

Số: /2026/NQ-HĐND

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

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 và phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến đối với đường sắt địa phương trên địa bàn thành phố Đồng Nai

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đường sắt số 95/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 16/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều Luật Đường sắt;

Xét Tờ trình số 67/TTr-UBND ngày 23 tháng 6 năm 2026 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 và phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến đối với đường sắt địa phương trên địa bàn thành phố Đồng Nai; Báo cáo thẩm tra số 57/BC-BKTNS ngày 02 tháng 7 năm 2026 của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân thành phố; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân thành phố tại kỳ họp;

Hội đồng nhân dân 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 và phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến đối với đường sắt địa phương trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này quy định chi tiết khoản 4 Điều 25 Luật Đường sắt số 95/2025/QH15 đối với nội dung:

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

thông công cộng (gọi tắt là TOD).

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

3. Việc 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, đường sắt đô thị trên địa bàn thành phố.

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 và việc 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, đường sắt đô thị trên địa bàn thành phố.

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

Điều 3. Ranh giới khu vực phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng

1. Ranh giới khu vực TOD bao gồm nhà ga, đề-pô và vùng phụ cận được xác định đến ranh đất nằm trong phạm vi bán kính tối đa không quá 2.000m tính từ tâm quy ước của nhà ga, đề-pô. Ủy ban nhân dân quyết định phạm vi, ranh giới từng khu vực TOD căn cứ vị trí, quy mô ga và tuyến đường sắt, khả năng kết nối đồng bộ của hệ thống giao thông công cộng, đặc điểm hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội có liên quan tại khu vực. Trường hợp xác định ranh giới khu vực TOD có phát sinh thửa đất, ô đất có một phần diện tích nằm ngoài phạm vi bán kính 2.000m tính từ tâm quy ước của nhà ga, đề-pô thì Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai xem xét, quyết định việc xác định ranh giới trọn thửa đất hoặc trọn ô đất theo quy hoạch đô thị và nông thôn được cấp thẩm quyền phê duyệt trong khu vực TOD.

2. 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.

3. Đơn vị có chức năng tổ chức lập quy hoạch khu vực TOD được Ủy ban nhân dân thành phố giao nhiệm vụ theo quy định pháp luật có trách nhiệm phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng, 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 Đồng Nai 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 5 Nghị quyết này.

Điều 4. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch trong quy hoạch khu vực phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng

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 đô thị và nông thôn 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 2m^2 diện tích tầng mái công trình làm công viên, cây xanh tương đương 1m^2 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 về hạ tầng xã hội trong một khu vực TOD được phép phân bổ, cân đối với khu vực liền kề của khu vực TOD, phân khu đô thị liên quan và các khu vực TOD trên cùng hành lang tuyến hoặc trong bán kính phục vụ. Diện tích, sản phẩm xây dựng công trình hạ tầng xã hội có thể được tính vào chỉ tiêu sử dụng đất hạ tầng xã hội nhưng không bao gồm chỉ tiêu đất trường học. Chỉ tiêu hạ tầng xã hội được phép điều chỉnh giảm nhưng không quá 50% so với quy định tại quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn.

Điều 5. Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng

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 đổi mới sáng tạo, dịch vụ đa dạng và không gây ô nhiễm 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: Đơn vị có chức năng tổ chức lập quy hoạch khu vực TOD được Ủy ban nhân dân thành phố giao nhiệm vụ theo quy định pháp luật.

b) Lấy ý kiến:

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch 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 Đồng Nai.

đ) Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai.

e) 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 quy định của pháp luật về đấu thầu. 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 6. Điều chỉnh, cập nhật quy hoạch khu vực phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng và các quy hoạch có liên quan

1. Việc điều chỉnh quy hoạch khu vực TOD được thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Cơ quan tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch khu vực TOD, việc lựa chọn tư vấn và 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 5 Nghị quyết này.

3. Sau khi quy hoạch khu vực TOD, điều chỉnh quy hoạch khu vực TOD được phê duyệt, 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 7. Nội dung phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến đường sắt đối với đường sắt địa phương

1. Bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500 theo hệ tọa độ chuẩn quốc gia VN2000.
2. Bình đồ tuyến, ga, đề-pô tỷ lệ 1/500 thể hiện đầy đủ tim tuyến bao gồm:
 - a) Tọa độ, vị trí công trình theo tuyến;
 - b) Chỉ giới đường đỏ công trình đường bộ có liên quan;
 - c) Mặt cắt ngang thể hiện vị trí công trình đường sắt;
 - d) Ranh giới phạm vi bảo vệ công trình theo phương ngang, ranh giới hành lang an toàn đường sắt. Trong đó bao gồm đất dành cho kết cấu công trình đường sắt, đất phục vụ thi công xây dựng, các không gian, hạ tầng phục vụ kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của thành phố; kết nối giữa hệ thống đường sắt với các khu vực lân cận, làm cơ sở xác định ranh giới thu hồi đất và quyết định giao đất thực hiện xây dựng công trình đường sắt.
3. Kết quả tham vấn cộng đồng dân cư.

Điều 8. Thẩm quyền lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến đường sắt

1. Cơ quan lập: Cơ quan, tổ chức được giao nhiệm vụ hoặc chủ đầu tư dự án đường sắt, dự án đường sắt theo mô hình TOD.
2. Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai.
3. Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai.
4. Trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến đường sắt được thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, pháp luật về đường sắt và pháp luật khác có liên quan.

Điều 9. Điều khoản thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 09 tháng 7 năm 2026.
2. Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này.
3. Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban của Hội đồng nhân dân, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân và đại biểu Hội đồng nhân dân thành phố giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

4. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố và các tổ chức thành viên giám sát và vận động Nhân dân cùng tham gia giám sát việc thực hiện Nghị quyết này; phản ánh kịp thời tâm tư, nguyện vọng và kiến nghị của Nhân dân đến các cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Nghị quyết này được Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai khóa I, Kỳ họp thứ 3 thông qua ngày 09 tháng 7 năm 2026./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Cục KTVB và TCTHPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Đoàn đại biểu Quốc hội thành phố;
- Thường trực HĐND thành phố;
- UBND thành phố;
- Ủy ban MTTQVN thành phố;
- Đại biểu HĐND thành phố;
- Các sở, ban, ngành của thành phố;
- VKSND, TAND, THADS thành phố;
- Văn phòng: Thành ủy, Đoàn ĐBQH và HĐND, UBND thành phố;
- Đảng ủy, Thường trực HĐND, UBND xã, phường;
- Báo và Phát thanh, truyền hình Đồng Nai (đưa tin và đăng tải trên Cổng thông tin điện tử thành phố);
- Công báo điện tử thành phố;
- Lưu: VT, PCTHĐND.

CHỦ TỊCH

Tôn Ngọc Hạnh