UBND TỈNH ĐẮK LẮK
SỞ XÂY DỰNG

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

Đắk Lắk, ngày tháng 05 năm 2026

BẢN SO SÁNH, THUYẾT MINH NỘI DUNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT QUY ĐỊNH VỀ VIỆC TỔ CHỨC LẬP, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT, ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH KHU VỰC TOD TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH ĐẮK LẮK

DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
Điều 1. Phạm vi điều chỉnh Quy định này quy định chi tiết khoản 1 Điều 25 Luật Đường sắt đối với nội dung: 1. Việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch khu vực TOD đối với đường sắt quốc gia, đường sắt địa phương trên địa bàn tỉnh. 2. 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 trên địa bàn tỉnh.	Quy định này cụ thể hóa khoản 4 Điều 25 Luật Đường sắt đối với nội dung khoản 1 Điều 25 Luật Đường sắt về nội dung và thẩm quyền của UBND tỉnh trong việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch khu vực TOD đối với đường sắt quốc gia, đường sắt địa phương 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 trên địa bàn tỉnh.
Điều 2. Đối tượng áp dụng 1. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh Quy hoạch khu vực TOD đối với đường sắt quốc gia, đường sắt địa phương trên địa bàn tỉnh 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 trên địa bàn tỉnh. 2. Các cơ quan, đơn vị có liên quan trong việc tổ chức lập, cập nhật, điều chỉnh và công bố quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch hoạch khác liên quan quy hoạch khu vực TOD, Phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến đối với đường sắt địa phương trên địa bàn tỉnh.	Quy định cụ thể các đối tượng thuộc phạm vi áp dụng dự thảo Nghị quyết quy định.
Điều 3. Nguyên tắc, trình tự, thủ tục xác	Nội dung cụ thể hóa mô hình TOD từ

định phạm vi ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch khu vực TOD 1. Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch khu vực TOD được xác định trong phạm vi xung quanh các ga đường sắt quốc gia, ga đường sắt địa phương, đảm bảo tính kết nối đồng bộ giữa hạ tầng đường sắt với các loại hình giao thông khác và không gian phát triển đô thị và nông thôn. Tuỳ thuộc tính chất của khu vực xung quanh ga, lưu lượng hành khách thông qua và đặc điểm kết nối giữa các tuyến đường sắt hoặc loại hình giao thông công cộng khác, phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch khu vực TOD có thể bao gồm ba khu vực, gồm: Khu vực lõi, khu vực chính và khu vực mở rộng. a) Khu vực lõi là khu vực bao gồm nhà ga hoặc đề-pô, có phạm vi khoảng 200m-500m từ các lối vào của ga hoặc đề-pô, được quy hoạch nhằm ưu tiên xây dựng các công trình kinh doanh dịch vụ thương mại, văn phòng, cơ quan hành chính và hạ tầng giao thông nhằm phục vụ tốt nhất cho việc kết nối, tiếp cận thuận tiện và sử dụng giao thông công cộng; b) Khu vực chính là khu vực tiếp theo bên ngoài khu vực lõi, có phạm vi từ ranh giới ngoài của khu vực lõi đến khoảng 500m-800m từ các lối vào của nhà ga hoặc đề-pô, được quy hoạch nhằm ưu tiên xây dựng các công trình nhà ở cao tầng, công trình dịch vụ công cộng như trường học, trung tâm chăm sóc sức khỏe, không gian sinh hoạt cộng đồng, phù hợp với các mục tiêu của TOD; c) Khu vực mở rộng là khu vực tiếp theo bên ngoài khu vực chính, có phạm vi từ ranh giới ngoài của khu vực chính đến khoảng 800m-1.000m từ các lối vào của nhà ga hoặc đề-pô, được quy hoạch nhằm ưu tiên xây dựng các công trình nhà ở, công	lý thuyết vào thực tiễn địa phương, phân định rõ trách nhiệm của các cơ quan liên quan và thiết lập các tiêu chuẩn khoảng cách khoa học. Đây là cơ sở pháp lý quan trọng để triển khai các bước lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư cụ thể; trong đó, việc xác định phạm vi ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch TOD là bước quan trọng cho việc khai thác hiệu quả đất đai xung quanh các đầu mối giao thông, đảm bảo việc phát triển đô thị không bị dàn trải, tập trung nguồn lực vào các khu vực có khả năng tiếp cận giao thông cao nhất, từ đó giảm ùn tắc và tối ưu hóa hạ tầng đường sắt.

trình công cộng và không gian mở. 2. Trình tự, thủ tục chấp thuận phạm vi ranh giới lập quy hoạch khu vực TOD a) Cơ quan, đơn vị được Ủy ban nhân dân tỉnh giao tổ chức lập quy hoạch khu vực TOD chủ trì, phối hợp với các cơ quan và Ủy ban nhân dân cấp xã liên quan rà soát quỹ đất và hiện trạng sử dụng để đề xuất ranh giới khu vực TOD, trình Sở Xây dựng rà soát, đánh giá bằng văn bản, báo cáo Uỷ ban nhân tỉnh xem xét chấp thuận phạm vi ranh giới khu vực TOD. b) Hồ sơ Phương án ranh giới khu vực TOD, bao gồm: Bản đồ vị trí, tọa độ ranh giới (theo hệ toạ độ VN-2000) được thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền bản đồ địa hình hiện trạng kết hợp bản đồ định hướng phát triển không gian hoặc bản đồ sử dụng đất quy hoạch của quy hoạch chung được duyệt; thuyết minh lý do xác định phạm vi ranh giới. c) Văn bản chấp thuận ranh giới khu vực TOD của Uỷ ban nhân tỉnh là cơ sở để tổ chức lập quy hoạch khu vực TOD theo quy định tại Nghị quyết này.	
Điều 4. Việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch khu vực TOD đối với đường sắt quốc gia, đường sắt địa phương trên địa bàn tỉnh 1. Việc tổ chức lập, lấy ý kiến, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch, 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; trong đó, Ủy ban nhân dân tỉnh căn cứ điều kiện thực tế và các yêu cầu quản lý phát triển để xem xét quyết định 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	Nội dung này quy định cụ thể hóa việc lập quy hoạch để hiện thực hóa mô hình TOD, thiết lập khung pháp lý để chuyển đổi từ tư duy quy hoạch đô thị và nông thôn truyền thống (dựa trên xe cơ giới) sang tư duy quy hoạch lấy giao thông công cộng làm trung tâm, cụ thể hóa các nội dung quy định đột phá về cơ chế tại khoản 1 Điều 25 Luật đường sắt, cho phép UBND tỉnh điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch nhằm tối ưu hóa giá trị đất đai xung quanh nhà ga. Quy hoạch TOD thường yêu cầu mật độ nén cao và hỗn hợp chức năng đất đai. Nếu tuân thủ cứng nhắc theo các

phê duyệt trong phạm vi quy hoạch khu vực TOD. 2. Việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh và triển khai quy hoạch khu vực TOD phải đảm bảo tuân thủ các yêu cầu sau đây: a) Ưu tiên sử dụng phương tiện giao thông công cộng, đi bộ và đi xe đạp; tăng cường kết nối chặng đầu - chặng cuối, bảo đảm tiếp cận thuận tiện, an toàn cho người đi bộ, đi xe đạp; hạn chế phương tiện giao thông cơ giới cá nhân. Thiết kế khu đô thị mở, đảm bảo duy trì và thiết lập kết nối liên thông với mạng lưới đường giao thông xung quanh; b) Tăng mật độ đường bộ, hệ thống cơ sở hạ tầng và không gian dành cho người đi bộ, xe đạp, bảo đảm tiếp cận thuận tiện, an toàn, thông suốt từ nhiều hướng; giảm chỉ tiêu bãi đỗ xe ô tô trong khu vực lõi; c) Quy hoạch, thiết kế không gian công cộng, không gian xanh khu vực TOD phải ưu tiên bố trí không gian công cộng, quảng trường kết nối trực tiếp với lối vào nhà ga tạo điều kiện phân tán luồng hành khách dễ dàng, an toàn. Ưu tiên bố trí không gian xanh và mái che trong khu vực TOD, để cung cấp các lối đi có bóng mát, khuyến khích người dân đi bộ và đi xe đạp. 3. Uỷ ban nhân dân tỉnh 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 phải đảm bảo điều kiện 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, được thể hiện thông qua việc luận chứng về căn cứ, tiêu chí và kết quả đánh giá khả năng đáp ứng cơ sở hạ tầng trong hồ sơ quy hoạch, bao gồm:	quy hoạch được duyệt có liên quan hoặc kế hoạch sử dụng đất cũ (chưa tính đến yếu tố đường sắt), sẽ làm mất đi cơ hội đầu tư và giảm hiệu quả khai thác nhà ga. Nội dung quy định là cơ sở để phát triển các khu vực xung quanh nhà ga thành những trung tâm đô thị nén, hiện đại và đáng sống.

a) Hạ tầng kỹ thuật trong khu vực TOD và vùng phụ cận (giao thông, cấp nước, cung cấp năng lượng, thoát nước và xử lý nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang (nếu có), hạ tầng viễn thông thụ động và công trình hạ tầng kỹ thuật khác); b) Hạ tầng xã hội trong khu vực TOD và vùng phụ cận (giáo dục, y tế, văn hóa - thể thao, cây xanh, …); c) Khả năng đáp ứng cơ sở hạ tầng theo các kịch bản phát triển được lựa chọn trong hồ sơ quy hoạch khu vực TOD; d) Nếu có tác động vượt ngưỡng khả năng đáp ứng thì phải có giải pháp đồng bộ bảo đảm khả năng đáp ứng trước hoặc cùng tiến độ thực hiện dự án TOD theo quy hoạch. 4. Sau khi quy hoạch khu vực TOD được phê duyệt, kế hoạch sử dụng đất và 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 5. Về 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. Nguyên tắc xác định phương án tuyến phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến đối với đường sắt địa phương a) Phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến đối với đường sắt địa phương phải đảm bảo phù hợp theo phương án phát triển đường sắt địa phương của quy hoạch tỉnh; b) Hướng tuyến đường sắt địa phương phải đảm bảo các thông số kỹ thuật chuyên ngành về bán kính đường cong, độ dốc dọc và tốc độ thiết kế theo quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về đường sắt; c) Đảm bảo khoảng cách an toàn, hành lang	Nội dung quy định các nguyên tắc, tiêu chuẩn mang tính cốt lõi để định hình hướng tuyến và vị trí nhà ga, đảm bảo dự án đường sắt địa phương không chỉ tối ưu về mặt vận hành kỹ thuật mà còn phải là động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, giảm thiểu chi phí đầu tư và tác động môi trường. Quy định về trình tự thủ tục đối với 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 theo pháp luật về xây dựng nhưng cho phép UBND tỉnh linh hoạt xử lý các nội dung chưa phù hợp với quy hoạch hiện tại, tạo quy trình thông suốt, kịp thời nắm bắt cơ hội đầu tư.

bảo vệ công trình đường sắt và an toàn tại các điểm giao cắt với đường bộ hoặc các tuyến đường sắt khác; d) Hạn chế tối đa việc đi qua các khu vực di sản văn hóa, khu bảo tồn thiên nhiên, quốc phòng - an ninh và các khu dân cư hiện hữu mật độ cao để giảm thiểu chi phí giải phóng mặt bằng; e) Tổng mặt bằng tuyến phải bố trí không gian hợp lý cho các công trình trung chuyển, bãi đỗ xe cá nhân, điểm dừng đón trả khách của xe buýt và các loại hình giao thông công cộng khác; g) Vị trí nhà ga phải ưu tiên bố trí tại các khu vực trung tâm đô thị, các đầu mối giao thông hoặc nơi có tiềm năng phát triển đô thị có mật độ cao để thu hút lưu lượng hành khách; h) Phương án tuyến phải xem xét đến các yếu tố về địa chất, thủy văn nhằm giảm thiểu rủi ro thiên tai và tác động tiêu cực đến môi trường tự nhiên trong quá trình xây dựng và vận hành. 2. Việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến đường sắt địa phương được thực hiện theo quy định về trình tự, thủ tục đối với công trình xây dựng theo tuyến của pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan; trong đó, Ủy ban nhân dân tỉnh căn cứ điều kiện thực tế và các yêu cầu quản lý phát triển để xem xét quyết định nội dung chưa phù hợp theo quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt trong phạm vi Phương án. 3. Sau khi phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến đường sắt địa phương được phê duyệt, kế hoạch sử dụng đất và 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 6. Tổ chức thực hiện 1. Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm sau đây: a) Tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này; b) Chỉ đạo việc tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực TOD, phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng tuyến đường sắt địa phương theo quy định của Nghị quyết này, bảo đảm công khai, minh bạch, hiệu quả, khả thi và tiến độ, không để trục lợi chính sách, thất thoát, lãng phí; chỉ đạo các sở, ngành, cấp xã tổ chức thực hiện bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất, hiệu quả; c) Quyết định thành lập, kiện toàn thành phần của Hội đồng thẩm định Quy hoạch khu vực TOD để thực hiện công tác thẩm định các nhiệm vụ quy hoạch và quy hoạch khu vực TOD đảm bảo tuân thủ các mục tiêu, nguyên tắc quy hoạch khu vực TOD và rút ngắn thời gian thẩm định; d) Định kỳ sơ kết, tổng kết, đánh giá việc thực hiện Nghị quyết này gắn với việc sơ kết thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan; nghiên cứu, đề xuất để sửa đổi, bổ sung Nghị quyết nhằm nâng cao hiệu quả, hiệu lực của việc thi hành các quy định của Nghị quyết và phù hợp với thực tiễn quản lý quy hoạch, đầu tư đường sắt và khu vực TOD. 2. Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban của Hội đồng nhân dân tỉnh, Tổ Đại biểu và Đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết này. 3. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh và các tổ chức chính trị - xã hội phối hợp tuyên truyền, tham gia giám sát	Quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh và các cơ quan liên quan trong việc thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được giao tại Quy định.

thực hiện Nghị quyết.	
Điều 7. Hiệu lực thi hành Nghị quyết này có hiệu lực thi hành kể từ ngày .. tháng .. năm 2026.	Quy định thời điểm có hiệu lực của dự thảo Nghị quyết Quy định.