000
2. Phụ tải (W/người)	500	450	300	200	800	700	500	330

Bảng 1.27: Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng, dịch vụ (theo %)

Loại đô thị	Đô thị loại đặc biệt	Đô thị loại I	Đô thị loại II-III	Đô thị loại IV-V
Điện công trình công cộng (tính bằng % phụ tải điện sinh hoạt)	50	40	35	30

Bảng 1.28: Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng, dịch vụ

Tên phụ tải	Chỉ tiêu cấp điện
1. Văn phòng	20 W/m ² sàn
- Không có điều hòa nhiệt độ	30 W/m ² sàn
- Có điều hòa nhiệt độ	
2. Trường học	0,15 kW/cháu
- Trường mẫu giáo	0,2 kW/cháu
+ Không có điều hòa nhiệt độ	0,1 kW/HS
+ Có điều hòa nhiệt độ	0,15 kW/HS
- Trường học	15 W/m ² sàn
+ Không có điều hòa nhiệt độ	25 W/m ² sàn
+ Có điều hòa nhiệt độ	
- Trường đại học	

+ Không có điều hòa nhiệt độ	
+ Có điều hòa nhiệt độ	
3. Cửa hàng, siêu thị, chợ, trung tâm thương mại, dịch vụ	20 W/m ² sàn 30 W/m ² sàn
+ Không có điều hòa	
+ Có điều hòa	
4. Nhà nghỉ, khách sạn	2 kW/giường
- Nhà nghỉ, khách sạn hạng 1 sao	2,5 kW/giường
- Khách sạn hạng 2÷3 sao	3,5 kW/giường
- Khách sạn hạng 4÷5 sao	
5. Khối khám chữa bệnh (công trình y tế)	2,5 kW/giường bệnh
- Bệnh viện cấp quốc gia	2 kW/giường bệnh
- Bệnh viện cấp tỉnh, thành phố	1,5 kW/giường bệnh
- Bệnh viện cấp quận, huyện	
6. Rạp hát, rạp chiếu bóng, rạp xiếc	25 W/m ²
- Có điều hòa nhiệt độ	
7. Chiếu sáng công cộng	1 W/m ²
- Chiếu sáng đường phố	0,5 W/m ²
- Chiếu sáng công viên, vườn hoa	
<p>CHÚ THÍCH 1: Các công trình công cộng dịch vụ khác được phép đề xuất chỉ tiêu tính toán trên cơ sở mức độ tiện nghi và luận chứng kinh tế - kỹ thuật;</p> <p>CHÚ THÍCH 2: Chỉ tiêu sử dụng điện năng tính toán phải đảm bảo sử dụng tiết kiệm năng lượng theo quy định của <u>QCVN 09:2017/BXD</u></p>	

Bảng 1.29: Chỉ tiêu cấp điện cho sản xuất công nghiệp, kho tàng

Loại công nghiệp	Chỉ tiêu (kW/ha)
1. Công nghiệp nặng (luyện gang, luyện thép, sản xuất ô tô, sản xuất máy cái, công nghiệp hóa dầu, hóa chất, phân bón), sản xuất xi măng	350

2. Công nghiệp vật liệu xây dựng khác, cơ khí	250
3. Công nghiệp chế biến lương thực, thực phẩm, điện tử, vi tính, dệt	200
4. Công nghiệp giấy da, may mặc	160
5. Cụm công nghiệp nhỏ, tiểu công nghiệp	140
6. Các cơ sở sản xuất thủ công nghiệp	120
7. Kho tàng	50

11.2. Hệ thống cấp điện

- Quy hoạch phải đáp ứng nhu cầu sử dụng, độ tin cậy về cấp điện;
- Không quy hoạch các tuyến điện 500 KV mới đi xuyên qua nội thị các đô thị. Trường hợp bắt buộc phải đi xuyên qua nội thị các đô thị phải có đủ hành lang an toàn cho lưới điện 500 KV. Lưới điện cao áp 110 KV và 220 KV đi trong nội thị của các đô thị từ loại II đến loại đặc biệt phải quy hoạch đi ngầm;
- Trong khu vực nội thị, hệ thống đường dây hạ thế và chiếu sáng xây mới phải quy hoạch đi ngầm, hệ thống đường dây hạ thế và chiếu sáng hiện hữu phải được cải tạo theo hướng hạ ngầm;
- Ngoài ra các công trình cấp điện phải tuân thủ QCVN 07-5:2016/BXD.

11.3. Quỹ đất bố trí công trình

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

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

Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị không nằm trong tuy-nen hoặc hào kỹ thuật được xác định theo các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành được lựa chọn áp dụng. Các trường hợp khác áp dụng quy định trong Bảng 1.30;

Bảng 1.30: Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị không nằm trong tuy-nen hoặc hào kỹ thuật (m)

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

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

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

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

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

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

- Khoảng cách, yêu cầu về kết nối không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa các công trình ngầm phải được xác định trên cơ sở luận chứng kinh tế kỹ thuật;

- Ngoài ra các quy định về hệ thống tuy-nen và hào kỹ thuật tuân thủ QCVN 07-3:2016/BXD.

13. Yêu cầu về quy hoạch xây dựng nông thôn

13.1. Quy định đối với khu đất xây dựng

- Có điều kiện tự nhiên (địa hình, địa chất, thủy văn, khí hậu...) đảm bảo, có các lợi thế về kinh tế, xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường;

- Yêu cầu về phòng chống thiên tai và thích ứng với biến đổi khí hậu: không được xây dựng trong khu vực đất tiềm ẩn nguy cơ tai biến địa chất nguy hiểm, vùng thường xuyên ngập lụt, lũ ống, lũ quét; đối với vùng đồng bằng sông Cửu Long, vùng ven biển, cửa sông phải tính đến mực nước biển dâng;

- Không thuộc phạm vi: khu vực được xác định để khai thác mỏ, bảo tồn thiên nhiên, khu khảo cổ; khu vực ô nhiễm môi trường chưa được xử lý;

- Hạn chế tối đa sử dụng đất canh tác đặc biệt là đất canh tác nông nghiệp năng suất cao, phải tận dụng đất đồi, núi, gò bãi, đất có năng suất trồng trọt kém để xây dựng và mở rộng các điểm dân cư nông thôn.

13.2. Quy định về chỉ tiêu sử dụng đất

Đất xây dựng cho các điểm dân cư nông thôn phải phù hợp với điều kiện cụ thể của từng địa phương nhưng không được nhỏ hơn quy định trong Bảng 1.31.

Bảng 1.31: Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu điểm dân cư nông thôn

Loại đất	Chỉ tiêu sử dụng đất (m ² /người)
Đất xây dựng công trình nhà ở	25
Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ	5
Đất cho giao thông và hạ tầng kỹ thuật	5
Cây xanh công cộng	2

CHÚ THÍCH: Không bao gồm đất để bố trí các công trình hạ tầng thuộc cấp quốc gia, tỉnh, huyện.

13.3. Các khu chức năng của xã

- Khu ở (gồm lô đất ở gia đình và các công trình phục vụ trong thôn, xóm);
- Khu trung tâm (hành chính, dịch vụ-thương mại, văn hóa-thể thao);
- Các công trình sản xuất và phục vụ sản xuất;
- Các công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Các công trình hạ tầng xã hội;

- Cụm công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp (nếu có);
- Khu dành cho sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp và các mục đích khác.

13.4. Yêu cầu về phân khu chức năng

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

13.5. Quy định về khu dân cư

13.5.1. Đất xây dựng khu dân cư phải đảm bảo:

- Kế thừa hiện trạng phân bố dân cư và phù hợp với quy hoạch mạng lưới phân bố dân cư của khu vực lớn hơn có liên quan;
- Phát triển được một lượng dân cư thích hợp theo dự báo, thuận lợi cho tổ chức các công trình công cộng thiết yếu;
- Phù hợp với đất đai, địa hình, có thể dựa vào địa hình, địa vật tự nhiên như đường sá, ao hồ, kênh mương, đồi núi, dải đất để phân định ranh giới.

13.5.2. Các chức năng cơ bản cho lô đất hộ gia đình gồm:

- Công trình nhà ở chính;
- Các công trình phụ;
- Sân, vườn, ao.

13.5.3. Yêu cầu cho lô đất hộ gia đình

- Phải đảm bảo bố trí hợp lý, phù hợp với điều kiện tự nhiên, cảnh quan chung;
- Các công trình sản xuất, chăn nuôi trong lô đất gia đình phải có hệ thống kỹ thuật thu gom và xử lý chất thải đảm bảo vệ sinh môi trường.

13.6. Quy định về khu trung tâm xã

13.6.1. Khu trung tâm chính xã bố trí các công trình sau:

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

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

- Các xã có quy mô dân số $\geq 20\ 000$ dân, phải quy hoạch trường trung học phổ thông.

13.6.2. Trụ sở làm việc cơ quan xã

- Trụ sở cơ quan xã phải bố trí tập trung để thuận lợi cho giao dịch và tiết kiệm đất;

- Tổng diện tích đất trụ sở cơ quan xã tối thiểu là $1\ 000\ m^2$;

- Định mức diện tích đất sử dụng mỗi trụ sở quy định như sau: khu vực đồng bằng, trung du không quá $500\ m^2$; khu vực miền núi, hải đảo không quá $400\ m^2$.

13.6.3. Các công trình công cộng, dịch vụ

Bảng 1.32: Quy định về quy mô tối thiểu của các công trình công cộng, dịch vụ

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu	Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	Bán kính phục vụ tối đa
1. Giáo dục			
a. Trường, điểm trường mầm non - Vùng đồng bằng: - Vùng miền núi, vùng cao, vùng sâu, vùng xa:	50 chỗ/1 000 dân	$12\ m^2/\text{chỗ}$	1 km 2 km
b. Trường, điểm trường tiểu học - Vùng đồng bằng: - Vùng miền núi, vùng cao, vùng sâu, vùng xa:	65 chỗ/1 000 dân	$10\ m^2/\text{chỗ}$	1 km 2 km
c. Trường trung học	55 chỗ/1 000 dân	$10\ m^2/\text{chỗ}$	
2. Y tế			
Trạm y tế xã - Không có vườn thuốc	1 trạm/xã	$500\ m^2/\text{trạm}$ $1\ 000\ m^2/\text{trạm}$	

- Có vườn thuốc			
3. Văn hóa, thể thao công cộng ⁽¹⁾			
a. Nhà văn hóa		1 000 m ² /công trình	
b. Phòng truyền thống		200 m ² /công trình	
c. Thư viện		200 m ² /công trình	
d. Hội trường		100 chỗ/công trình	
e. Cụm công trình, sân bãi thể thao		5 000 m ² /cụm	
4. Chợ, cửa hàng dịch vụ ⁽²⁾			
a. Chợ	1 chợ/xã	1 500 m ²	
b. Cửa hàng dịch vụ trung tâm	1 công trình/khu trung tâm	300 m ²	
5. Điểm phục vụ bưu chính viễn thông			
Điểm phục vụ bưu chính, viễn thông (bao gồm cả truy cập Internet)	1 điểm/xã	150 m ² /điểm	
<p>CHÚ THÍCH 1: Các hạng mục văn hóa, thể thao công cộng phải kết hợp trong cùng nhóm công trình để đảm bảo sử dụng khai thác hiệu quả;</p> <p>CHÚ THÍCH 2: Tùy theo đặc điểm địa phương có thể bố trí cho xã hoặc liên xã.</p>			

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

- Khu vực chăn nuôi, phục vụ sản xuất phải đảm bảo khoảng cách ATMT. Khoảng cách từ nhà ở tới các khu vực chăn nuôi, sản xuất, kho chứa hóa chất bảo vệ thực vật phải > 200 m;

- Khu sản xuất phải bố trí gần các trục đường chính, đường liên thôn, liên xã, liên hệ thuận tiện với đồng ruộng và khu ở nhưng phải cuối hướng gió chủ đạo, cuối nguồn nước;

- Các công trình phục vụ sản xuất như kho nông sản, kho giống lúa, ngô, kho phân hóa học và thuốc trừ sâu, kho nông cụ vật tư, trạm xay xát, xưởng sửa chữa cơ khí nông cụ,... phải bố trí liên hệ thuận tiện với đường giao thông nội đồng. Khoảng cách từ các kho phân hóa học đến khu ở không được < 100 m.

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

- Những cơ sở sản xuất tiểu thủ công nghiệp không gây ô nhiễm môi trường có thể bố trí trong khu ở, tại các nhà phụ của từng hộ gia đình;

- Cơ sở sản xuất có tác động xấu tới môi trường phải bố trí thành các cụm, nằm ngoài khu ở, gần đầu mỗi giao thông;

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

13.9. Quy định về cây xanh

- Phải bố trí cây xanh công cộng tại khu trung tâm, khu văn hóa lịch sử, tôn giáo;

- Kết hợp với quy hoạch trồng cây phòng hộ ngoài đồng ruộng, cây phòng hộ chống cát ven biển, cây chống xói mòn để tạo thành một hệ thống cây xanh trong xã;

- Không trồng các loại cây có nhựa độc, có hoa quả hấp dẫn ruồi muỗi, cây có gai trong trạm y tế, trường học, trường mầm non, cần trồng các loại cây cao, bóng mát và có tác dụng làm sạch không khí;

- Bố trí cây xanh trong khoảng cách ly của cụm công nghiệp.

13.10. Quy định về cao độ nền và thoát nước mặt

13.10.1. Phòng chống thiên tai, thảm họa

- Đối với khu vực dân cư nông thôn hiện hữu phải có biện pháp bảo vệ, hướng dòng lũ quét ra khỏi khu vực hoặc di dời trong trường hợp cần thiết;

- Quy hoạch điểm dân cư nông thôn phải kết hợp với quy hoạch hệ thống thủy lợi tiêu, thoát lũ;

- Nếu áp dụng giải pháp tôn nền, cao độ nền phải cao hơn mực nước lũ lớn nhất (max) hàng năm tối thiểu là 0,3 m;

- Đối với điểm dân cư nông thôn thuộc vùng thường xuyên chịu ảnh hưởng thiên tai phải bố trí điểm sơ tán khẩn cấp, sử dụng các công trình công cộng làm nơi tránh bão, lụt;

- Quy hoạch điểm dân cư nông thôn phải đảm bảo ưu tiên bảo vệ các nguồn nước tự nhiên (sông, hồ, ao) phục vụ công tác phòng cháy chữa cháy. Hệ thống hạ tầng giao thông phải đảm bảo cho các hoạt động phòng cháy chữa cháy thuận lợi.

13.10.2. Cao độ nền

- Phải quy hoạch san đắp nền cho phần đất xây dựng công trình (nhà ở, nhà và công trình công cộng, nhà sản xuất, đường giao thông). Phần đất còn lại được giữ nguyên địa hình tự nhiên;

- Tận dụng địa hình tự nhiên, hạn chế khối lượng đất san lấp, đào đắp; bảo vệ cây lâu năm, lớp đất màu.

13.10.3. Hệ thống thoát nước mặt

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

13.11 Quy định về giao thông

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

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

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

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

13.12 Quy định về cấp nước

13.12.1. Chỉ tiêu cấp nước

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

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

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

13.12.2. Khu vực bảo vệ nguồn nước công cộng

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

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

13.13 Quy định về cấp điện và chiếu sáng công cộng

13.13.1. Yêu cầu chung

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

- Đối với các khu vực không có khả năng cấp điện từ lưới điện quốc gia quy hoạch các nguồn năng lượng khác thay thế như thủy điện nhỏ, năng lượng mặt trời, gió;
- Hệ thống cấp điện đảm bảo an toàn sử dụng, phòng chống cháy nổ.

13.13.2. Phụ tải điện

- Nhu cầu điện phục vụ sinh hoạt điểm dân cư nông thôn cần đảm bảo đạt tối thiểu là 150 W/người;
- Nhu cầu điện cho công trình công cộng phải đảm bảo > 15% nhu cầu điện sinh hoạt;
- Nhu cầu điện phục vụ sản xuất phải tính toán dựa trên các yêu cầu cụ thể của từng cơ sở sản xuất.

13.13.3. Hệ thống cấp điện và chiếu sáng công cộng

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

13.14. Quy định về thoát nước thải

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

13.15. Quy định về quản lý chất thải rắn

- CTR sinh hoạt và sản xuất phải được thu gom và xử lý tại các cơ sở xử lý tập trung;

- Phải bố trí điểm tập kết, trạm trung chuyển phù hợp với điều kiện thu gom CTR của từng địa phương và đảm bảo bán kính phục vụ. Điểm tập kết, trạm trung chuyển CTR phải đảm bảo yêu cầu vệ sinh môi trường;

- Phải xây dựng nhà vệ sinh đạt tiêu chuẩn, không xả phân trực tiếp xuống hồ, ao, hàm cá;

- Chuồng trại chăn nuôi gia súc phải cách nhà ở và đường đi chung ít nhất 5 m và có cây xanh che chắn. Phân, nước tiểu từ chuồng, trại chăn nuôi phải được thu gom và có giải pháp xử lý hợp vệ sinh;

- Khoảng cách an toàn môi trường của điểm tập kết phải ≥ 20 m. Khoảng cách an toàn môi trường của trạm trung chuyển chất thải rắn, cơ sở xử lý CTR phải đảm bảo.

13.16. Quy định về nghĩa trang

- Địa điểm quy hoạch nghĩa trang phải: phù hợp với khả năng khai thác quỹ đất; phù hợp với tổ chức phân bố dân cư và kết nối công trình hạ tầng kỹ thuật; đáp ứng nhu cầu táng trước mắt và lâu dài;

- Quy mô diện tích các nghĩa trang tập trung phải đảm bảo chỉ tiêu tối thiểu 0,04 ha/1 000 người;

- Khoảng cách ATMT của nghĩa trang quy hoạch mới phải đảm bảo

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Kết luận

- Hệ thống phân loại đô thị hiện nay đang chịu sự điều chỉnh bởi hai Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội: Nghị quyết 1210/2016/UBTVQH13 dùng để phân loại đô thị theo các tiêu chí và tiêu chuẩn mang tính kỹ thuật và Nghị quyết 1211/2016/UBTVQH13 phân loại đơn vị hành chính đô thị theo các tiêu chuẩn để phục vụ quản lý hành chính.

- Việc phân loại đô thị theo Nghị quyết 1210 được thực hiện theo 5 tiêu chí: Vị trí, chức năng, vai trò, cơ cấu và trình độ phát triển kinh tế xã hội, quy mô dân số, mật độ dân số, tỷ lệ lao động phi nông nghiệp, trình độ phát triển hạ tầng, kiến trúc cảnh quan đô thị. Việc phân loại đơn vị hành chính đô thị theo Nghị quyết 1211 được phân theo 5 tiêu chuẩn: Quy mô dân số, diện tích tự nhiên, số đơn vị hành chính trực thuộc, cơ cấu và trình độ phát triển kinh tế xã hội và phải được công nhận loại đô thị tương ứng theo Nghị quyết 1210.

- Một tiêu chuẩn quan trọng được quy định trong Nghị quyết 1211 là để được công nhận là một đơn vị hành chính đô thị thì trước hết đô thị đó phải thỏa mãn các tiêu chí để được công nhận là loại đô thị quy định theo Nghị quyết 1210. Tiêu chí vị trí, vai trò, chức năng trong Nghị quyết 1210 nhằm xác định tầm quan trọng của đô thị đối với quốc gia, khu vực và tiêu chuẩn số đơn vị hành chính trực thuộc trong Nghị quyết 1211 để xác định quy mô (độ lớn) đô thị là những tiêu chí, tiêu chuẩn khác nhau giữa Nghị quyết 1210 và Nghị quyết 1211.

- Khoảng cách về quy mô dân số giữa các loại đô thị được quy định trong các Nghị quyết là khá lớn, chênh nhau từ 1,5 đến 12,5 lần. Với tốc độ tăng dân số trung bình là 1,2%/năm theo số liệu báo cáo kết quả điều tra dân số các năm 2009, 2019 của Tổng cục Thống kê, thì để đạt được quy mô dân số cho loại đô thị cao hơn cần mất khá nhiều năm nếu không dựa vào sự di dân hay sát nhập địa giới hành chính.

Kiến nghị

Để hoàn chỉnh việc đánh giá phân loại đô thị cần phải tiếp tục xem xét điều chỉnh các tiêu chuẩn liên quan đến trình độ phát triển hạ tầng, kiến trúc cảnh quan đô thị cho phù hợp với thực tiễn, cũng như bổ sung các khái niệm và tiêu chí, tiêu chuẩn đánh giá phân loại cho các mô hình đô thị mới như đô thị thông minh, đô thị sinh thái, đô thị xanh...

Việc đồng bộ, thống nhất về nội dung, tên gọi, trị số của các tiêu chuẩn, tiêu chí cơ bản là cơ sở để hoàn chỉnh các tiêu chuẩn nêu trên, đồng thời giúp công tác đánh giá phân loại được toàn diện, dễ thực hiện và phù hợp với quy định chung của pháp luật.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. GS.TS Nguyễn Thế Bá, Quy hoạch xây dựng phát triển đô thị, Nhà Xuất bản Xây Dựng, Hà Nội, 2010.
2. Khoa Quy Hoạch, trường ĐH Kiến Trúc Tp.HCM, Giáo án điện tử Lý thuyết Quy hoạch đô thị, Tp.HCM, 10/2006.
3. TS.KTS Nguyễn Quốc Thông, Lịch sử xây dựng Đô thị cổ đại và trung đại phương Tây, NXB Xây Dựng, Hà Nội, 2000.
4. Lê Phụng Hoàng (chủ biên), Lịch sử văn minh thế giới, Nhà Xuất Bản Giáo Dục, Tp.HCM, 1999.
5. Luật quy hoạch đô thị của Quốc Hội khoá XII, kỳ họp thứ 5 số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009
6. Nghị định số 42/2009/NĐ-CP ngày 07/05/2009 của Chính phủ về Phân loại, phân cấp đô thị.
7. Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD, ngày 22/7/2005 của Bộ Xây dựng về Qui cách thể hiện hồ sơ
8. Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của BXD về việc ban hành quy nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với nhiệm vụ và đồ án Quy hoạch Xây Dựng.
9. TCXDVN 01:2008/BXD về Quy Hoạch Xây Dựng 10. TCXDVN 362:2005 về Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế.