

**SO SÁNH SỬA ĐỔI QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA
QCVN 01:2021/BXD VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG**

TT	Nội dung trong QCVN 01:2019 (theo thông tư 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019)	Nội dung cập nhật QCVN 01:2021 (theo TT 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021)	Giải thích
1	2	3	4
1	1.3 Tài liệu viện dẫn QCVN 06:2019/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình;	Thay thế tài liệu viện dẫn tại điểm 1.3 Điều 1 và các điểm 2.6.13, 2.10.5 Điều 2 như sau: “QCVN 06:2019/BXD” bằng “QCVN 06:2020/BXD”	Cập nhật số hiệu QCVN 06:2020/BXD
2	1.4.6 Đất dân dụng Đất để xây dựng các công trình chủ yếu phục vụ các hoạt động dân dụng bao gồm: đất đơn vị ở hoặc đất ở tại đô thị; đất công trình dịch vụ - công cộng đô thị; đất cây xanh đô thị và đất hạ tầng kỹ thuật đô thị.	Sửa đổi, bổ sung điểm 1.4.6 Điều 1 như sau: “ 1.4.6 Đất dân dụng Đất để xây dựng các công trình chủ yếu phục vụ các hoạt động dân dụng bao gồm: đất đơn vị ở hoặc đất ở tại đô thị; đất công trình dịch vụ - công cộng đô thị; đất cây xanh công cộng đô thị và đất hạ tầng kỹ thuật đô thị.”	Chỉnh sửa lỗi chế bản thiếu chữ “công cộng”
3	1.4.23 Chỉ giới xây dựng Đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất cho phép xây dựng công trình (phần nổi và phần ngầm) và phần đất lưu không.	Sửa đổi, bổ sung điểm 1.4.23 Điều 1 như sau: “ 1.4.23 Chỉ giới xây dựng Đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất.”	Chỉnh sửa khái niệm “Chỉ giới xây dựng” theo nội dung trong Luật Xây dựng sửa đổi

TT	Nội dung trong QCVN 01:2019 (theo thông tư 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019)					Nội dung cập nhật QCVN 01:2021 (theo TT 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021)					Giải thích	
4	Bảng 2.3: Quy mô tối thiểu của các công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị					Sửa đổi, bổ sung quy định về loại công trình Văn hóa – Thể dục thể thao tại Bảng 2.3 như sau:					Chỉnh sửa lỗi chế bản thiếu mục “4. Sân vận động”	
Loại công trình		Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu		Loại công trình		Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu		
		ĐVT	Chỉ tiêu	ĐVT	Chỉ tiêu			ĐVT	Chỉ tiêu	ĐVT		Chỉ tiêu
C. Văn hóa - Thể dục thể thao					C. Văn hóa - Thể dục thể thao							
4. Sân thể thao cơ bản				m ² /người	0,6 1,0	3. Sân thể thao cơ bản				m ² /người		0,6 1,0
5. Trung tâm Văn hóa - Thể thao				m ² /người	0,8 3,0	4. Sân vận động				m ² /người		0,8 2,5
6. Nhà văn hóa (hoặc Cung văn hóa)		chỗ/ 1.000 người	8	ha/công trình	0,5	5. Trung tâm Văn hóa - Thể thao				m ² /người		0,8 3,0
7. Nhà thiếu nhi (hoặc Cung thiếu nhi)		chỗ/ 1.000 người	2	ha/công trình	1,0	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	


TT	Nội dung trong QCVN 01:2019 (theo thông tư 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019)	Nội dung cập nhật QCVN 01:2021 (theo TT 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021)	Giải thích
5	<p>Bảng 2.4: Quy mô tối thiểu của các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở CHÚ THÍCH: “Các đô thị miền núi, khu vực trung tâm các đô thị có quỹ đất hạn chế cho phép giảm chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu là 2.500 m²/công trình.”</p>	<p>Sửa đổi, bổ sung phần CHÚ THÍCH Bảng 2.4 như sau: “CHÚ THÍCH 1: Các đô thị miền núi, khu vực trung tâm các đô thị có quỹ đất hạn chế cho phép giảm chỉ tiêu sử dụng đất trung tâm văn hóa – thể thao tối thiểu là 2.500 m² /công trình. CHÚ THÍCH 2: Các công trình văn hóa – thể dục thể thao có thể bố trí kết hợp với đất cây xanh.”</p>	<p>Chỉnh sửa lỗi chế bản thiếu cụm từ “trung tâm văn hóa – thể thao” và đoạn Chú thích 2 về “Các công trình văn hóa – thể dục thể thao...”</p>
6	<p>2.5.1 Yêu cầu chung - CHÚ THÍCH: Trường hợp chưa có đánh giá tác động môi trường hoặc các dự án tương tự có thể tham chiếu các giá trị trong phụ lục 3 của TCVN 4449 – 1987. - Các khu chức năng dân dụng nằm trong khu công nghiệp và cụm công nghiệp nếu có yếu tố ở phải áp dụng quy định tại mục 2.2, mục 2.3 và mục 2.4. Tổ chức không gian các khu chức năng dân dụng nằm trong khu công nghiệp áp dụng quy định tại mục 2.6.</p>	<p>Sửa đổi, bổ sung phần CHÚ THÍCH Điều 2.5.1 Điều 2 như sau: “CHÚ THÍCH: - Trường hợp chưa có đánh giá tác động môi trường hoặc các dự án tương tự có thể tham chiếu các giá trị trong phụ lục 3 của TCVN 4449 – 1987. - Các khu chức năng dân dụng (nếu có) được quy hoạch gắn với khu công nghiệp phải áp dụng quy định như đối với khu dân dụng trong đô thị. Các chỉ tiêu quy hoạch áp dụng theo mục 2.1, mục 2.2, mục 2.3, mục 2.4 và mục 2.6.”</p>	<p>Chỉnh sửa lỗi chế bản “sai vị trí gạch đầu dòng” để làm rõ nội dung chú thích của Điều 2.5.1. gồm 02 khoản mục và sửa Chú thích thứ 2 cho phù hợp với nghị định 82/2018/NĐ-CP về quản lý khu công nghiệp.</p>

TT	Nội dung trong QCVN 01:2019 (theo thông tư 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019)	Nội dung cập nhật QCVN 01:2021 (theo TT 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021)	Giải thích
7	<p>2.6.1 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 trong cùng lô đất phải đáp ứng các yêu cầu:</p>	<p>Sửa đổi, bổ sung Điểm 2.6.1 Điều 2 như sau: “2.6.1 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:”</p>	<p>Chỉnh sửa lỗi chế bản thừa cụm từ “trong cùng lô đất”</p>
8	<p>2.6.1.1 Trường hợp các công trình có chiều cao nhỏ hơn 46 m: - Khoảng cách giữa cạnh dài của các công trình phải đảm bảo $\geq 1/2$ chiều cao công trình nhưng không được nhỏ hơn 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 nhỏ hơn 4 m.</p>	<p>Sửa đổi, bổ sung Điểm 2.6.1.1 Điều 2 như sau: “2.6.1.1 Trường hợp các công trình có chiều cao nhỏ hơn 46 m: - Khoảng cách giữa cạnh dài của các công trình phải đảm bảo $\geq 1/2$ chiều cao công trình nhưng không được nhỏ hơn 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 nhỏ hơn 4 m. - Trường hợp trong cùng một lô đất có các dãy nhà liền kề nếu được quy hoạch cách nhau, khoảng</p>	<p>Sửa lỗi chế bản thiếu gạch đầu dòng thứ 3 “- 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</p>

TT	Nội dung trong QCVN 01:2019 (theo thông tư 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019)	Nội dung cập nhật QCVN 01:2021 (theo TT 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021)	Giải thích																												
		cách giữa cạnh mặt sau của dãy nhà liền kề phải đảm bảo ≥ 4 m.”	nhà liền kề phải đảm bảo ≥ 4 m.”																												
9	<p>Bảng 2.7: Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình</p> <table border="1" data-bbox="159 528 952 927"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)</th> <th colspan="4">Chiều cao xây dựng công trình (m)</th> </tr> <tr> <th>≤ 19</th> <th>$19 < 22$</th> <th>$22 < 28$</th> <th>≥ 28</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>< 19</td> <td>0</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>$19 < 22$</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>3</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>≥ 22</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table>	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	Thay thế thông số kỹ thuật tại Bảng 2.7 như sau: Thay thế thông số kỹ thuật chiều cao xây dựng công trình “19m” bằng thông số kỹ thuật “ < 19 m”	Sửa lỗi chế bản thay giá trị “80” bằng giá trị “90”				
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																											
10	<p>Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập)</p> <table border="1" data-bbox="159 1157 952 1369"> <thead> <tr> <th>Diện tích lô đất (m²/căn nhà)</th> <th>≤ 90</th> <th>100</th> <th>200</th> <th>300</th> <th>500</th> <th>≥ 1000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mật độ xây dựng tối đa (%)</td> <td>100</td> <td>80</td> <td>70</td> <td>60</td> <td>50</td> <td>40</td> </tr> </tbody> </table>	Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1000	Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40	Sửa đổi, bổ sung Bảng 2.8 như sau: <table border="1" data-bbox="965 1139 1839 1351"> <thead> <tr> <th>Diện tích lô đất (m²/căn nhà)</th> <th>≤ 90</th> <th>100</th> <th>200</th> <th>300</th> <th>500</th> <th>≥ 1000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mật độ xây dựng tối đa (%)</td> <td>100</td> <td>90</td> <td>70</td> <td>60</td> <td>50</td> <td>40</td> </tr> </tbody> </table>	Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1000	Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40	Sửa lỗi chế bản thay giá trị “80” bằng giá trị “90”
Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1000																									
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40																									
Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1000																									
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40																									

TT	Nội dung trong QCVN 01:2019 (theo thông tư 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019)	Nội dung cập nhật QCVN 01:2021 (theo TT 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021)	Giải thích									
11	<p>Bảng 2.10: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại dịch vụ và lô đất sử dụng hỗn hợp cao tầng theo diện tích lô đất và chiều cao công trình</p> <table border="1" data-bbox="159 421 952 652"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)</th> <th colspan="4">Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất</th> </tr> <tr> <th>3.000 m²</th> <th>10.000 m²</th> <th>18.000 m²</th> <th>≥35.000 m²</th> </tr> </thead> </table>	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	<p>Thay thế thông số kỹ thuật tại Bảng 2.10 như sau: Thay thế thông số kỹ thuật “3.000m²” bằng thông số kỹ thuật “≤3.000m²”</p>	<p>Sửa lỗi chế bản thiếu thiếu dấu ≤</p>
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								
12	<p>2.6.6 Kích thước trong lô đất quy hoạch xây dựng công trình “ - Chiều dài tối đa của lô đất xây dựng một dãy nhà ở liên kế tiếp giáp với tuyến đường cấp đường chính khu vực trở xuống là 60 m”</p>	<p>Sửa đổi, bổ sung đoạn thứ ba Điểm 2.6.6 Điều 2 như sau: “- Chiều dài tối đa của lô đất xây dựng dãy nhà ở liên kế có hai mặt tiếp giáp với tuyến đường cấp đường chính khu vực trở xuống là 60 m.”</p>	<p>Sửa lỗi chế bản thay cụm từ “tiếp giáp với” bằng cụm từ “có hai mặt tiếp giáp với”</p>									
13	<p>Bảng 2.13: 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</p> <table border="1" data-bbox="159 1190 952 1422"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)</th> <th colspan="4">Hệ số sử dụng đất tối đa (%) theo diện tích lô đất</th> </tr> <tr> <th>3.000 m²</th> <th>10.000 m²</th> <th>18.000 m²</th> <th>≥35.000 m²</th> </tr> </thead> </table>	Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Hệ số sử dụng đất tối đa (%) theo diện tích lô đất				3.000 m ²	10.000 m ²	18.000 m ²	≥35.000 m ²	<p>Thay thế thông số kỹ thuật tại Bảng 2.13 như sau: Thay thế đơn vị “%” bằng đơn vị “lần”.</p>	<p>Sửa lỗi chế bản sai đơn vị của khái niệm hệ số sử dụng đất</p>
Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Hệ số sử dụng đất tối đa (%) theo diện tích lô đất											
	3.000 m ²	10.000 m ²	18.000 m ²	≥35.000 m ²								

TT	Nội dung trong QCVN 01:2019 (theo thông tư 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019)	Nội dung cập nhật QCVN 01:2021 (theo TT 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021)	Giải thích																																				
14	2.9.3.1 Hệ thống đường đô thị - Tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) trong đất xây dựng đô thị tối thiểu: tính đến đường liên khu vực: 9 %; tính đến đường khu vực: 13 %; tính đến đường phân khu vực: 18 %.	Sửa đổi, bổ sung đoạn thứ sáu Điều 2.9.3.1 Điều 2 như sau: “- Tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) trong 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 %.”	Sửa lỗi chế bản thay giá trị “9%” thành “6%”																																				
15	Bảng 2.23: Khoảng cách an toàn về môi trường (ATMT)	Thay thế cụm từ tại Bảng 2.23 như sau: Thay thế cụm từ “Công trình xử lý xử lý bùn cặn bằng thiết bị cơ khí” tại hàng 2.b bằng cụm từ “Công trình xử lý bùn cặn bằng thiết bị cơ khí”, các cụm từ “Công trình xử lý cơ học, hóa lý và sinh học” tại hàng 2c và Công trình xử lý nước thải cơ học, hóa lý và sinh học” tại hàng 2.d bằng cụm từ “Công trình xử lý nước thải bằng phương pháp cơ học, hóa lý và sinh học”.	Sửa lỗi chế bản thừa chữ “xử lý” và thiếu chữ “nước thải bằng phương pháp”																																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>T</th> <th>Loại công trình</th> <th colspan="4">Khoảng cách ATMT tối thiểu (m) ứng với công suất</th> </tr> <tr> <th>T</th> <th></th> <th>< 200 (m³/ngày)</th> <th>200 - 5.000 (m³/ngày)</th> <th>5.000 - 50.000 (m³/ngày)</th> <th>>50.000 (m³/ngày)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Trạm bơm nước thải</td> <td>15</td> <td>20</td> <td>25</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Nhà máy, trạm XLNT:</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>a</td> <td>Công trình xử lý bùn cặn kiểu sân phơi bùn</td> <td>150</td> <td>200</td> <td>400</td> <td>500</td> </tr> <tr> <td>b</td> <td>Công trình xử lý xử lý bùn cặn bằng thiết bị cơ khí.</td> <td>100</td> <td>150</td> <td>300</td> <td>400</td> </tr> </tbody> </table>	T	Loại công trình	Khoảng cách ATMT tối thiểu (m) ứng với công suất				T		< 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 xử lý bùn cặn bằng thiết bị cơ khí.	100	150	300	400		
T	Loại công trình	Khoảng cách ATMT tối thiểu (m) ứng với công suất																																					
T		< 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 xử lý bùn cặn bằng thiết bị cơ khí.	100	150	300	400																																		

TT	Nội dung trong QCVN 01:2019 (theo thông tư 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019)						Nội dung cập nhật QCVN 01:2021 (theo TT 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021)						Giải thích
	c Công trình xử lý cơ học, hóa lý và sinh học	80	100	250	350								
	d Công trình xử lý nước thải 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								
16	4.3 Trong quá trình triển khai thực hiện Quy chuẩn này, nếu có vướng mắc, mọi ý kiến gửi về Vụ Khoa học Công nghệ và Môi trường (Bộ Xây dựng) để được hướng dẫn và xử lý.						Bãi bỏ điểm 4.3 Điều 4.						Lỗi chế bản, đây là nội dung của Điều 5
17	5.2 Các cơ quan quản lý Nhà nước về xây dựng tại các địa phương có trách nhiệm tổ chức kiểm tra sự tuân thủ Quy chuẩn này trong lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý xây dựng nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn.						Sửa đổi, bổ sung điểm 5.2 Điều 5 như sau: “5.2 Trong quá trình triển khai thực hiện Quy chuẩn này, nếu có vướng mắc, mọi ý kiến gửi về Vụ Khoa học Công nghệ và Môi trường (Bộ Xây dựng) để được hướng dẫn và xử lý.”						Lỗi chế bản, thay bằng nội dung của điểm 4.3 Điều 4.