

Số: 21/2026/NQ-HĐND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 6 năm 2026

NGHỊ QUYẾT

Quy định việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực 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 số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đường sắt số 95/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 112/2025/QH15, Luật số 135/2025/QH15 và Luật số 143/2025/QH15;

Căn cứ 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;

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

Xét Tờ trình số 745/TTr-UBND ngày 13 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành Nghị quyết quy định việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực 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 72/BC-BĐT ngày 18 tháng 6 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 Thành phố ban hành Nghị quyết quy định việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực 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, khoản 1 Điều 6 Nghị quyết số 188/2025/QH15 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 gồm:

- Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực TOD đối với đường sắt địa phương, đường sắt quốc gia đoạn qua Thành phố Hồ Chí Minh.
- 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. Cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực TOD.
2. 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 điểm tâm hình học của phạm vi chiếm dụng đất tại công trình nhà ga, đề-pô được xác định dựa trên một trong các cơ sở sau:
 - a) 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 hoặc dự án đường sắt được phê duyệt.
 - b) Các quy hoạch có liên quan được duyệt; văn bản thỏa thuận của cơ quan quản lý chuyên ngành đường sắt hoặc dự án đường sắt do nhà đầu tư đề xuất.
2. Phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến là phương án xác định phạm vi mặt bằng chiếm dụng đất của hướng tuyến và các hạng mục công trình dọc tuyến đồng thời có các giải pháp kết nối giao thông với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các công trình hỗn hợp, công trình thương mại dịch vụ xung quanh nhà ga, đề-pô.

Điều 4. Ranh giới quy hoạch khu vực TOD

1. Ranh giới quy hoạch khu vực TOD do Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định bao gồm phạm vi nhà ga, đề-pô và vùng phụ cận được xác định trong phạm vi bán kính 1.000 m tính từ tâm quy ước của nhà ga, đề-pô. Trường hợp thật cần thiết, Ủy ban nhân dân Thành phố có thể điều chỉnh ranh giới này để phù hợp với điều kiện tự nhiên, sông, rạch, ranh giới hành chính, ranh ô phố theo quy hoạch và công trình hiện hữu.
2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch khu vực TOD có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu nơi dự kiến lập quy hoạch khu vực TOD rà soát, đề xuất ranh giới quy hoạch khu vực TOD; gửi Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành văn bản chấp thuận ranh giới quy hoạch khu vực TOD làm cơ sở 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 quy hoạch khu vực TOD

Một số chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch khu vực TOD được phép xác định khác với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn (sau đây viết tắt là Quy chuẩn), cụ thể:

1. Hệ số sử dụng đất gộp chung cho các ô chức năng quy hoạch khu hỗn hợp, khu thương mại dịch vụ, khu ở nằm trong quy hoạch khu vực TOD được phép tăng tối đa 1,5 lần so với Quy chuẩn.
2. Diện tích cây xanh được bố trí trên sân tầng mái và các tầng của công trình đảm bảo để người dân trong khu vực tiếp cận, sử dụng thuận tiện, được quy đổi bằng 50% diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng.
3. Tại nhà ga, đề-pô được phép bố trí diện tích sân cho công trình hỗn hợp, công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và được quy đổi tương đương diện tích đất theo chức năng quy hoạch.
4. Chỉ tiêu hạ tầng xã hội được phép giảm tối đa 50% so với Quy chuẩn và được phép cân đối trên phạm vi toàn bộ các khu vực TOD dọc tuyến đường sắt.
5. Diện tích bãi đỗ xe được phép giảm tối đa 50% so với Quy chuẩn.
6. Khoảng lùi công trình được phép áp dụng khác với Quy chuẩn và được quy định cụ thể tại đồ án quy hoạch.
7. Cây xanh trên phạm vi bảo vệ công trình đường sắt và hành lang an toàn giao thông đường sắt, cây xanh dọc hành lang bảo vệ sông rạch được tính vào chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng.

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

1. Phát triển giao thông công cộng làm chủ đạo; tăng cường tổ chức giao thông phi cơ giới; hạn chế sử dụng phương tiện giao thông cá nhân; bố trí lối đi bộ, khuyến khích bố trí lối đi bộ có mái che, đường dành cho xe đạp và các hình thức giao thông khác đảm bảo tiếp cận nhà ga thuận tiện, an toàn.
2. Phát triển đô thị theo hướng thông minh, xanh, tiết kiệm năng lượng, thân thiện môi trường; khuyến khích các hoạt động thương mại, dịch vụ đa dạng, đổi mới sáng tạo, không gây ô nhiễm.
3. Bố trí đất hỗn hợp, công trình hỗn hợp, bao gồm nhà ở, thương mại, dịch vụ, văn phòng và các công trình công cộng, công trình sử dụng cho một số mục đích khác nhau; không vượt quá khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; đảm bảo việc khai thác hiệu quả giá trị tăng thêm từ đất, không gian ngầm, không gian trên cao; đảm bảo cho công tác tổ chức quản lý vận hành và duy tu, bảo dưỡng.
4. Bảo đảm tính kế thừa pháp lý các dự án đã có chủ trương đầu tư, các dự án đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, các công trình di sản, dự án bảo tồn, các khu vực cải tạo chỉnh trang.

5. Bảo đảm công khai, minh bạch, hiệu quả, khả thi; đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu.

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

1. Việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực TOD phải bảo đảm tuân thủ các nguyên tắc quy định tại Điều 6 Nghị quyết này.

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.

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

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

2. Sau khi được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận điều chỉnh, cơ quan tổ chức lập quy hoạch khu vực TOD tổ chức lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch khu vực TOD.

3. Trình tự tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch khu vực TOD thực hiện theo quy định tại Điều 7 Nghị quyết này. Việc lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch khu vực TOD phải bảo đảm tuân thủ các nguyên tắc quy định tại Điều 6 Nghị quyết này.

4. Trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch khu vực TOD thực hiện theo quy định tại 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 tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến trên cơ sở rà soát, đánh giá thực trạng và các quy hoạch có liên quan đã được phê duyệt; bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất trong kết nối hạ tầng kỹ thuật.

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 toàn tuyến hoặc từng đoạn tuyến (đối với các tuyến đường sắt có phân thành từng đoạn tuyến) phải đảm bảo khả năng kết nối đồng bộ cho toàn tuyến và khai thác hiệu quả cho từng đoạn tuyến.

3. Bảo đảm công khai, minh bạch, hiệu quả, khả thi; đảm bảo yêu cầu kết nối vùng, liên kết các đô thị và phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và các khu vực.

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. Việc lập, thẩm định, phê duyệt phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến phải bảo đảm tuân thủ các nguyên tắc quy định tại Điều 9 Nghị quyết này.

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

a) Phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến được thực hiện theo quy định chi tiết về thiết kế kỹ thuật tổng thể của dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt.

b) Trình tự tổ chức lập, lấy ý kiến, thẩm định và phê duyệt phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến thực hiện theo quy định của pháp luật về đường sắt.

3. Trách nhiệm tổ chức lập, 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 cơ quan, đơn vị được Ủy ban nhân dân Thành phố giao nhiệm vụ 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 để tổ chức lấy ý kiến tham vấn cộng đồng; tổng hợp kết quả tham vấn cộng đồng, hoàn thiện hồ sơ trình thẩm định.

b) Cơ quan tổ chức thẩm định, trình phê duyệt: Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

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

Điều 11. 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. Cơ quan tổ chức lập điều chỉnh phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến có trách nhiệm 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 tổ chức rà soát, đề xuất nội dung điều chỉnh phương án tuyến, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến; gửi Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chấp thuận điều chỉnh.

2. Sau khi được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận điều chỉnh, 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 phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến.

3. 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 Điều 10 Nghị quyết này. Việc lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến phải bảo đảm tuân thủ các nguyên tắc quy định tại Điều 9 Nghị quyết này.

4. Trách nhiệm 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 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 và thành phần hồ sơ phê duyệt điều chỉnh phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến thực hiện theo quy định của pháp luật về thiết kế kỹ thuật tổng thể dự án đường sắt và các quy định pháp luật có liên quan.

Điều 13. Rà soát, điều chỉnh, cập nhật các quy hoạch có liên quan và công bố công khai các quy hoạch có liên quan

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

2. Việc công bố công khai các nội dung quy hoạch, phương án tuyến sau khi được phê duyệt hoặc điều chỉnh thực hiện theo quy định của pháp luật.

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, các Tổ đại biểu và đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố giám sát chặt chẽ quá trình tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này.

Điều 15. Hiệu lực thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày 19 tháng 6 năm 2026.

2. Nghị quyết này thay thế Nghị quyết số 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, điều chỉnh quy hoạch khu vực phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh khóa XI, Kỳ họp thứ ba thông qua ngày 19 tháng 6 năm 2026./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Văn phòng: Quốc hội, Chính phủ;
- Các Bộ: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Đoàn đại biểu Quốc hội Thành phố;
- Thường trực HĐND, UBND, UBMTTQVN Thành phố;
- Đại biểu HĐND Thành phố;
- Các Sở, ban, ngành Thành phố;
- Văn phòng: Thành ủy, Đoàn ĐBQH&HĐND, UBND Thành phố;
- Thường trực HĐND, UBND, UBMTTQVN cấp xã;
- Trung tâm Thông tin điện tử Thành phố;
- Lưu: VT, SQHKT, (Phòng CTHĐND - Vũ).

CHỦ TỊCH



Võ Văn Minh