ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

Số: 13 /TCBC-SXD

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

Đồng Nai, ngày 9 tháng 11 năm 2026

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

Văn bản quy phạm pháp luật do Hội đồng nhân dân thành phố ban hành 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 Quyết định số 977/QĐ-TTg ngày 11/8/2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án "Tăng cường năng lực tiếp cận pháp luật của người dân";

Thực hiện Kế hoạch số 95/KH-UBND ngày 13/02/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về thực hiện Đề án "Tăng cường năng lực tiếp cận pháp luật của người dân" trên địa bàn tỉnh Đồng Nai trong năm 2026;

Sở Xây dựng ban hành Thông cáo báo chí về văn bản quy phạm pháp luật do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành trong lĩnh vực phát triển đô thị, cụ thể như sau:

1. Tên văn bản quy phạm pháp luật: Nghị quyết số 23/2026/NQ-HĐND ngày 09 tháng 7 năm 2026 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 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.

2. Hiệu lực thi hành: Nghị quyết số 23/2026/NQ-HĐND có hiệu lực thi hành kể từ ngày 09 tháng 7 năm 2026.

3. Sự cần thiết và mục đích ban hành:

a) Cơ sở chính trị, pháp lý:

Tại khoản 1, khoản 4 Điều 25 Luật Đường sắt số 95/2025/QH15 quy định:

"1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức 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 và có thẩm quyền:

a) Quyết định điều chỉnh các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chức năng sử dụng các khu đất, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng trong khu vực TOD khác với quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch xây dựng nhưng phải bảo đảm không vượt quá khả năng đáp ứng của hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu vực TOD và vùng phụ cận;

b) Quyết định phạm vi khu vực TOD và nội dung, trình tự, thủ tục thực hiện

khác với quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt mà không phải thực hiện thủ tục điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch có liên quan. Sau khi phê duyệt quy hoạch khu vực TOD, kế hoạch sử dụng đất, các quy hoạch khác có liên quan phải được kịp thời cập nhật và công bố;

c) Trường hợp quy hoạch chung của thành phố trực thuộc trung ương chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân thành phố căn cứ quy hoạch tỉnh đã được phê duyệt để tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến, quy hoạch khu vực TOD.

….

4. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định chi tiết khoản 1 Điều này."

b) Cơ sở thực tiễn:

- Ngày 27/02/2026 Ủy ban nhân dân thành phố đã phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 779/QĐ-UBND, trong đó một số tuyến đường sắt đô thị đã được nghiên cứu, xác định tại phương án phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng giao thông. Bên cạnh đó, định hướng *"đẩy mạnh triển khai phát triển đô thị gắn với định hướng giao thông công cộng (TOD)"* được xác định là một trong các nhiệm vụ trọng tâm của thành phố trong thời gian tới.

- Qua quá trình nghiên cứu quy định tại khoản 1 Luật Đường sắt số 95/2025/QH15, các quy định có liên quan và tham khảo 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 Hồ Chí Minh và thành phố Hà Nội, Ủy ban nhân dân Thành phố nhận thấy:

(1) Với yêu cầu phát triển và bảo đảm hiệu quả vận hành toàn tuyến đường sắt đô thị, các quy định về chỉ tiêu quy hoạch cần được điều chỉnh theo hướng linh hoạt, có tính mở, phù hợp với yêu cầu đặc thù của từng giai đoạn trong công tác quản lý và phát triển đô thị trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

(2) Việc xác định nội dung phương án tuyến, vị trí công trình, và tổng mặt bằng tuyến đối với đường sắt địa phương là bắt buộc nhằm mục đích: phê duyệt quy hoạch, quản lý ranh giới đất đai, đảm bảo kết nối hạ tầng đồng bộ và làm cơ sở pháp lý để lập dự án đầu tư, đặc biệt theo mô hình phát triển đô thị TOD. Tuy nhiên, theo quy định tại Luật Đường sắt, Nghị định số 16/2026/NĐ-CP ngày 14/01/2026 quy định chi tiết một số điều của Luật Đường sắt, cũng như Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng không quy định chi tiết thành phần hồ sơ về phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến đối với đường sắt địa phương.

c) Mục đích ban hành văn bản:

Theo Quy chuẩn Việt Nam về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD), hiện có một số chỉ tiêu chính, cụ thể: hệ số sử dụng đất đối với lô đất xây dựng công trình thương mại dịch vụ và hỗn hợp cao tầng tối đa là 13 lần; đất cây xanh

sử dụng công cộng trong đơn vị ở tối thiểu 2 m²/người. Các quy chuẩn này áp dụng chung cho các đô thị, tuy nhiên chưa thật sự phù hợp với đặc thù riêng, định hướng phát triển của các khu vực TOD, các khu vực cần tăng cường mật độ dân cư, đặc biệt tại các khu vực xung quanh tuyến Metro, nhằm thu hút người dân sinh sống, sử dụng thường xuyên hệ thống giao thông công cộng. Chỉ khi đó, hiệu quả kinh tế và tính khả thi của toàn tuyến Metro mới được bảo đảm, tạo ra giá trị gia tăng và nguồn lực vận hành bền vững.

Việc xác định nội dung phương án tuyến, vị trí công trình, và tổng mặt bằng tuyến đối với đường sắt địa phương là bắt buộc nhằm mục đích: phê duyệt quy hoạch, quản lý ranh giới đất đai, đảm bảo kết nối hạ tầng đồng bộ và làm cơ sở pháp lý để lập dự án đầu tư, đặc biệt theo mô hình phát triển đô thị TOD. Tuy nhiên, theo quy định tại Luật Đường sắt, Nghị định số 16/2026/NĐ-CP ngày 14/01/2026 quy định chi tiết một số điều của Luật Đường sắt, cũng như Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng không quy định chi tiết thành phần hồ sơ về phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến đối với đường sắt địa phương.

Do vậy, cần thiết nghiên cứu ban hành các quy định khung theo hướng cho phép phê duyệt các chỉ tiêu quy hoạch khu vực TOD khác với quy chuẩn hiện hành, theo xu hướng tăng cao, nhằm khuyến khích, thu hút các doanh nghiệp, tổ chức trong và ngoài nước tham gia đầu tư, khai thác hiệu quả quỹ đất tiềm năng quanh các đầu mối hạ tầng giao thông trọng điểm của Thành phố. Đồng thời, quy định thành phần hồ sơ về phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến đối với đường sắt địa phương nhằm đẩy nhanh tiến độ triển khai thực hiện các dự án.

4. Nội dung chủ yếu của văn bản:

a) Bố cục: Nghị quyết ban hành gồm 09 Điều.

b) Nội dung cơ bản:

- 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:

+ Xác định vị trí, ranh giới khu vực phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng (gọi tắt là TOD).

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

+ 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.

- Đối tượng áp dụng:

+ 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.

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

- Các quy định chính: Ranh giới khu vực phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng; 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; Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng.

Trên đây là nội dung Thông cáo báo chí về Nghị quyết số 23/2026/NQ-HĐND ngày 09 tháng 7 năm 2026 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 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, Sở Xây dựng thông tin đến các cơ quan báo chí, các cơ quan, tổ chức, đơn vị có liên quan và Nhân dân được biết, tuyên truyền và triển khai thực hiện./.

(Đính kèm theo Nghị quyết số 23/2026/NQ-HĐND ngày 09 tháng 7 năm 2026 của Hội đồng nhân dân thành phố và Quyết định số 3768/QĐ-UBND ngày 01 tháng 11 năm 2026 của UBND thành phố về việc triển khai Nghị quyết nêu trên).

Nơi nhận:
- Chủ tịch UBND thành phố (báo cáo);
- Văn phòng UBND thành phố;
- Sở Tư pháp;
- Báo và Phát thanh, Truyền hình Đồng Nai;
- Các sở, ban, ngành;
- Ban Giám đốc Sở;
- UBND các xã, phường;
- Các phòng, ban, đơn vị thuộc Sở;
- TTCNTT (đăng tải);
- Lưu: VT, QLQH&PTĐT.Quân.

GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

Nguyễn Anh Tuấn