

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 38/2025/NQ-HĐND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

NGHỊ QUYẾT

**Quy định việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh
quy hoạch khu vực phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng
tại Thành phố Hồ Chí Minh**

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

Căn cứ Nghị quyết số 188/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 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;

Xét Tờ trình số 270/TTr-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố về dự thảo Nghị quyết quy định việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch khu vực phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng tại Thành phố Hồ Chí Minh; Báo cáo thẩm tra số 504/BC-BĐT ngày 28 tháng 8 năm 2025 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 Thành phố ban hành Nghị quyết quy định việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch khu vực phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này quy định chi tiết khoản 1 Điều 6 Nghị quyết số 188/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 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 đối với nội dung:

1. Xác định vị trí, ranh giới khu vực phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng.

2. Lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch khu vực phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xác định vị trí, ranh giới, lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch khu vực phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng.

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

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Nghị quyết này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng (sau đây gọi là TOD) là giải pháp quy hoạch, đầu tư cải tạo, chỉnh trang và phát triển đô thị, lấy điểm kết nối giao thông đường sắt đô thị làm điểm tập trung dân cư, kinh doanh dịch vụ thương mại, văn phòng trong khoảng cách đi bộ đến phương tiện giao thông công cộng nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, công trình công cộng, sức khỏe cộng đồng, giảm phương tiện giao thông cơ giới cá nhân, giảm phát thải gây ô nhiễm môi trường, kết hợp với bảo tồn và phát huy giá trị văn hóa.

2. Quy hoạch khu vực TOD là quy hoạch được phát triển chuyên biệt theo định hướng ưu tiên đi lại bằng giao thông công cộng cho khu vực bao gồm nhà ga hoặc đề-pô đường sắt đô thị và vùng phụ cận để xây dựng tuyến đường sắt đô thị kết hợp đầu tư cải tạo, chỉnh trang đô thị, phát triển đô thị.

3. 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 trên tuyến được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 4. Ranh giới khu vực TOD

1. Ranh giới khu vực TOD bao gồm nhà ga, đề-pô và vùng phụ cận được xác định đến ranh các thửa đất nằm trong phạm vi bán kính 1.000m tính từ tâm quy ước của nhà ga, đề-pô. Trường hợp xác định ranh giới khu vực TOD có phát sinh thửa đất có một phần diện tích nằm trong phạm vi bán kính 1.000m

tính từ tâm quy ước của nhà ga, đề-pô thì Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét, quyết định việc xác định ranh giới trọn thửa đất hoặc một phần thửa đất trong khu vực TOD.

2. Đơn vị có chức năng 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 nơi có khu vực dự kiến lập quy hoạch khu vực TOD rà soát, đề xuất ranh giới khu vực TOD, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét, quyết định phê duyệt. Quyết định phê duyệt ranh giới khu vực TOD là cơ sở để tổ chức lập quy hoạch khu vực TOD theo quy định tại Điều 6 Nghị quyết này.

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

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

1. Hệ số sử dụng đất được phép điều chỉnh tăng tối đa không quá 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 của công trình xây dựng được tính vào chỉ tiêu công viên, cây xanh công cộng với tỷ lệ quy đổi là 2m² diện tích tầng mái công trình làm công viên, cây xanh tương đương 1m² diện tích đất công viên, cây xanh. Việc sử dụng phần diện tích này phải đảm bảo thuận tiện cho mọi người dân được tiếp cận.

3. Chỉ tiêu hạ tầng xã hội 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. Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực TOD

1. Nguyên tắc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực TOD

a) Ưu tiên tối đa sử dụng giao thông công cộng và giao thông phi cơ giới, hạn chế phương tiện giao thông cá nhân trong khu vực TOD.

b) Quy hoạch 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; nâng cao hệ số sử dụng đất, khai thác quỹ đất và giá trị tăng thêm từ đất.

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

d) 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 khu vực TOD. Không xây dựng mới dự án nhà ở với loại hình công trình nhà ở riêng lẻ thấp tầng trong khu vực TOD.

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, lấy ý kiến, thẩm định và phê duyệt quy hoạch khu vực TOD

a) Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ban Quản lý Phát triển đô thị Thành phố Hồ Chí Minh.

b) Lấy ý kiến: Ban Quản lý Phát triển đô thị Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức và chuyên gia; chủ trì phối hợp với Ủy ban nhân dân xã, phường nơi có khu vực dự kiến lập quy hoạch khu vực TOD lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan theo quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

c) Hội đồng thẩm định: sử dụng Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

Ý kiến của Hội đồng thẩm định phải được thể hiện trong báo cáo thẩm định của cơ quan thẩm định, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt xem xét, quyết định phê duyệt quy hoạch khu vực TOD.

d) Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh.

e) Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

g) Thời gian lấy ý kiến, thẩm định và phê duyệt: thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

4. Việc lựa chọn tư vấn lập quy hoạch khu vực TOD thực hiện theo cơ chế, chính sách đặc thù, đặc biệt của Nghị quyết số 188/2025/QH15. Điều kiện của tổ chức tư vấn, cá nhân tham gia lập quy hoạch khu vực TOD theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

Điều 7. Điều chỉnh, cập nhật quy hoạch khu vực TOD và các quy hoạch có liên quan

1. Việc điều chỉnh quy hoạch khu vực TOD được thực hiện trong trường hợp điều chỉnh các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, chức năng sử dụng các khu đất trong khu vực TOD để khai thác quỹ đất và giá trị gia tăng từ đất, phát triển tuyến đường sắt đô thị, phát triển đô thị khu vực TOD.

2. Cơ quan tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch khu vực TOD và lựa chọn tư vấn thực hiện theo quy định tại Điều 6 Nghị quyết này.

3. Trình tự tổ chức lập, lấy ý kiến, thẩm định và phê duyệt điều chỉnh quy hoạch khu vực TOD thực hiện theo quy định tại Điều 6 Nghị quyết này.

4. Sau khi quy hoạch khu vực TOD, điều chỉnh quy hoạch khu vực TOD được phê duyệt, kế hoạch sử dụng đất, 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 8. Tổ chức thực hiện

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

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

Điều 9. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28 tháng 8 năm 2025.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh khóa X, Kỳ họp thứ Ba thông qua ngày 28 tháng 8 năm 2025./.

CHỦ TỊCH

Võ Văn Minh