|  |  |
| --- | --- |
| **HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN**  **THÀNH PHỐ HÀ NỘI** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
|  |  |

**QUY ĐỊNH**

**VỀ QUẢN LÝ, PHÁT TRIỂN ĐƯỜNG SẮT ĐÔ THỊ**

**VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KHU VỰC TOD**

*(Ban hành kèm theo Nghị quyết số /NQ-HĐND ngày / /2025*

*của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội)*

*Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;*

*Căn cứ Luật Thủ đô số 39/2024/QH15 ngày 28 tháng 6 năm 2024;*

*Căn cứ Nghị quyết số 188/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 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 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025;*

# QUY ĐỊNH CHUNG

## Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này quy định một số nội dung liên quan đến quy hoạch, quản lý, phát triển đường sắt đô thị và phát triển đô thị trong khu vực TOD.

## Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng đối với các cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia hoặc có liên quan đến hoạt động quy hoạch, quản lý, phát triển đường sắt đô thị và phát triển đô thị trong khu vực TOD.

## Giải thích từ ngữ

### *Phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng (TOD)* là giải pháp quy hoạch, cải tạo, chỉnh trang và phát triển đô thị, lấy nhà ga hoặc đề-pô đường sắt đô thị, điểm đón, trả khách của phương thức vận tải hành khách công cộng khối lượng lớn khác (sau đây gọi chung là ga) làm điểm tập trung dân cư, kinh doanh dịch vụ thương mại, văn phòng trong khoảng cách đi bộ đến ga nhằm thu hút người dân sử dụng giao thông công cộng và nâng cao hiệu quả sử dụng đất, sức khoẻ cộng đồng, giảm phương tiện giao thông cơ giới cá nhân, giảm phát thải gây ô nhiễm môi trường, kết hợp với bảo tồn và phát huy giá trị văn hóa, lịch sử.

### *Khu vực TOD* là khu vực bao gồm nhà ga, đề-pô đường sắt đô thị, điểm đón, trả khách của các loại hình vận tải hành khách công cộng khối lượng lớn khác và vùng phụ cận được xác định theo quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết có liên quan để xây dựng tuyến giao thông, đường sắt đô thị kết hợp cải tạo, chỉnh trang đô thị, đầu tư phát triển đô thị[[1]](#footnote-2). Ranh giới khu vực TOD của một nhà ga/đề-pô được xác định chính xác trong Quy hoạch TOD cấp Nhà ga được phê duyệt. Tùy thuộc tính chất của khu vực đô thị xung quanh ga, số lượng hành khách thông qua và đặc điểm kết nối giữa các tuyến đường sắt đô thị hoặc loại hình giao thông công cộng khác, khu vực TOD có thể bao gồm ba khu vực nhỏ hơn gồm: khu vực lõi, khu vực chính và khu vực mở rộng.

### *Khu vực lõi* là khu vực bao gồm nhà ga/đề-pô, có phạm vi khoảng 200m từ lối vào của ga/đề-pô, được quy hoạch để cung cấp các tiện ích công cộng, cơ sở hạ tầng và các tiện ích xã hội nhằm phục vụ tốt nhất cho việc kết nối, tiếp cận thuận tiện và sử dụng giao thông công cộng.

### *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 từ lối vào của nhà ga/đề-pô, được quy hoạch để phát triển các cộng đồng đô thị phù hợp với các mục tiêu của TOD.

### *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 từ lối vào của nhà ga/đề-pô. Lớp mở rộng chủ yếu được dành cho việc mở rộng phát triển ngoài lớp chính. Ranh giới chính xác của lớp được xác định trong quy hoạch khu vực TOD được thành phố phê duyệt.

### *Quy hoạch TOD* là quy hoạch được phát triển chuyên biệt theo định hướng ưu tiên đi lại bằng giao thông công cộng cho khu vực bao gồm nhà ga hoặc đề-pô đường sắt đô thị và vùng phụ cận để xây dựng tuyến đường sắt đô thị kết hợp đầu tư cải tạo, chỉnh trang đô thị, phát triển đô thị[[2]](#footnote-3).

### *Quy hoạch TOD cấp Thành phố[[3]](#footnote-4)* là quy hoạch phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng ở cấp độ chiến lược cho toàn Thành phố nhằm định hướng dài hạn cho việc triển khai quy hoạch TOD các cấp độ chi tiết hơn. Quy hoạch TOD cấp Thành phố được lập trên nền bản đồ tỷ lệ 1:10.000 hoặc 1:25.000 cho toàn bộ hoặc một số tuyến đường sắt đô thị.

### *Quy hoạch TOD cấp hành lang[[4]](#footnote-5)* là quy hoạch được lập trên nền bản đồ tỷ lệ 1:2.000 hoặc 1:5.000 đối với một tuyến hoặc một đoạn tuyến đường sắt đô thị và khu vực phụ cận các vị trí dự kiến đặt ga/đề-pô để định hướng cho việc phát triển đô thị xung quanh các nhà ga ưu tiên, các phương án tiếp cận và kết nối.

### *Quy hoạch TOD cấp nhà ga[[5]](#footnote-6)* là quy hoạch được lập trên nền bản đồ tỷ lệ 1:2.000 đối với từng nhà ga, đề-pô và khu vực phụ cận nhằm định hướng cho việc thiết kế đô thị, không gian, kiến trúc, cảnh quan, kết nối, tiếp cận thuận tiện bằng đi bộ, xe đạp và chuẩn bị đầu tư cho các dự án bất động sản.

### *Quy hoạch TOD cấp mặt bằng[[6]](#footnote-7)* là quy hoạch TOD ở quy mô nhỏ nhất và ở cấp độ chi tiết nhất, được lập trên nền bản đồ tỷ lệ 1:500 nhằm cụ thể hóa các mục tiêu và hướng dẫn từ các quy hoạch TOD cấp cao hơn thành các giải pháp thiết kế cho từng khu đất, lô đất, hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng trong khu vực TOD, phục vụ triển khai dự án đầu tư phát triển đô thị trong khu vực TOD.

## Mục tiêu, nguyên tắc phát triển đô thị trong khu vực TOD

### Việc phát triển đô thị theo mô hình TOD của Thành phố nhằm hướng đến các mục tiêu quan trọng sau đây:

#### Nâng cao hiệu quả sử dụng đất khu vực TOD thông qua việc ưu tiên quy hoạch đất sử dụng hỗn hợp[[7]](#footnote-8) với mật độ dân số và việc làm cao hơn xung quanh; thiết kế đô thị ưu tiên sử dụng phương tiện giao thông công cộng, đi bộ và đi xe đạp; đầu tư phát triển đồng bộ các tuyến đường sắt đô thị và các dự án phát triển đô thị trong khu vực TOD bao gồm hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhằm xây dựng đô thị văn hiến, văn minh, hiện đại.

#### Tích hợp phát triển đô thị đồng bộ với đường sắt đô thị nhằm gia tăng nhu cầu sử dụng phương tiện giao thông công cộng, giảm sử dụng phương tiện giao thông cá nhân và góp phần cân đối chi phí vận hành đường sắt đô thị.

#### Tạo cơ sở cho việc ưu tiên thu hút nguồn lực đầu tư vào khu vực xung quanh các nhà ga, đề-pô đường sắt đô thị góp phần phát triển mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị, tránh tình trạng đầu tư phát triển đô thị dàn trải, thiếu tập trung.

### Để đạt được các mục tiêu phát triển đô thị theo mô hình TOD, quá trình tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai quy hoạch khu vực TOD cần đảm bảo tuân thủ các nguyên tắc:

#### Xem xét khu vực TOD như một khu vực đặc biệt, cho phép quy hoạch, phát triển với mật độ dân số, việc làm cao so với xung quanh; tăng lưu lượng hành khách sử dụng phương tiện giao thông công cộng; phát triển đô thị xanh, đáng sống, có bản sắc văn hóa, thân thiện với môi trường và thích ứng với biến đổi khí hậu;

#### Kiểm soát phát triển đô thị bên ngoài khu vực TOD;

#### Tăng cường kết nối chặng đầu - chặng cuối, bảo đảm tiếp cận thuận tiện, an toàn cho người đi bộ, đi xe đạp.

# HỘI ĐỒNG PHÁT TRIỂN ĐƯỜNG SẮT ĐÔ THỊ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KHU VỰC TOD THÀNH PHỐ HÀ NỘI

## Thành phần, nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng phát triển đường sắt đô thị và phát triển đô thị khu vực TOD thành phố Hà Nội

### Hội đồng phát triển đường sắt đô thị và phát triển đô thị khu vực TOD thành phố Hà Nội (sau đây gọi tắt là Hội đồng ĐSĐT và TOD) do Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố quyết định thành lập để chỉ đạo và tổ chức thực hiện các nhiệm vụ quy định tại khoản 3 của Điều này.

### Thành phần của Hội đồng ĐSĐT và TOD bao gồm:

#### Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố là Chủ tịch hội đồng;

#### Trưởng ban Ban Quản lý đường sắt đô thị Hà Nội là Phó Chủ tịch thường trực;

#### Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc là Phó Chủ tịch;

#### Giám đốc Sở Tài chính là Phó chủ tịch;

#### Giám đốc hoặc Phó Giám đốc các Sở ngành có liên quan;

#### Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch các các đơn vị hành chính trực thuộc Thành phố có tuyến đường sắt đô thị đi qua;

#### Các chuyên gia, nhà khoa học trong các lĩnh vực có liên quan.

### Nhiệm vụ:

#### Thẩm định nhiệm vụ, quy hoạch khu vực TOD, quy hoạch khu vực TOD điều chỉnh;

#### Thẩm định phương án tuyến công trình và vị trí công trình trên tuyến của dự án đường sắt đô thị, dự án đường sắt đô thị theo mô hình TOD;

#### Thẩm định các báo cáo phục vụ công tác chuẩn bị đầu tư các dự án:

##### Dự án đường sắt đô thị, dự án đường sắt đô thị theo mô hình TOD, và dự án thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư liên quan;

##### Dự án đầu tư công, dự án PPP nhóm A thuộc thẩm quyền quyết định đầu tư của Ủy ban nhân dân Thành phố để đầu tư phát triển đô thị[[8]](#footnote-9) trong khu vực TOD;

##### Dự án đầu tư sử dụng vốn ngoài nhà nước thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân Thành phố để đầu tư phát triển đô thị trong khu vực TOD.

#### Chỉ đạo việc xây dựng các cơ chế, chính sách, tiêu chuẩn kỹ thuật, quy chuẩn địa phương cần thiết cho việc quy hoạch, đầu tư, quản lý, vận hành và khai thác đường sắt đô thị và khu vực TOD hiệu quả, bền vững;

#### Chỉ đạo việc tổ chức triển khai đầu tư các dự án ưu tiên, có tính chất dẫn dắt, lan tỏa nhằm đẩy nhanh tiến độ đầu tư xây dựng, phát triển đồng bộ khu vực TOD;

#### Xem xét, cho ý kiến về giải pháp xử lý các khó khăn, vướng mắc, các vấn đề quan trọng, liên ngành, các đề xuất của nhà đầu tư, chủ đầu tư trong quá trình chuẩn bị, triển khai các dự án đường sắt đô thị, dự án đường sắt đô thị theo mô hình TOD, dự án đầu tư phát triển đô thị trong khu vực TOD;

### Quyền hạn:

#### Chỉ đạo, kiểm tra, đôn đốc, điều phối các Sở, ngành, đơn vị hành chính trực thuộc Thành phố, nhà đầu tư, chủ đầu tư các dự án, dự án thành phần để đảm bảo đẩy nhanh tiến độ quy hoạch, chuẩn bị đầu tư, thực hiện các dự án đầu tư xây dựng có liên quan nhằm phát triển đồng bộ khu vực TOD;

#### Yêu cầu các Sở, ngành, đơn vị hành chính trực thuộc Thành phố, nhà đầu tư, chủ đầu tư các dự án, dự án thành phần cung cấp các hồ sơ, tài liệu liên quan phục vụ quá trình thẩm định;

#### Mời các chuyên gia hỗ trợ việc đánh giá, cho ý kiến chuyên môn trong các lĩnh vực liên quan trong quá trình thẩm định.

### Chủ tịch Hội đồng ban hành quy chế hoạt động để quy định nguyên tắc, phương thức hoạt động, cơ cấu tổ chức, chế độ làm việc, phân công nhiệm vụ, quyền hạn của các thành viên để tổ chức thực hiện các nhiệm vụ.

## Cơ quan thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD thành phố Hà Nội

### Ban Quản lý đường sắt đô thị Hà Nội là Cơ quan thường trực của Hội đồng phát triển đường sắt đô thị và phát triển đô thị khu vực TOD thành phố Hà Nội (sau đây gọi tắt là Cơ quan thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD).

### Nhiệm vụ:

#### Xây dựng quy chế hoạt động để quy định nguyên tắc, phương thức hoạt động, cơ cấu tổ chức, chế độ làm việc, phân công nhiệm vụ, quyền hạn của các thành viên, trình Chủ tịch Hội đồng ký ban hành;

#### Giúp Chủ tịch Hội đồng tổ chức thực hiện các nhiệm vụ quy định tại Điều 5.3 liên quan đến phương án tuyến công trình, vị trí công trình trên tuyến đường sắt đô thị, quy hoạch khu vực TOD, dự án đường sắt đô thị, dự án đường sắt đô thị theo mô hình TOD, và dự án thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư liên quan.

#### Giúp Chủ tịch Hội đồng xây dựng chương trình công tác, kế hoạch làm việc của Hội đồng; tổng hợp thông tin, chuẩn bị báo cáo và dự thảo thông báo kết luận của các cuộc họp định kỳ, đột xuất của Hội đồng;

#### Lưu trữ, quản lý các hồ sơ, tài liệu có liên quan phục vụ quá trình thẩm định, làm việc của Hội đồng;

#### Thực hiện các nhiệm vụ khác do Chủ tịch Hội đồng giao.

### Cơ quan thường trực Hội đồng được thành lập bộ phận trực thuộc và được thuê chuyên gia trong nước, nước ngoài có kinh nghiệm, năng lực chuyên môn trong các lĩnh vực liên quan để tổ chức thực hiện các nhiệm vụ do Hội đồng giao.

## Kinh phí hoạt động của Hội đồng phát triển ĐSĐT và TOD và Cơ quan Thường trực Hội đồng

### Kinh phí hoạt động của Hội đồng phát triển ĐSĐT và TOD và Cơ quan thường trực Hội đồng do ngân sách Thành phố bảo đảm và được bố trí từ nguồn kinh phí chi thường xuyên của Ủy ban nhân dân Thành phố.

### Kinh phí thuê chuyên gia trong nước, nước ngoài được bố trí từ nguồn kinh phí chi thường xuyên của Ủy ban nhân dân Thành phố.

# NGUYÊN TẮC QUY HOẠCH VÀ THIẾT KẾ KHU VỰC TOD

## Yêu cầu về giao thông trung chuyển

### Tích hợp mạng lưới giao thông đô thị

Mạng lưới đường sắt đô thị cần được quy hoạch và thiết kế theo định hướng chiến lược, bảo đảm các nguyên tắc sau đây nhằm nâng cao khả năng kết nối, tiếp cận và tích hợp đa phương thức, đồng thời thúc đẩy phát triển hệ thống giao thông đô thị bền vững:

#### Tối ưu hóa phạm vi phục vụ của nhà ga tại các khu vực có mật độ dân cư, việc làm cao, nhằm bảo đảm hiệu quả khai thác và khả năng tiếp cận của người dân.

#### Hạn chế xung đột với hệ thống giao thông đường bộ hiện hữu; hành lang tuyến đường sắt đô thị phải được xác định hợp lý, tránh hoặc giảm thiểu chồng lấn với đường cao tốc, quốc lộ hoặc các tuyến đường trục chính cấp đô thị.

#### Thúc đẩy phát triển giao thông công cộng và hình thức di chuyển chủ động thông qua việc xây dựng hệ thống giao thông công cộng đa phương thức, có tính phân cấp và tích hợp đồng bộ giữa đường sắt đô thị với các loại hình như BRT, xe buýt, xe đạp và hạ tầng giao thông dành cho người đi bộ; bảo đảm kết nối hiệu quả chặng đầu - chặng cuối và từng bước giảm phụ thuộc vào phương tiện giao thông cá nhân.

### Thứ tự ưu tiên các phương thức di chuyển: Đi bộ > Xe đạp > Xe buýt > Xe máy > Taxi > Ô tô cá nhân.

### Mật độ tuyến đường giao thông nội bộ (bao gồm đường nhóm nhà ở, đường vào nhà, đường gom), với chức năng chính phục vụ phương tiện cơ giới: 6-8 km/km².

### Mật độ đường dành cho người đi bộ bao gồm vỉa hè, lối đi bộ vào các nhà ga trung chuyển, cầu vượt, hầm chui, đường cho người đi bộ: ≥14km/km2 ở các đô thị trung tâm; ≥8km/km2 ở các đô thị vệ tinh.

### Chiều dài ô phố lý tưởng không vượt quá 250 mét (≤250m) giúp tăng cường đáng kể khả năng đi bộ của khu vực và phân tán luồng giao thông cơ giới.

### Mật độ mạng lưới đường dành cho xe đạp: ≥10km/km2 ở các đô thị trung tâm; ≥8km/km2 ở các đô thị vệ tinh.

### Yêu cầu về khoảng cách của các công trình trung chuyển đến lối vào nhà ga đường sắt đô thị

Bố trí kết nối giữa các đầu mối giao thông công cộng bên trong các tòa nhà và nhà ga phải được ưu tiên để đảm bảo việc trung chuyển thông suốt, hiệu quả và che chắn khỏi thời tiết. Nếu không khả thi, các hạ tầng trung chuyển sẽ được bố trí để giảm thiểu khoảng cách chuyển tiếp giữa các phương thức vận tải theo các yêu cầu được nêu trong Bảng dưới đây:

| **Phương thức trung chuyển** | | **Khoản cách đến lối vào nhà ga đường sắt** | **Ghi chú** |
| --- | --- | --- | --- |
| Đi bộ | | - | Hệ thống phải liên tục, an toàn và được trang bị đầy đủ |
| Bến xe buýt | Khoảng cách tốt nhất | <50 | Đáp ứng các yêu cầu tổ chức giao thông tại nút giao |
| Khoảng cách tối đa chấp nhận được | <150 |  |
| Bãi đỗ xe đạp/xe máy | Khoảng cách tốt nhất | <50 |  |
| Khoảng cách tối đa chấp nhận được | <100 |  |
| Bãi đỗ ô tô | Khoảng cách tốt nhất | <200 |  |
| Khoảng cách tối đa chấp nhận được | <300 |  |
| Khu vực chờ taxi/xe ôm | Khoảng cách tốt nhất | <100 | Đáp ứng các yêu cầu quản lý giao thông |

### Bãi đỗ xe

#### Tỷ lệ bố trí chỗ đỗ xe đối với các bất động sản thương mại trong khu vực TOD được quy định không vượt quá 80% so với tỷ lệ chỗ đỗ xe tiêu chuẩn áp dụng chung trên địa bàn Thành phố.

#### Khuyến khích việc chuyển đổi một phần chỗ đỗ xe ô tô thành chỗ đỗ xe đạp nhằm thúc đẩy sử dụng các phương thức di chuyển bền vững.

### Cơ sở hạ tầng đi bộ và xe đạp

Thiết kế cơ sở hạ tầng và không gian dành cho người đi bộ và xe đạp phải tuân thủ các nguyên tắc thiết kế chính sau đây:

#### Đường đi bộ ngầm

Trong các nhà ga, đường đi bộ ngầm có thể được bố trí với chức năng là hành lang kết nối thuần túy hoặc kết hợp chức năng thương mại với các dịch vụ bán lẻ. Chiều rộng đường đi bộ ngầm được xác định theo chức năng sử dụng và yêu cầu về an toàn, bảo đảm luồng người đi bộ thông suốt, thuận tiện và thoải mái, theo quy định tại Bảng dưới đây. Chiều cao thông thủy (từ mặt sàn đến trần) không nhỏ hơn 3,0 mét.

| **Phân loại lối đi bộ** | | **Tổng bề rộng (m)** | **Bề rộng cho người đi bộ (m)** |
| --- | --- | --- | --- |
| Hành lang đơn thuần | | 6-12 | 6-12 |
| Hành lang thương mại | Hành lang có dịch vụ thương mại một bên | 12-20 | 7-14 |
| Hành lang thương mại có dịch vụ hai bên | 20-28 | 6-12 |

#### Mạng lưới dành cho người đi bộ

Thiết lập mạng lưới giao thông dành cho người đi bộ trong các khu vực TOD theo hướng dễ tiếp cận, kết nối tốt và không có rào cản, nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc di chuyển liên tục, liền mạch giữa nhà ga đường sắt với các công trình dân cư, công trình công cộng và các tiện ích xung quanh. Mạng lưới này phải ưu tiên bảo đảm an toàn và thuận tiện cho người đi bộ, thông qua việc bố trí lối đi có mái che, hệ thống chiếu sáng đầy đủ, biển báo rõ ràng và hạ tầng bảo vệ khỏi ảnh hưởng của thời tiết.

#### Tại Khu vực lõi xung quanh các nhà ga đường sắt đô thị, vỉa hè được bố trí với bề rộng tối thiểu 2 mét để đáp ứng lưu lượng lớn người đi bộ. Khu vực vỉa hè phải được thiết kế thông thoáng, không bố trí các vật cản gây cản trở việc di chuyển, bảo đảm khả năng tiếp cận an toàn và thuận tiện cho người đi bộ.

#### Lối qua đường và cầu vượt, hầm chui cho người đi bộ

##### Ưu tiên tổ chức lối qua đường cho người đi bộ tại vị trí ngang mức với mặt đường để bảo đảm sự thuận tiện trong di chuyển;

##### Trường hợp lối qua đường ngang mức không đáp ứng yêu cầu về an toàn giao thông, cần xem xét bố trí cầu vượt hoặc hầm chui cho người đi bộ;

##### Khuyến khích tích hợp cầu dành cho người đi bộ với tầng hai của các tòa nhà liền kề nhằm tạo kết nối liền mạch trong không gian đô thị;

##### Xây dựng hầm chui kết nối tầng sảnh của nhà ga đường sắt đô thị với không gian ngầm của các công trình lân cận để tăng cường khả năng tiếp cận và kết nối đa chức năng.

#### Hạ tầng dành cho người đi bộ phải được thiết kế tích hợp với các giải pháp tăng cường khả năng chống chịu, góp phần thúc đẩy hệ thống thoát nước đô thị bền vững và giảm thiểu rủi ro ngập lụt.

#### Thiết kế khoảng lùi và mặt tiền công trình

##### Đối với công trình có chức năng ở: Tầng trệt cần bố trí khoảng lùi từ 3-10 mét, tùy theo bề rộng lộ giới và điều kiện không gian kiến trúc - cảnh quan khu vực.

##### Đối với công trình có chức năng thương mại, dịch vụ hoặc công cộng: Tầng trệt cần bố trí khoảng lùi từ 1-10 mét, nhằm bảo đảm không gian giao thông và sinh hoạt công cộng phía trước công trình.

##### Ưu tiên bố trí mặt tiền công trình quay hướng ra đường phố để tăng cường tính kết nối, khả năng tiếp cận và tạo dựng không gian đô thị sinh động, thân thiện với người đi bộ.

#### Làn đường dành cho xe đạp

##### Đối với các tuyến đường có từ 4 làn xe cơ giới trở lên, xem xét bố trí làn đường riêng dành cho xe đạp, với chiều rộng tối thiểu là 2,5 mét.

##### Đối với các tuyến đường có 2 làn xe cơ giới, xem xét bố trí làn đường dành cho xe đạp, với chiều rộng tối thiểu là 1,5 mét, phù hợp với điều kiện mặt cắt ngang và nhu cầu sử dụng thực tế.

#### Bố trí bãi đỗ xe máy, xe đạp

##### Các bãi đỗ xe máy và xe đạp phải được bố trí phân tán, nhằm cung cấp các lựa chọn tiếp cận thuận tiện theo nhiều hướng. Vị trí bãi đỗ xe phải nằm cách lối vào nhà ga đường sắt đô thị từ 20 mét đến tối đa 100 mét, đồng thời không được gây cản trở các lối đi bộ hoặc các tuyến kết nối trực tiếp đến nhà ga.

##### Thiết kế và tổ chức bãi đỗ xe máy và xe đạp phải xem xét tổng thể điều kiện giao thông đường bộ hiện hữu, bảo đảm luồng di chuyển được thông suốt và an toàn. Bãi đỗ xe phải được bố trí tránh xung đột với các công trình hạ tầng khác như trạm xe buýt, điểm dừng taxi, lối vào công trình xây dựng, và các phương tiện giao thông khác tại nút giao đường bộ, nhằm hạn chế tắc nghẽn và bảo đảm hiệu quả tiếp cận.

##### Quy mô các bãi đỗ xe máy và xe đạp gần nhà ga phải được xác định dựa trên dự báo nhu cầu sử dụng trong dài hạn, có khả năng điều chỉnh linh hoạt theo sự phát triển của khu vực và lưu lượng hành khách.

##### Các công trình thương mại, dịch vụ hoặc nhà ở nằm trong khu vực xung quanh nhà ga đường sắt đô thị có trách nhiệm góp phần bố trí và đầu tư hạ tầng đỗ xe máy, xe đạp, nhằm hỗ trợ việc tiếp cận thuận tiện và thúc đẩy sử dụng giao thông công cộng.

### Lối đi bộ vào nhà ga

#### Lối đi bộ vào nhà ga đường sắt phải được bố trí tối đa hóa về số lượng, đặc biệt tại Khu vực lõi, nhằm bảo đảm khả năng tiếp cận thuận tiện từ mọi hướng. Vị trí các lối vào cần được phối hợp hợp lý với mạng lưới giao thông đi bộ và xe đạp kết nối với nhà ga.

#### Việc bố trí lối đi bộ vào nhà ga phải hạn chế tối đa việc chiếm dụng không gian vỉa hè trong phạm vi chỉ giới đường đỏ. Khuyến khích tích hợp các lối đi bộ, công trình phụ trợ của nhà ga (như giếng thông gió, tháp làm mát, cửa thoát hiểm...) với các công trình liền kề, nhằm tạo thành một tổng thể kiến trúc hài hòa, tăng cường tính gắn kết giữa nhà ga và không gian đô thị xung quanh.

#### Ưu tiên tích hợp lối đi bộ vào nhà ga với không gian công cộng, bảo đảm kết nối liên tục và thuận tiện giữa các lối vào, các công trình công cộng và các không gian mở lân cận như công viên, quảng trường, không gian xanh đô thị.

## Yêu cầu về không gian mở công cộng, không gian xanh

### Ưu tiên bố trí và phân bổ chiến lược các không gian công cộng và tiện ích đô thị xung quanh mạng lưới đường sắt đô thị, bảo đảm thân thiện với người đi bộ và môi trường.

### Quảng trường tại khu vực xung quanh nhà ga đường sắt cần có diện tích tối thiểu 50 m², kết nối trực tiếp với lối vào nhà ga và hệ thống đường đi bộ, nhằm tạo điều kiện phân tán hành khách thuận tiện, an toàn và thoải mái, đặc biệt trong giờ cao điểm.

### Tối thiểu 80% số nhóm nhà ở trong khu vực TOD phải nằm trong phạm vi khoảng cách đi bộ hợp lý đến không gian công cộng mở, bao gồm công viên, quảng trường hoặc khu vui chơi giải trí.

### Tối thiểu 10% diện tích đất có thể phát triển trong Khu vực lõi phải được dành để bố trí không gian công cộng mở, không gian xanh và hạ tầng sinh thái phục vụ cộng đồng.

### Ưu tiên phát triển các hành lang xanh trong khu vực TOD, nhằm tăng cường đa dạng sinh học, giảm hiệu ứng đảo nhiệt đô thị và nâng cao chất lượng môi trường sống. Hành lang xanh phải cung cấp các tuyến đường có bóng mát, cảnh quan hấp dẫn, khuyến khích người dân đi bộ và sử dụng xe đạp.

## Yêu cầu về sử dụng đất

### Bố cục không gian sử dụng đất đa lớp

#### Khu vực lõi: Ưu tiên phát triển đa chức năng, tập trung các hoạt động kinh doanh, trung tâm thương mại, công trình hành chính, dịch vụ công cộng và đầu mối hạ tầng giao thông công cộng.

#### Khu vực chính và Khu vực mở rộng: Ưu tiên phát triển nhà ở cùng với các cơ sở dịch vụ công cộng như trường học, y tế, không gian cộng đồng, phục vụ dân cư sinh sống và làm việc trong khu vực.

### Bảo đảm sự gần gũi giữa nơi ở và nơi làm việc, với khoảng cách không vượt quá 15 km hoặc 30 phút di chuyển bằng phương tiện giao thông công cộng. Khuyến khích phát triển các trung tâm việc làm phi tập trung dọc theo hành lang đường sắt để hỗ trợ hướng đi ngược chiều trong giờ cao điểm, qua đó phân bổ nhu cầu di chuyển hợp lý và giảm áp lực lên khu vực trung tâm đô thị.

### Thiết lập hệ số sử dụng đất (FAR) tối thiểu trong khu vực TOD, nhằm thúc đẩy phát triển đô thị mật độ cao gắn với giao thông công cộng. Các khu vực cần bảo tồn di sản hoặc bảo vệ đặc biệt có thể được miễn trừ. FAR tối đa tại các khu vực ngoài TOD không vượt quá 60% FAR tối thiểu của khu TOD.

### Cho phép chuyển nhượng chỉ tiêu FAR giữa các lô đất chưa phát triển có cùng chức năng sử dụng đất trong khu vực TOD, ưu tiên chuyển chỉ tiêu về Khu vực lõi.

### Cho phép điều chỉnh tăng FAR không quá 20% đối với các lô đất nằm trong bán kính 100 m từ nhà ga đường sắt đô thị, nhằm tối ưu hóa khả năng sử dụng đất và hỗ trợ gia tăng mật độ tại khu vực có năng lực phục vụ giao thông cao.

### Đối với lô đất có chức năng ở, phần FAR dành cho nhà ở phải tuân thủ giới hạn tối đa được quy định, nhằm kiểm soát mật độ dân cư và đảm bảo chất lượng sống.

### Đối với khu vực đô thị tái thiết, hệ số FAR sẽ được xác định trên cơ sở đánh giá năng lực hạ tầng giao thông hiện hữu và các yêu cầu phát triển bền vững về môi trường, xã hội.

### Bảo đảm cung cấp đa dạng các loại hình nhà ở cho nhiều nhóm thu nhập, khuyến khích phát triển nhà ở giá rẻ, nhà ở xã hội trong các khu vực TOD, nhằm tăng khả năng tiếp cận dịch vụ giao thông công cộng cho mọi đối tượng.

### Phát triển hỗn hợp theo chiều đứng để tối ưu hóa sử dụng đất

#### Phân vùng theo chiều đứng: Cho phép phát triển trên nhà ga (Over-Station Development - OSD) và thiết lập quyền sở hữu riêng biệt theo tầng, tích hợp đa chức năng (thương mại, dịch vụ, văn phòng, nhà ở) trong một công trình.

#### Tích hợp thương mại theo chiều đứng: Bố trí các dịch vụ thương mại đa dạng (bán lẻ, tiện ích công cộng, trung tâm y tế, không gian làm việc...) từ 02 tầng hầm đến tối đa 04 tầng trên mặt đất.

#### Tăng cường sử dụng không gian ngầm: Ưu tiên bố trí các chức năng có lưu lượng người sử dụng cao như lối đi bộ, không gian thương mại, bãi đỗ xe ngầm tại khu vực kết nối trực tiếp với sảnh của các nhà ga đường sắt đô thị.

#### Tích hợp hạ tầng ngầm một cách hệ thống, bao gồm giao thông công cộng, cấp - thoát nước, điện, viễn thông, xử lý rác thải... để tối ưu hóa sử dụng không gian, hạn chế xung đột kỹ thuật, và bảo đảm hoạt động đồng bộ, hiệu quả giữa các hệ thống hạ tầng đô thị.

# TRÌNH TỰ, THỦ TỤC LẬP, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH KHU VỰC TOD

## Thẩm quyền và trình tự lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, quy hoạch khu vực TOD và điều chỉnh quy hoạch khu vực TOD

### Cơ quan, tổ chức được giao nhiệm vụ lập quy hoạch khu vực TOD hoặc chủ đầu tư dự án đường sắt đô thị, dự án đường sắt đô thị theo mô hình TOD có trách nhiệm:

#### Lập, thẩm định, phê duyệt đề cương, dự toán chi phí lập nhiệm vụ và quy hoạch khu vực TOD;

#### Lựa chọn đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ và quy hoạch khu vực TOD;

#### Lập nhiệm vụ đồng thời lập quy hoạch khu vực TOD và tổ chức lấy ý kiến cùng một thời điểm;

#### Trong quá trình lập quy hoạch khu vực TOD, được tham vấn, lấy ý kiến các nhà đầu tư, chủ đầu tư các dự án đầu tư phát triển đô thị để lập quy hoạch bảo đảm mục tiêu, nguyên tắc về phát triển đô thị theo mô hình TOD.

### Hội đồng phát triển đường sắt đô thị và phát triển đô thị khu vực TOD của Thành phố có trách nhiệm thẩm định nhiệm vụ, quy hoạch khu vực TOD và quy hoạch khu vực TOD điều chỉnh.

### Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt nhiệm vụ, quy hoạch khu vực TOD và quy hoạch khu vực TOD điều chỉnh.

### Trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực TOD, Ủy ban nhân dân Thành phố được quyết định các nội dung khác với quy hoạch TOD cấp cao hơn, quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, chương trình phát triển nhà ở, kế hoạch phát triển nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền 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 quy hoạch TOD được phê duyệt, quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, chương trình phát triển nhà ở, kế hoạch phát triển nhà ở, các quy hoạch khác có liên quan phải được kịp thời rà soát, điều chỉnh, cập nhật và công bố.

### Việc điều chỉnh quy hoạch khu vực TOD không phải thực hiện thủ tục lập, thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch. Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch khu vực TOD được lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch hoặc lựa chọn tổ chức tư vấn để lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch khu vực TOD.

## Nhiệm vụ quy hoạch khu vực TOD

### Nội dung nhiệm vụ quy hoạch khu vực TOD bao gồm:

a) Xác định lý do và sự cần thiết lập quy hoạch; căn cứ lập quy hoạch;

b) Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch; thời hạn của quy hoạch; quan điểm, mục tiêu phát triển;

c) Yêu cầu về nội dung quy hoạch; dự kiến chi phí và xác định nguồn vốn cho công tác lập, thẩm định, phê duyệt và công bố quy hoạch;

d) Tiến độ lập quy hoạch; yêu cầu về nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về quy hoạch; trách nhiệm của các cơ quan liên quan trong việc tổ chức lập quy hoạch.

### Lấy ý kiến về nhiệm vụ quy hoạch khu vực TOD:

#### Trách nhiệm lấy ý kiến được quy định như sau:

##### Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch khu vực TOD có trách nhiệm lấy ý kiến trong quá trình lập nhiệm vụ quy hoạch;

##### Cơ quan thẩm định nhiệm vụ có trách nhiệm rà soát, kiểm tra việc lấy ý kiến và yêu cầu lấy ý kiến bổ sung nếu cần thiết.

#### Đối tượng lấy ý kiến gồm các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan.

#### Nội dung lấy ý kiến gồm nội dung của nhiệm vụ quy hoạch khu vực TOD; đối với những nội dung thuộc bí mật nhà nước phải bảo đảm tuân thủ quy định pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước.

#### Việc lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước có liên quan về nhiệm vụ quy hoạch khu vực TOD được thực hiện theo hình thức gửi hồ sơ để đối tượng lấy ý kiến nghiên cứu, có ý kiến bằng văn bản. Các cơ quan được yêu cầu có trách nhiệm cho ý kiến bằng văn bản trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ theo quy định.

#### Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch khu vực TOD có trách nhiệm tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch trước khi trình thẩm định, trình phê duyệt. Nội dung báo cáo tiếp thu, giải trình phải được công bố công khai và bảo đảm quy chế dân chủ, công khai, minh bạch.

### Thẩm định nhiệm vụ quy hoạch khu vực TOD:

#### Nội dung thẩm định: sự đầy đủ, tính hợp lý của nội dung nhiệm vụ quy hoạch quy định tại Khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết này;

#### Hồ sơ trình thẩm định nhiệm vụ quy hoạch gồm: Tờ trình đề nghị thẩm định; thuyết minh nội dung nhiệm vụ; dự thảo quyết định phê duyệt nhiệm vụ; các văn bản pháp lý có liên quan; văn bản giải trình ý kiến của các cơ quan về nội dung nhiệm vụ quy hoạch;

#### Báo cáo thẩm định phải thể hiện ý kiến của cơ quan thẩm định đối với nội dung thẩm định nhiệm vụ quy hoạch và kết luận về điều kiện trình phê duyệt;

#### Thời gian thẩm định nhiệm vụ quy hoạch không quá 15 ngày kể từ ngày cơ quan thẩm định nhận đầy đủ hồ sơ theo quy định.

## Quy hoạch khu vực TOD

### Quy hoạch khu vực TOD bao gồm 4 cấp:

#### Quy hoạch TOD cấp Thành phố;

#### Quy hoạch TOD cấp hành lang;

#### Quy hoạch TOD cấp nhà ga

#### Quy hoạch TOD cấp mặt bằng.

### Quy hoạch TOD cấp thành phố

Quy hoạch TOD cấp thành phố là quy hoạch phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng ở cấp độ chiến lược được lập trên nền bản đồ tỷ lệ 1:10.000 hoặc 1:25.000 cho toàn bộ hoặc một số tuyến đường sắt đô thị của Thành phố nhằm định hướng dài hạn cho việc triển khai quy hoạch TOD các cấp độ chi tiết hơn thông qua việc phân tích mục đích sử dụng đất, các vùng ảnh hưởng, các hành lang có nhu cầu di chuyển lớn, các mục tiêu ưu tiên phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố. Quy hoạch TOD cấp Thành phố.

Nội dung chủ yếu của quy hoạch TOD cấp Thành phố bao gồm:

#### Phân tích đặc điểm phân bố của các khu dân cư, việc làm, các khu chức năng khác trong thành phố[[9]](#footnote-10) theo hiện trạng và theo định hướng của Quy hoạch chung Thủ đô, phân tích mô hình di chuyển điểm đi - điểm đến làm cơ sở xác định các hành lang có tiềm năng phát sinh nhu cầu di chuyển cao và sơ bộ đề xuất loại hình vận tải tương ứng (MRT, metro, LRT, commuter rail, tram, monorail...);

#### Sơ bộ xác định vị trí các nhà ga, đề-pô và khu vực xung quanh có tiềm năng phát triển đô thị theo định hướng TOD;

f) Xác định bối cảnh phát triển các khu vực xung quanh nhà ga, đề-pô tuyến đường sắt đô thị (phát triển mới, tái phát triển, cải tạo đô thị, nội đô, ngoại ô, ga đơn, ga giao cắt giữa hai hoặc nhiều tuyến đường sắt...);

g) Thiết lập tầm nhìn, các mục tiêu định hướng chung theo mô hình TOD (về quy hoạch sử dụng đất, giao thông, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, thiết kế đô thị) cho việc quy hoạch các khu vực ảnh hưởng ;

k) Đề xuất giải pháp phân kỳ thực hiện quy hoạch, chương trình, dự án ưu tiên.

### Quy hoạch TOD cấp hành lang

Quy hoạch TOD cấp hành lang được lập trên nền bản đồ tỷ lệ 1:2.000 hoặc 1:5.000 để định hướng cho việc phát triển đô thị theo mô hình TOD đối với một tuyến hoặc một đoạn tuyến đường sắt đô thị và khu vực phụ cận các vị trí dự kiến đặt ga/đề-pô làm cơ sở cho việc chuẩn bị đầu tư các dự án.

Nội dung chủ yếu của quy hoạch TOD cấp hành lang bao gồm:

#### Xác định đặc điểm, đặc tính hành lang tuyến đường sắt đô thị cụ thể;

#### Xác định các khu vực thu hút hành khách dọc theo hành lang tuyến đường sắt đô thị cần định hướng và ưu tiên phát triển TOD;

#### Đánh giá cơ hội phát triển, khả năng gia tăng mật độ dọc hành lang tuyến đường sắt đô thị bằng cách phân tích các yếu tố về hiện trạng sở hữu và sử dụng đất, đặc điểm kinh tế - xã hội, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tình hình thị trường bất động sản, các yếu tố về môi trường, di sản (nếu có);

#### Xác định hướng tuyến, vị trí công trình và loại hình vận tải (MRT, metro, LRT, commuter rail, tram, monorail...);

#### Đánh giá khả năng chịu tải của hạ tầng trong việc đáp ứng nhu cầu gia tăng mật độ dọc hành lang tuyến đường sắt đô thị;

#### Phân tích, đánh giá và lựa chọn các giải pháp kết nối giữa tuyến đường sắt đô thị với các phương thức vận tải khác đảm bảo hiệu quả, an toàn và liền mạch;

#### Phân loại, xác định thứ tự ưu tiên cho các khu vực TOD của các nhà ga dọc hành lang, xác định mức độ can thiệp cần thiết (điều chỉnh quy hoạch, chính sách ưu đãi đầu tư, nâng cấp hạ tầng, cải tạo không gian…), đề xuất dự án có khả năng kích thích phát triển dọc hành lang, dự kiến kế hoạch triển khai làm cơ sở cho việc chuẩn bị đầu tư các dự án theo từng giai đoạn đảm bảo phát huy tối đa tiềm năng phát triển, lợi ích thu được từ giá trị gia tăng của đất (LVC).

### Quy hoạch TOD cấp nhà ga

Quy hoạch TOD cấp nhà ga được lập trên nền bản đồ tỷ lệ 1:2.000 đối với từng nhà ga, đề-pô và khu vực phụ cận nhằm định hướng cho việc thiết kế đô thị, không gian, kiến trúc, cảnh quan, kết nối và chuẩn bị đầu tư cho các dự án bất động sản. Quy hoạch TOD cấp Nhà ga được lập trên cơ sở kết quả phân tích đặc điểm môi trường xung quanh ga, khoảng cách đi bộ hợp lý, ranh giới khu vực ga, bối cảnh phát triển (phát triển mới, tái phát triển); phân tích điều kiện tiếp cận, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; phân tích đặc điểm các khu đất, kịch bản phát triển nhà ở, đề xuất mật độ dân số, việc làm, hệ số sử dụng đất (FAR)..., qua đó, định hướng cho việc thiết kế môi trường đô thị xanh, đáng sống, dễ tiếp cận bằng đi bộ, xe đạp và hỗ trợ tối đa cho việc sử dụng giao thông công cộng.

Nội dung chủ yếu của quy hoạch TOD cấp nhà ga bao gồm:

#### Đánh giá hiện trạng về sử dụng đất[[10]](#footnote-11), đặc điểm kinh tế - xã hội[[11]](#footnote-12), hạ tầng kỹ thuật[[12]](#footnote-13), hạ tầng xã hội[[13]](#footnote-14), tình hình thị trường bất động sản, các yếu tố về môi trường, di sản (nếu có);

#### Xác định mô hình phát triển đô thị quanh ga (mật đô cao, sử dụng hỗn hợp đa chức năng, ưu tiên người đi bộ, xe đạp) và xác định ranh giới khu vực TOD;

#### Xác định chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật về giao thông, không gian mở/không gian công cộng;

#### Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch: mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất (FAR), chiều cao hoặc tầng cao tối đa, tối thiểu xây dựng công trình;

#### Xác định chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính, khu trung tâm; các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn và từng ô phố cho khu vực thiết kế, công viên, cây xanh, mặt nước;

#### Lập quy hoạch không gian ngầm, nổi, trong đó thể hiện các công trình kết nối với nhà ga, giải pháp tích hợp giao thông đa phương thức, giải pháp kết nối chặng đầu - chặng cuối, khu vực dừng chờ, đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không gian mở và cảnh quan;

#### Đề xuất các bộ quy tắc hướng dẫn cho việc triển khai thiết kế đô thị, kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các yếu tố về môi trường, không gian công cộng nhằm tăng cường kết nối chặng đầu - chặng cuối, tạo điều kiện tiếp cận thuận tiện cho người đi bộ, đi xe đạp, làm cơ sở cho việc quy hoạch không gian đô thị xung quanh nhà ga;

#### Đề xuất dự án có khả năng kích thích phát triển, dự kiến kế hoạch triển khai làm cơ sở cho việc chuẩn bị đầu tư các dự án theo từng giai đoạn đảm bảo phát huy tối đa tiềm năng phát triển, lợi ích thu được từ giá trị gia tăng của đất (LVC).

### Quy hoạch TOD cấp mặt bằng

Quy hoạch TOD cấp mặt bằng là quy hoạch TOD ở quy mô nhỏ nhất và ở cấp độ chi tiết nhất, được lập trên nền bản đồ tỷ lệ 1:500 nhằm cụ thể hóa các mục tiêu và hướng dẫn từ các quy hoạch TOD cấp cao hơn thành các giải pháp thiết kế cho từng khu đất, lô đất, hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng trong khu vực TOD, phục vụ triển khai dự án đầu tư phát triển đô thị trong khu vực TOD.

Nội dung chủ yếu của quy hoạch TOD cấp mặt bằng bao gồm:

#### Đánh giá đặc điểm khu đất, lô đất về vị trí, hạ tầng kỹ thuật và chỗ đỗ xe hiện tại, khả năng kết nối và tiếp cận an toàn bằng đi bộ, xe đạp, tình hình phát triển xung quanh;

#### Rà soát với các quy hoạch, quy định liên quan, xác định các chỉ tiêu kinh tế-kỹ thuật đối với phạm vi lập quy hoạch;

#### Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và quy định về các công trình cần bảo tồn;

#### Xác định các công trình điểm nhấn tầng cao xây dựng công trình cho từng lô đất và cho toàn khu vực; khoảng lùi của công trình trên từng đường phố và nút giao nhau; công viên, cây xanh, mặt nước, không gian mở;

#### Bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội, nhà ở, nhà ở xã hội (nếu có);

#### Bố trí công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm (nếu có);

#### Bố trí các công trình tiện tích dành cho người đi bộ, đi xe đạp, người khuyết tật nhằm tạo điều kiện tiếp cận an toàn, thuận tiện và tăng cường kết nối chặng đầu - chặng cuối.

#### Quy định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng lô đất;

#### Giải pháp bảo vệ môi trường.

### Lấy ý kiến về quy hoạch khu vực TOD:

#### Trách nhiệm lấy ý kiến được quy định như sau:

##### Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch khu vực TOD có trách nhiệm lấy ý kiến trong quá trình lập quy hoạch;

##### Cơ quan thẩm định có trách nhiệm rà soát, kiểm tra việc lấy ý kiến và yêu cầu lấy ý kiến bổ sung nếu cần thiết.

#### Đối tượng lấy ý kiến: cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, chuyên gia và cộng đồng dân cư có liên quan;

#### Nội dung lấy ý kiến gồm nội dung của quy hoạch khu vực TOD; đối với những nội dung thuộc bí mật nhà nước phải bảo đảm tuân thủ quy định pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước;

#### Việc lấy ý kiến về quy hoạch được thực hiện theo một trong các hình thức gửi hồ sơ, tài liệu để lấy ý kiến bằng văn bản; niêm yết, trưng bày tại nơi công cộng để tiếp nhận ý kiến của người dân; hội nghị tham vấn, phỏng vấn; hình thức khác theo quy định của pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở. Trường hợp lấy ý kiến bằng văn bản, cơ quan, tổ chức, chuyên gia được yêu cầu cho ý kiến bằng văn bản trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ theo quy định;

#### Thời gian lấy ý kiến ít nhất là 20 ngày và không quá 30 ngày kể từ ngày công khai nội dung lấy ý kiến. Trong trường hợp chưa hết thời gian lấy ý kiến mà đã nhận được đầy đủ ý kiến của cộng đồng dân cư thì cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch khu vực TOD được thực hiện các bước tiếp theo;

#### Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch khu vực TOD tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ quy hoạch trước khi trình thẩm định, trình phê duyệt. Nội dung báo cáo tiếp thu, giải trình phải được công bố công khai, minh bạch.

### Thẩm định quy hoạch khu vực TOD:

#### Nội dung thẩm định quy hoạch khu vực TOD bao gồm:

##### Việc tuân thủ trình tự, thủ tục lập quy hoạch khu vực TOD theo quy định của Nghị quyết này;

##### Căn cứ lập quy hoạch khu vực theo quy định tại **Error! Reference source not found.** của Nghị quyết này;

##### Sự phù hợp với nhiệm vụ quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng;

##### Việc đáp ứng các mục tiêu, nguyên tắc về phát triển đô thị theo mô hình TOD quy định tại Chương 1.Điều 4 của Nghị quyết này và yêu cầu về nội dung đối với quy hoạch khu vực TOD.

#### Báo cáo thẩm định phải thể hiện ý kiến của cơ quan thẩm định đối với nội dung thẩm định quy hoạch khu vực TOD quy định điểm a) Khoản 7 Điều này và kết luận về điều kiện trình phê duyệt. Báo cáo thẩm định phải được trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt xem xét để quyết định phê duyệt quy hoạch khu vực TOD.

#### Thời gian thẩm định quy hoạch không quá 30 ngày kể từ ngày cơ quan thẩm định nhận đầy đủ hồ sơ theo quy định.

## Công bố quy hoạch khu vực TOD

1. Chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch khu vực TOD được phê duyệt, nội dung của quy hoạch phải được công bố công khai; đối với những nội dung thuộc bí mật nhà nước phải bảo đảm tuân thủ quy định pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước.

Nội dung, tài liệu công bố quy hoạch khu vực TOD bao gồm:

a) Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch (nếu có);

b) Quyết định phê duyệt quy hoạch;

c) Các bản vẽ quy hoạch;

d) Thuyết minh quy hoạch;

đ) Quy định quản lý theo quy hoạch khu vực TOD.

2. Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch khu vực TOD tổ chức công bố công khai quy hoạch do mình tổ chức lập.

3. Quy hoạch khu vực TOD phải được công bố tại trụ sở và đăng tải thường xuyên, liên tục trên cổng thông tin điện tử của cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, hệ thống thông tin quốc gia về quy hoạch và kết hợp thực hiện theo một, một số hoặc các hình thức sau đây:

a) Thông tin trên phương tiện thông tin đại chúng;

b) Trưng bày hệ thống bản vẽ quy hoạch khu vực TOD, mô hình (nếu có);

c) Tổ chức hội nghị, hội thảo;

d) Phát hành ấn phẩm.

## Cắm mốc theo quy hoạch khu vực TOD

### Đối với quy hoạch TOD cấp thành phố, cấp hành lang và cấp nhà ga, cơ quan, tổ chức được giao lập quy hoạch được ưu tiên áp dụng công nghệ thông tin, bản đồ số để quản lý cơ sở dữ liệu quy hoạch, ranh giới khu vực TOD và cung cấp thông tin cho các đơn vị hành chính trực thuộc Thành phố để phối hợp quản lý.

### Sau khi Quy hoạch TOD cấp mặt bằng được phê duyệt, nhà đầu tư, chủ đầu tư các dự án trong khu vực TOD có trách nhiệm lập hồ sơ cắm mốc, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt, tổ chức thực hiện cắm mốc ngoài thực địa và gửi hồ sơ cắm mốc đến cơ quan, tổ chức được giao lập quy hoạch khu vực TOD.

## Xây dựng cơ sở dữ liệu quy hoạch khu vực TOD

### Cơ sở dữ liệu quy hoạch khu vực TOD bao gồm dữ liệu điện tử của hồ sơ quy hoạch sau khi phê duyệt, cơ sở dữ liệu địa lý về quy hoạch gắn với hệ thống cơ sở dữ liệu nền địa lý quốc gia đã được chuẩn hóa.

### Cơ sở dữ liệu quy hoạch khu vực TOD phải được triển khai xây dựng trong quá trình lập, tổ chức thực hiện quy hoạch và phải được cập nhật thường xuyên; bảo đảm kết nối đồng bộ với cơ sở dữ liệu quốc gia về quy hoạch, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; bảo đảm phục vụ công tác quản lý; đáp ứng yêu cầu về công khai, minh bạch, quyền tiếp cận thông tin của các cơ quan, tổ chức và người dân.

### Ủy ban nhân dân Thành phố quy định việc xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác cơ sở dữ liệu quy hoạch khu vực TOD.

## Tiếp cận, cung cấp thông tin về quy hoạch khu vực TOD

### Cơ quan, tổ chức, cá nhân được quyền tiếp cận các thông tin về quy hoạch khu vực TOD sau đây:

#### Thông tin về các quy hoạch khu vực TOD đã được phê duyệt và công bố;

#### Quy định quản lý theo quy hoạch khu vực TOD, kế hoạch thực hiện quy hoạch đã được ban hành;

#### Văn bản quy phạm pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

### Cơ quan, tổ chức được giao tổ chức lập quy hoạch khu vực TOD có trách nhiệm cung cấp thông tin về quy hoạch khu vực TOD đã được phê duyệt cho cơ quan, tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu và chịu trách nhiệm về tính chính xác của các tài liệu, số liệu do mình cung cấp.

### Việc cung cấp thông tin được thực hiện theo hình thức giải thích trực tiếp hoặc bằng văn bản.

## Lưu trữ, lưu giữ hồ sơ, tài liệu về nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch khu vực TOD

### Hồ sơ, tài liệu nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch khu vực TOD đã được phê duyệt phải áp dụng công nghệ thông tin, bản đồ số để lưu trữ, quản lý. Hồ sơ, tài liệu được lưu trữ bao gồm:

#### Hồ sơ trình thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, hồ sơ trình thẩm định quy hoạch;

#### Hồ sơ trình phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, hồ sơ trình phê duyệt quy hoạch;

#### Báo cáo thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, báo cáo thẩm định quy hoạch;

#### Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quyết định phê duyệt quy hoạch.

### Cơ quan, tổ chức thực hiện hoạt động quy hoạch khu vực TOD có trách nhiệm áp dụng công nghệ thông tin để lưu giữ hồ sơ xử lý công việc đối với nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch khu vực TOD.

## Quy định quản lý theo Quy hoạch khu vực TOD

### Cơ quan, đơn vị được giao lập quy hoạch khu vực TOD đệ trình dự thảo quy định quản lý quy hoạch khu vực TOD kèm theo hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực TOD.

### Quy định quản lý quy hoạch khu vực TOD phải phù hợp với quy hoạch khu vực đã được phê duyệt và quy định rõ nguyên tắc để tổ chức thực hiện.

### UBND Thành phố quy định chi tiết khoản 2 Điều này.

# TRÌNH TỰ, THỦ TỤC LẬP, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT PHƯƠNG ÁN TUYẾN CÔNG TRÌNH, VỊ TRÍ CÔNG TRÌNH TRÊN TUYẾN ĐƯỜNG SẮT ĐÔ THỊ

## Nội dung phương án tuyến công trình, vị trí công trình trên tuyến đường sắt đô thị

### Bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 theo hệ tọa độ chuẩn quốc gia VN2000;

### Bình đồ tuyến, ga, đề-pô đường sắt đô thị tỷ lệ 1/500 thể hiện đầy đủ tim tuyến bao gồm:

#### Tọa độ, vị trí công trình theo tuyến;

#### Chỉ giới đường đỏ công trình đường bộ có liên quan;

#### Mặt cắt ngang thể hiện vị trí công trình đường sắt đô thị;

#### Ranh giới phạm vi bảo vệ công trình theo phương ngang, ranh giới hành lang an toàn đường sắt;

#### Ranh giới phạm vi thu hồi đất, trong đó, bao gồm đất dành cho kết cấu công trình đường sắt đô thị, đất phục vụ thi công xây dựng và kết nối, giao diện giữa các hạng mục công trình và hệ thống thiết bị của dự án, kết nối giữa hệ thống đường sắt với các khu vực lân cận để quyết định giao đất thực hiện xây dựng công trình đường sắt đô thị.

### Kết quả tham vấn cộng đồng.

## Thẩm quyền, trình tự lập, thẩm định, phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh phương án tuyến công trình, vị trí công trình trên tuyến đường sắt đô thị

### Cơ quan, tổ chức được giao nhiệm vụ lập phương án tuyến công trình, vị trí công trình trên tuyến đường sắt đô thị hoặc chủ đầu tư dự án đường sắt đô thị, dự án đường sắt đô thị theo mô hình TOD tổ chức lập phương án tuyến công trình, vị trí công trình tuyến đường sắt đô thị.

### Hội đồng phát triển đường sắt đô thị và phát triển đô thị khu vực TOD của Thành phố tổ chức thẩm định phương án tuyến công trình, vị trí công trình trên tuyến đường sắt đô thị.

### Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt phương án tuyến công trình, vị trí công trình trên tuyến đường sắt đô thị.

### Trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt phương án tuyến công trình, vị trí công trình trên tuyến đường sắt đô thị, Ủy ban nhân dân Thành phố được quyết định các nội dung khác với quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền 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 phương án tuyến công trình, vị trí công trình tuyến trên đường sắt đô thị được phê duyệt, quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, các quy hoạch khác có liên quan phải được kịp thời rà soát, điều chỉnh, cập nhật và công bố.

# TỔ CHỨC THỰC HIỆN

## Điều khoản thi hành

### Giao Ủy ban nhân dân thành phố:

#### Tổ chức thực hiện Nghị quyết, ban hành các quyết định để triển khai thực hiện các nội dung của Nghị quyết.

#### Chỉ đạo triển khai công tác quy hoạch khu vực TOD và phương án tuyến công trình, vị trí công trình trên tuyến nhằm triển khai đồng bộ và có hiệu quả các dự án đường sắt đô thị và dự án phát triển đô thị khu vực TOD;

#### Chỉ đạo các Sở, ngành, xã, phường nơi có tuyến đường sắt đô thị đi qua chủ động và tích cực tham gia trong quá trình thực hiện Nghị quyết đảm bảo việc thực hiện Nghị quyết có hiệu quả cao;

#### Thực hiện công tác kiểm tra, giám sát trong quá trình thực hiện Nghị quyết đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật liên quan;

#### Chỉ đạo việc tổng kết, đánh giá việc thực hiện Nghị quyết theo định kỳ và có các đề xuất để sửa đổi, bổ sung Nghị quyết nhằm nâng cao hiệu quả, hiệu lực của các quy định trong Nghị quyết trong việc quản lý, phát triển đường sắt đô thị và phát triển đô thị trong khu vực TOD.

### Giao thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban của Hội đồng nhân dân Thành phố, các Tổ đại biểu, đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

### Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố Hà Nội và các tổ chức chính trị-xã hội phối hợp tuyên truyền và giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

Nghị quyết đã được Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội Khóa XVI, Kỳ họp thứ….. thông qua ngày……tháng ….. năm 2025./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:*** - Ủy ban Thường vụ Quốc hội; - Chính phủ;  - Ban công tác đại biểu thuộc UBTV Quốc hội;  - Văn phòng Quốc hội; Văn phòng Chính phủ; - Các Bộ: Xây dựng, Tài chính, Tư pháp, Nông nghiệp và Môi trường, Nội vụ;  - Thường trực Thành ủy;  - Thường trực: HĐND, UBND, UBMTTQ Việt Nam TP; - Đoàn Đại biểu Quốc hội Hà Nội;  - Đại biểu HĐND Thành phố;  - VP TU, các Ban Đảng Thành ủy;  - Các Ban HĐND Thành phố;  - VP: Đoàn ĐBQH&HĐND TP; UBND Thành phố;  - Các Sở, ban, ngành Thành phố;  - TT HĐND, UBND phường, xã;  - Công báo Thành phố; Cổng GTĐT Thành phố;  - Lưu: VT. | **CHỦ TỊCH**  **[daky]**  **Nguyễn Ngọc Tuấn** |
|  |  |

**MỤC LỤC**

[Chương 1. QUY ĐỊNH CHUNG 1](#_Toc201564688)

[Điều 1. Phạm vi điều chỉnh 1](#_Toc201564689)

[Điều 2. Đối tượng áp dụng 1](#_Toc201564690)

[Điều 3. Giải thích từ ngữ 1](#_Toc201564691)

[Điều 4. Mục tiêu, nguyên tắc phát triển đô thị trong khu vực TOD 2](#_Toc201564692)

[Chương 2. HỘI ĐỒNG PHÁT TRIỂN ĐƯỜNG SẮT ĐÔ THỊ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KHU VỰC TOD THÀNH PHỐ HÀ NỘI 3](#_Toc201564693)

[Điều 5. Thành phần, nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng phát triển đường sắt đô thị và phát triển đô thị khu vực TOD thành phố Hà Nội 3](#_Toc201564694)

[Điều 6. Cơ quan thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD thành phố Hà Nội 5](#_Toc201564695)

[Điều 7. Kinh phí hoạt động của Hội đồng phát triển ĐSĐT và TOD và Cơ quan Thường trực Hội đồng 5](#_Toc201564696)

[Chương 3. NGUYÊN TẮC QUY HOẠCH VÀ THIẾT KẾ KHU VỰC TOD 5](#_Toc201564697)

[Điều 8. Yêu cầu về giao thông trung chuyển 5](#_Toc201564698)

[Điều 9. Yêu cầu về không gian mở công cộng, không gian xanh 9](#_Toc201564699)

[Điều 10. Yêu cầu về sử dụng đất 10](#_Toc201564700)

[Chương 4. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC LẬP, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH KHU VỰC TOD 11](#_Toc201564701)

[Điều 11. Thẩm quyền và trình tự lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, quy hoạch khu vực TOD và điều chỉnh quy hoạch khu vực TOD 11](#_Toc201564702)

[Điều 12. Nhiệm vụ quy hoạch khu vực TOD 12](#_Toc201564703)

[Điều 13. Quy hoạch khu vực TOD 13](#_Toc201564704)

[Điều 14. Công bố quy hoạch khu vực TOD 17](#_Toc201564705)

[Điều 15. Cắm mốc theo quy hoạch khu vực TOD 18](#_Toc201564706)

[Điều 16. Xây dựng cơ sở dữ liệu quy hoạch khu vực TOD 18](#_Toc201564707)

[Điều 17. Tiếp cận, cung cấp thông tin về quy hoạch khu vực TOD 18](#_Toc201564708)

[Điều 18. Lưu trữ, lưu giữ hồ sơ, tài liệu về nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch khu vực TOD 18](#_Toc201564709)

[Điều 19. Quy định quản lý theo Quy hoạch khu vực TOD 19](#_Toc201564710)

[Chương 5. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC LẬP, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT PHƯƠNG ÁN TUYẾN CÔNG TRÌNH, VỊ TRÍ CÔNG TRÌNH TRÊN TUYẾN ĐƯỜNG SẮT ĐÔ THỊ 19](#_Toc201564711)

[Điều 20. Nội dung phương án tuyến công trình, vị trí công trình trên tuyến đường sắt đô thị 19](#_Toc201564712)

[Điều 21. Thẩm quyền, trình tự lập, thẩm định, phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh phương án tuyến công trình, vị trí công trình trên tuyến đường sắt đô thị 19](#_Toc201564713)

[Chương 6. TỔ CHỨC THỰC HIỆN 20](#_Toc201564714)

[Điều 22. Điều khoản thi hành 20](#_Toc201564715)

1. Luật Thủ đô 2024, Điều 31, Khoản 1. [↑](#footnote-ref-2)
2. Nghị quyết 188/2025/QH15, Điều 3, Khoản 2. [↑](#footnote-ref-3)
3. City-level TOD Plan, [The Transit-oriented Development Implementation Resources & Tools 2nd Edition](https://documents.worldbank.org/en/publication/documents-reports/documentdetail/261041545071842767/transit-oriented-development-implementation-resources-and-tools-second-edition), 2021, the World Bank. [↑](#footnote-ref-4)
4. Corridor-level TOD Plan. [↑](#footnote-ref-5)
5. Station-level TOD Plan. [↑](#footnote-ref-6)
6. Site-level TOD Plan. [↑](#footnote-ref-7)
7. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng số QCVN 01:2021/BXD, Mục 1.4.13: “Đất sử dụng hỗn hợp là đất xây dựng nhà, công trình hỗn hợp hoặc được sử dụng cho một số mục đích khác nhau được xác định trong đồ án quy hoạch”. [↑](#footnote-ref-8)
8. Nghị định 35/2023/NĐ-CP, Điều 4, Khoản 1, điểm a): “8. Dự án đầu tư phát triển đô thị bao gồm dự án đầu tư xây dựng khu đô thị và dự án đầu tư xây dựng công trình trong đô thị.”.

   Luật Xây dựng số 62/2020/QH14, Điều 1, Khoản 1, điểm đ): “15a. Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị là dự án đầu tư xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở hoặc công trình xây dựng khác theo quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị.”;

   Nghị định 11/2013/NĐ-CP, Điều 2, Khoản 10: “10. Dự án đầu tư xây dựng công trình trong đô thị là dự án đầu tư xây dựng mới; hoặc là mở rộng, cải tạo chỉnh trang công trình kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật”. [↑](#footnote-ref-9)
9. Các trung tâm hoạt động đô thị như khu văn phòng, trung tâm thương mại, trường đại học, bệnh viện... [↑](#footnote-ref-10)
10. Chức năng sử dụng đất, người sử dụng đất. [↑](#footnote-ref-11)
11. Dân số, việc làm, mức thu nhập, các hoạt động kinh tế chính... [↑](#footnote-ref-12)
12. Hệ thống giao thông, cung cấp năng lượng, chiếu sáng công cộng, thông tin liên lạc, cấp nước, xử lý nước thải và thoát nước, chất thải rắn, vệ sinh công cộng, hạ tầng kỹ thuật khác... (Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD). [↑](#footnote-ref-13)
13. Hệ thống dịch vụ công cộng: y tế, giáo dục, văn hóa, thể dục thể thao, thương mại, và các công trình dịch vụ công cộng khác; công viên, vườn hoa, sân chơi... (Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD). [↑](#footnote-ref-14)