

Số: /2026/NQ-HĐND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng 4 năm 2026

**DỰ THẢO**

**NGHỊ QUYẾT**

**Quy định việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng (TOD) đối với đường sắt quốc gia, đường sắt địa phương; phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến đối với đường sắt địa phương trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương 72/2025/QH15;*

*Căn cứ Luật Đường sắt 95/2025/QH15;*

*Căn cứ Nghị quyết số 188/2025/QH15 của Quốc hội thi điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù, đặc biệt để phát triển hệ thống mạng lưới đường sắt đô thị tại thành phố Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh;*

*Căn cứ Nghị quyết số 98/2023/QH15 của Quốc hội về thi điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển Thành phố Hồ Chí Minh được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị quyết số 260/2025/QH15 của Quốc hội về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 98/2023/QH15 của Quốc hội về thi điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển Thành phố Hồ Chí Minh;*

*Xét Tờ trình số ...../TTr-UBND ngày ... tháng ... năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố về dự thảo Nghị quyết quy định việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng (TOD) đối với đường sắt quốc gia, đường sắt địa phương; phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến đối với đường sắt địa phương trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; Báo cáo thẩm tra số ...../BC-BĐT ngày ... tháng .... năm 2026 của Ban Đô thị Hội đồng nhân dân Thành phố; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tại kỳ họp;*

*Hội đồng nhân dân ban hành Nghị quyết quy định việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng (TOD) đối với đường sắt quốc gia, đường sắt địa phương; phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến đối với đường sắt địa phương trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.*

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Nghị quyết này quy định chi tiết khoản 1, Điều 25 Luật Đường sắt số 95/2025/QH15 và khoản 1 Điều 6 Nghị quyết số 188/2025/QH15 của Quốc hội thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù, đặc biệt để phát triển hệ thống mạng lưới đường sắt đô thị tại thành phố Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1. Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực TOD đối với đường sắt địa phương và đường sắt quốc gia đoạn qua Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Lập, thẩm định, phê duyệt phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến đối với đường sắt địa phương.

## **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực TOD.

2. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động lập, thẩm định, phê duyệt phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến đối với đường sắt địa phương.

3. Các tổ chức, cá nhân trong nước, nước ngoài khác có liên quan.

## **Điều 3. Giải thích từ ngữ**

1. Tâm quy ước của nhà ga, đề-pô là tâm hình học của phạm vi chiếm dụng đất của công trình nhà ga, đề-pô được xác định trong hồ sơ thiết kế phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến đối với đường sắt địa phương được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến là giải pháp thiết kế hướng tuyến vị trí các công trình trên tuyến đường sắt bao gồm việc xác định ranh chiếm dụng và các giải pháp kết nối với các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công trình hỗn hợp, thương mại dịch vụ trong phạm vi toàn tuyến.

## **Điều 4. Ranh giới quy hoạch khu vực TOD**

1. Ranh giới quy hoạch khu vực TOD bao gồm nhà ga, đề-pô và vùng phụ cận được xác định nằm trong phạm vi bán kính 1.000m tính từ tâm quy ước của nhà ga, đề-pô. Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chấp thuận ranh giới quy hoạch khu vực TOD. Trong trường hợp có phát sinh ranh giới nằm ngoài phạm vi bán kính 1.000m tính từ tâm quy ước của nhà ga, đề-pô, Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định nhằm đảm bảo hiệu quả đầu tư và kết nối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch khu vực TOD có trách nhiệm phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu nơi có khu vực dự kiến lập quy hoạch khu vực TOD rà soát, đề xuất ranh giới quy

hoạch khu vực TOD, báo cáo Sở Quy hoạch Kiến trúc tổng hợp tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, có văn bản chấp thuận ranh giới quy hoạch khu vực TOD làm cơ sở để tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực TOD theo quy định tại Điều 7 Nghị quyết này.

### **Điều 5. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và chỉ tiêu sử dụng đất trong khu vực quy hoạch TOD**

Cho phép xác định một số chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và chỉ tiêu sử dụng đất trong các đồ án quy hoạch khu vực TOD khác với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn, cụ thể:

1. Hệ số sử dụng đất khi tính toán gộp chung của toàn bộ các ô chức năng quy hoạch phát triển mới trong khu vực quy hoạch TOD được phép điều chỉnh tăng tối đa 1,5 lần so với quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Chỉ tiêu đất công viên, cây xanh công cộng: Phần diện tích sử dụng làm công viên, cây xanh trên tầng mái, các tầng của công trình xây dựng được tính vào chỉ tiêu công viên, cây xanh công cộng với tỷ lệ quy đổi là  $2m^2$  diện tích trên tầng mái công trình, các tầng của công trình bố trí cây xanh sẽ tương đương  $1m^2$  diện tích đất công viên, cây xanh trên mặt đất và phải đảm bảo thuận tiện cho người dân tiếp cận và sử dụng; chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư, quản lý vận hành, duy tu bảo dưỡng.

3. Tại nhà ga đường sắt, khu tập kết bảo dưỡng, sửa chữa tàu (đề-pô) trong các khu vực quy hoạch TOD được bố trí diện tích đất, diện tích sàn để đầu tư xây dựng công trình hỗn hợp (nhà ở, công trình thương mại dịch vụ, công trình sự nghiệp, công trình công cộng, giao thông, cây xanh, vv...); toàn bộ diện tích sàn sử dụng nằm trong khu vực này được quy đổi tương đương với diện tích đất theo chức năng trong cơ cấu sử dụng đất.

4. Tổng diện tích sàn trong khu vực này được phân bổ cơ cấu sử dụng đất phù hợp các chức năng quy hoạch và được quy đổi bằng diện tích đất tương đương theo cơ cấu sử dụng đất được quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn.

5. Chỉ tiêu hạ tầng xã hội được phép cân đối trên toàn bộ các khu vực quy hoạch TOD xung quanh các nhà ga và đề-pô dọc theo tuyến đường sắt và được phép điều chỉnh giảm tối đa còn 50% so với quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn.

### **Điều 6. Nguyên tắc tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch khu vực TOD**

1. Ưu tiên tối đa sử dụng giao thông công cộng và giao thông phi cơ giới, hạn chế phương tiện giao thông cá nhân; ưu tiên bố trí các tuyến đường dành cho xe đạp và các phương tiện giao thông cầm tay linh hoạt, ưu tiên bố trí lối đi cho người đi bộ có mái che trong quy hoạch khu vực TOD.

2. Quy hoạch các khu vực có chức năng sử dụng đất hỗn hợp bao gồm: nhà ở, kinh doanh dịch vụ thương mại, văn phòng và các dịch vụ công cộng khác. Chú trọng việc chuyển đổi công năng các khu vực công nghiệp có thâm dụng lao động cao, ô nhiễm môi trường để nâng cao hệ số sử dụng đất, khai thác quỹ đất và giá trị tăng thêm từ đất. Không xây dựng mới dự án nhà ở với loại hình công trình nhà ở riêng lẻ thấp tầng trong quy hoạch khu vực TOD. Trong quy hoạch khu vực TOD cần xem xét kế thừa pháp lý các dự án đã có chủ trương đầu tư, các dự án đã có quy hoạch chi tiết, các công trình di sản, dự án bảo tồn, các khu vực cải tạo chỉnh trang.

3. Bảo đảm công khai, minh bạch, hiệu quả, khả thi; khuyến khích phát triển kinh tế địa phương và tăng khả năng chống chịu về biến đổi khí hậu; đảm bảo tiếp cận cho mọi nhóm đối tượng xã hội khác nhau.

4. Phát triển đô thị và giao thông thông minh, xanh, linh hoạt; thúc đẩy các hoạt động thương mại sáng tạo đổi mới, dịch vụ đa dạng và không gây ô nhiễm trong quy hoạch khu vực TOD.

5. Quá trình tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực TOD cần đảm bảo khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực đối với khu vực xung quanh.

### **Điều 7. Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực TOD**

1. Việc lựa chọn tư vấn lập hồ sơ quy hoạch khu vực TOD theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn và các quy định pháp luật khác có liên quan.

2. Trình tự tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực TOD

a) Quy hoạch khu vực TOD không phải lập, thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch.

b) Trình tự tổ chức lập, lấy ý kiến, thẩm định và phê duyệt quy hoạch khu vực TOD đối với từng cấp độ quy hoạch thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

3. Trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực TOD

a) Cơ quan tổ chức lập: Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định theo thẩm quyền.

b) Cơ quan tổ chức thẩm định, trình phê duyệt:

Hội đồng thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn tổ chức thẩm định theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

Sở Quy hoạch – Kiến trúc tổng hợp trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định phê duyệt quy hoạch khu vực TOD.

c) Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân Thành phố.

### **Điều 8. Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch khu vực TOD**

Trong trường hợp điều chỉnh các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, chức năng sử dụng đất của các khu đất trong quy hoạch khu vực TOD để khai thác hiệu quả quỹ đất và giá trị gia tăng từ đất, phát triển tuyến đường sắt, phát triển đô thị khu vực TOD thì việc điều chỉnh quy hoạch khu vực TOD được thực hiện như sau:

1. Việc lựa chọn tư vấn lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch khu vực TOD theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn và các quy định pháp luật khác có liên quan.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch khu vực TOD có trách nhiệm rà soát, đề xuất điều chỉnh quy hoạch khu vực TOD, gửi Sở Quy hoạch - Kiến trúc trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chấp thuận chủ trương điều chỉnh quy hoạch khu vực TOD.

3. Sau khi được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chủ trương điều chỉnh quy hoạch khu vực TOD, cơ quan tổ chức lập quy hoạch khu vực TOD tổ chức lập hồ sơ điều chỉnh theo quy định tại khoản 1 Điều 7 Nghị quyết này.

4. Trình tự tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch khu vực TOD thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Nghị quyết này.

5. Trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch khu vực TOD thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 7 Nghị quyết này.

### **Điều 9. Nguyên tắc tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến đối với đường sắt địa phương**

1. Việc chức lập thẩm định, phê duyệt phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến được căn cứ theo: Quy hoạch tổng thể Thành phố hoặc Quy hoạch Tỉnh / Thành phố, Quy hoạch chung đô thị, các quy hoạch có liên quan và theo điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thực tế tại khu vực nhằm đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất về kết nối.

2. Việc tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến được thực hiện trên từng đoạn tuyến hoặc toàn tuyến.

3. Bảo đảm công khai, minh bạch, hiệu quả, khả thi; khuyến khích phát triển kinh tế địa phương, kết nối vùng, khu vực; thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội địa phương và các vùng phụ cận.

**Điều 10. Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến đối với đường sắt địa phương**

1. Đơn vị được giao tổ chức lập phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến lựa chọn đơn vị tư vấn theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn và các quy định pháp luật khác có liên quan.

2. Trình tự tổ chức thẩm định, phê duyệt phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến:

a) Cơ quan tổ chức lập: Chủ đầu tư đề xuất dự án đường sắt địa phương được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận hoặc Ủy ban nhân dân Thành phố giao nhiệm vụ đơn vị tổ chức lập phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến; có trách nhiệm chủ trì phối hợp với các cơ quan, tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan; Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu nơi có phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến đi qua tổ chức lấy ý kiến tham vấn cộng đồng; tổng hợp kết quả tham vấn cộng đồng đính kèm theo hồ sơ trình thẩm định.

b) Cơ quan tổ chức thẩm định, trình phê duyệt: Sở Quy hoạch – Kiến trúc tổ chức thẩm định trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ khi nhận được đầy đủ hồ sơ hợp lệ; tổng hợp trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định phê duyệt.

c) Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân Thành phố.

**Điều 11. Tổ chức lập điều chỉnh phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến đối với đường sắt địa phương**

Trong quá trình thực hiện dự án, trường hợp xuất hiện yếu tố mang lại hiệu quả tài chính, kinh tế xã hội cao hơn cho dự án mà chủ đầu tư dự án, nhà đầu tư chứng minh được hiệu quả hoặc các pháp lý quy hoạch có liên quan thay đổi ảnh hưởng trực tiếp đến phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến thì việc tổ chức lập điều chỉnh phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến được thực hiện như sau:

1. Tổ chức lựa chọn tư vấn lập hồ sơ điều chỉnh phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn và các quy định pháp luật khác có liên quan.

2. Cơ quan tổ chức lập phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu nơi có phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến rà soát, đề xuất điều chỉnh phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến, gửi Sở Quy hoạch - Kiến trúc trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chấp thuận chủ trương điều chỉnh phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến.

3. Sau khi Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chủ trương điều chỉnh phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến rà soát, đề xuất điều chỉnh phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến; cơ quan tổ chức lập phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến tổ chức lập hồ sơ điều chỉnh theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị quyết này.

4. Trình tự tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 10 Nghị quyết này.

### **Điều 12. Thành phần hồ sơ phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến đường sắt địa phương**

Thành phần hồ sơ phê duyệt, hồ sơ phê duyệt điều chỉnh phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến theo quy định hiện hành về thiết kế kỹ thuật tổng thể cho dự án đường sắt. Hồ sơ được ký tên và đóng dấu pháp nhân của cơ quan tổ chức thẩm định, cơ quan phê duyệt; số lượng hồ sơ phát hành và phân bổ đầy đủ cho các sở, ban, ngành, địa phương, đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện.

### **Điều 13. Tổ chức rà soát, điều chỉnh, cập nhật các quy hoạch có liên quan và công bố công khai**

1. Sau khi quy hoạch khu vực TOD được phê duyệt hoặc điều chỉnh, các quy hoạch khác có liên quan phải được kịp thời rà soát, điều chỉnh, cập nhật và công bố công khai để đảm bảo tính đồng bộ.

2. Sau khi phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến được phê duyệt hoặc điều chỉnh, các quy hoạch khác có liên quan phải được kịp thời rà soát, điều chỉnh, cập nhật và công bố công khai để đảm bảo tính đồng bộ.

### **Điều 14. Tổ chức thực hiện**

1. Ủy ban nhân dân Thành phố có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này.

2. Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố, các Ban của Hội đồng nhân dân Thành phố, Tổ Đại biểu và Đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

### **Điều 15. Hiệu lực thi hành**

1. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ... tháng ... năm .....
2. Nghị quyết này thay thế Nghị quyết 38/2025/NQ-HĐND ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố quy định việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng tại Thành phố Hồ Chí Minh.

### **Điều 16. Điều khoản chuyển tiếp**

1. Trường hợp các quy hoạch khu vực TOD đã trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt ranh quy hoạch khu vực TOD theo Nghị quyết 38/2025/NQ-HĐND quy định lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch khu vực phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh thì tiếp tục thực hiện theo Nghị quyết này.

2. Các phương án tuyến công trình, vị trí công trình trên tuyến, tổng mặt bằng tuyến đường sắt đã được phê duyệt, triển khai theo Nghị định 123/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết về thiết kế kỹ thuật tổng thể và cơ chế đặc thù cho một số dự án đường sắt vẫn tiếp tục thực hiện theo các nội dung đã phê duyệt.

*Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh khóa XI, Kỳ họp thứ ...thông qua ngày tháng năm 2026./.*

**CHỦ TỊCH**

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 8;
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật;
- Bộ Xây dựng;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Ban Thường vụ Thành ủy TP.HCM;
- Thường trực HĐND TP.HCM;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND TP.HCM;
- Đoàn đại biểu Quốc hội TP.HCM;
- Ban Thường trực Ủy ban MTTQVN TP.HCM;
- Văn phòng Thành ủy TP.HCM;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND TP.HCM;
- Văn phòng UBND TP.HCM;
- Sở Tư pháp; các Sở, ban, ngành TP.HCM;

**Võ Văn Minh**

- HĐND, UBND, UBMTTQVN phường, xã, đặc khu Côn Đảo;
- Trung tâm Thông tin điện tử TP.HCM;
- Lưu: VT, (P.CTHĐND - Nghĩa).