

Số: 56/2026/NQ-HĐND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 9 năm 2026

NGHỊ QUYẾT

Quy định việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh phương án tuyến công trình, vị trí công trình trên tuyến đường sắt địa phương, quy hoạch khu vực TOD; chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và yêu cầu về tổ chức không gian trong khu vực TOD trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

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

Căn cứ Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16;

Xét Tờ trình số 1263/TTr-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố về dự thảo Nghị quyết quy định việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh phương án tuyến công trình, vị trí công trình trên tuyến đường sắt địa phương, quy hoạch khu vực TOD và chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, yêu cầu về tổ chức không gian trong khu vực TOD trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; Công văn số 8745/UBND-ĐT ngày 19 tháng 9 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc hoàn thiện dự thảo Nghị quyết quy định việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh phương án tuyến công trình, vị trí công trình trên tuyến đường sắt địa phương, quy hoạch khu vực TOD và chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, yêu cầu về tổ chức không gian trong khu vực TOD trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; Báo cáo thẩm tra số 158/BC-BĐT ngày 20 tháng 9 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, điều chỉnh phương án tuyến công trình, vị trí công trình trên tuyến đường sắt địa phương, quy hoạch khu vực TOD và chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, yêu cầu về tổ chức không gian trong khu vực TOD trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này quy định chi tiết điểm b, c khoản 1 Điều 13 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 về việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh phương án tuyến công trình, vị trí công trình trên tuyến đường sắt địa phương, quy hoạch khu vực TOD và chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chỉ tiêu sử dụng đất

quy hoạch, yêu cầu về tổ chức không gian trong khu vực TOD trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

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 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 trên 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 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 Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận, bao gồm nhà ga, đề-pô và vùng phụ cận trong phạm vi tối đa 1.000 m tính từ tâm quy ước của nhà ga, đề-pô; được xác định phù hợp với điều kiện tự nhiên, ranh giới hành chính, ranh ô phố, mạng lưới giao thông, khả năng tiếp cận nhà ga, công trình hiện hữu và yêu cầu tổ chức không gian, phát triển đô thị của khu vực.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch khu vực TOD 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 và các cơ quan, đơn vị có liên quan rà soát, đề xuất ranh giới quy hoạch khu vực TOD; gửi Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổng hợp, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận ranh giới quy hoạch khu vực TOD làm cơ sở tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch.

3. Trên cơ sở ranh giới quy hoạch khu vực TOD đã được chấp thuận theo khoản 1 và khoản 2 Điều này, Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định tổ chức lập, điều chỉnh các quy hoạch đô thị và nông thôn có liên quan trong toàn bộ hoặc một phần ranh giới khu vực TOD, phù hợp với tiến độ đầu tư tuyến đường sắt, nhu cầu phát triển đô thị, yêu cầu quản lý và điều kiện triển khai thực tế.

Việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch được thực hiện đối với toàn bộ khu vực TOD hoặc một, một số khu vực trong ranh giới TOD theo thẩm quyền, trình tự, thủ tục quy định tại Nghị quyết này và pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn; bảo đảm tính đồng bộ về tổ chức không gian, sử dụng đất, giao thông, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và khả năng kết nối với nhà ga, đề-pô; không làm ảnh hưởng đến việc tổ chức lập và hoàn thiện quy hoạch tổng thể khu vực TOD.

Điều 5. Chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, yêu cầu về tổ chức không gian trong khu vực TOD

Một số chỉ tiêu trong quy hoạch khu vực TOD được xác định khác với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn (sau đây gọi là Quy chuẩn), như sau:

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 Quy chuẩn; ưu tiên tại khu vực có vị trí tiếp cận nhà ga thuận lợi.

2. Tại nhà ga, đề-pô được phép bố trí diện tích sàn 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.

3. Chỉ tiêu hạ tầng xã hội được phép giảm tối đa 50% so với Quy chuẩn, được phép cân đối trên phạm vi toàn bộ các khu vực quy hoạch TOD dọc theo tuyến đường sắt.

4. Khoảng lùi công trình được phép áp dụng khác với Quy chuẩn và được quy định cụ thể tại đồ án quy hoạch.

5. Diện tích bãi đỗ xe được phép giảm tối đa 50% so với Quy chuẩn.

6. Cây xanh trong phạm vi bảo vệ công trình đường sắt, 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 công cộng khi bảo đảm an toàn và khả năng tiếp cận, sử dụng thường xuyên của người dân.

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: Chủ tịch 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 Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định phê duyệt.

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

4. Nội dung, thành phần hồ sơ quy hoạch khu vực TOD thực hiện tương ứng với quy hoạch phân khu theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

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

1. Quy hoạch khu vực TOD được rà soát, đề xuất điều chỉnh khi có thay đổi về quy hoạch cấp trên, phương án tuyến, vị trí nhà ga, đề-pô hoặc thay đổi các điều kiện phát triển đô thị về nhu cầu sử dụng đất, dân số, năng lực giao thông, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoặc yếu tố khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Điều chỉnh cục bộ được thực hiện khi nội dung điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực TOD; không gây quá tải giao thông, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và vẫn bảo đảm các yêu cầu tại Điều 5, Điều 6 Nghị quyết này.

3. Điều chỉnh tổng thể được thực hiện khi có thay đổi cơ bản về tính chất, chức năng, ranh giới khu vực TOD; vị trí nhà ga, đề-pô làm thay đổi cấu trúc phát triển; quy mô dân số, cơ cấu sử dụng đất, tổ chức không gian, mạng lưới giao thông của toàn khu vực; hoặc khi không còn đáp ứng điều kiện điều chỉnh cục bộ tại khoản 2 Điều này.

4. 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 Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chấp thuận điều chỉnh.

5. Sau khi được Chủ tịch 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.

6. 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.

7. 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 trên tuyến đường sắt địa phương

1. Việc tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt phương án tuyến công trình, vị trí công trình trên 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 trên 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 trên tuyến đường sắt địa phương

1. Việc lập, thẩm định, phê duyệt phương án tuyến công trình, vị trí công trình trên 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 trên tuyến

a) Phương án tuyến công trình, vị trí công trình trên 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 trên 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 trên tuyến

a) Cơ quan tổ chức lập: Chủ đầu tư đề xuất dự án đường sắt địa phương được Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận hoặc cơ quan, đơn vị được Chủ tịch 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 trên 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: Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố.

4. Thành phần hồ sơ phê duyệt và thành phần hồ sơ phê duyệt điều chỉnh phương án tuyến công trình, vị trí công trình trên 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 11. Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh phương án tuyến công trình, vị trí công trình trên tuyến đối với đường sắt địa phương

1. Phương án tuyến công trình, vị trí công trình trên tuyến được rà soát, đề xuất điều chỉnh khi có thay đổi về chủ trương, chính sách, quy hoạch cấp trên, giải pháp kỹ thuật hoặc điều kiện thực tế ảnh hưởng đến hướng tuyến, vị trí công trình trên tuyến và khả năng kết nối đồng bộ.

2. Cơ quan tổ chức lập điều chỉnh phương án tuyến công trình, vị trí công trình trên 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 trên tuyến tổ chức rà soát, đề xuất nội dung điều chỉnh phương án tuyến, vị trí công trình trên tuyến; gửi Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổng hợp, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chấp thuận điều chỉnh.

3. Sau khi được Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận điều chỉnh, cơ quan tổ chức lập phương án tuyến công trình, vị trí công trình trên tuyến tổ chức lập hồ sơ điều chỉnh phương án tuyến công trình, vị trí công trình trên tuyến.

4. Trình tự tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh phương án tuyến công trình, vị trí công trình trên 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 trên tuyến phải bảo đảm tuân thủ các nguyên tắc quy định tại Điều 9 Nghị quyết này.

5. Trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh phương án tuyến công trình, vị trí công trình trên tuyến thực hiện theo quy định tại Điều 10 Nghị quyết này.

Điều 12. 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 hoặc phương án tuyến công trình, vị trí công trình trên 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 13. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân Thành phố

a) Tổ chức triển khai, thực hiện Nghị quyết này theo đúng quy định của pháp luật;

b) Chỉ đạo các cơ quan, đơn vị đề cao trách nhiệm, đặc biệt là trách nhiệm của người đứng đầu trong lãnh đạo, đảm bảo công khai, minh bạch, hiệu quả, không để trục lợi chính sách, thất thoát, lãng phí trong quá trình thực hiện Nghị quyết này. Phối hợp chặt chẽ với các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân các tỉnh, Thành phố khác trong quá trình tổ chức thực hiện và khi phát sinh các vấn đề có liên quan.

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 quá trình tổ chức triển khai, thực hiện Nghị quyết.

3. Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam Thành phố và các tổ chức thành viên tham gia giám sát việc thực hiện Nghị quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 14. Hiệu lực thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

2. Nghị quyết này thay thế Nghị quyết số 21/2026/NQ-HĐND ngày 19 tháng 6 năm 2026 của Hội đồng nhân dân Thành phố 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.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh khóa XI, Kỳ họp thứ năm thông qua ngày 22 tháng 9 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 VB 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 và HĐND, UBND Thành phố;
- Thường trực HĐND, UBND, UBMTTQVN cấp xã;
- Trung tâm Thông tin điện tử Thành phố;
- Lưu: VT, SQHKT, (BĐT - Tùng, Nghĩa, Vũ).



CHỦ TỊCH

Võ Văn Minh