

Hà Nội, ngày 23 tháng 7 năm 2025

**BẢN TỔNG HỢP Ý KIẾN, TIẾP THU, GIẢI TRÌNH Ý KIẾN GÓP Ý, PHẢN BIỆN XÃ HỘI ĐỐI VỚI DỰ THẢO
NGHỊ QUYẾT CỦA HĐND THÀNH PHỐ VỀ VIỆC QUẢN LÝ, PHÁT TRIỂN ĐƯỜNG SẮT ĐÔ THỊ VÀ
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KHU VỰC TOD**

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Nghị định 78/2025/NĐ-CP, Ban Quản lý đường sắt đô thị đã tổ chức lấy ý kiến, phản biện xã hội đối với hồ sơ dự thảo Nghị quyết của HĐND Thành phố về việc quản lý, phát triển đường sắt đô thị và phát triển đô thị khu vực TOD như sau:

Văn bản số 926/ĐSĐT-QLTHDA3 ngày 23/6/2025 gửi Trung tâm Truyền thông, Dữ liệu và Công nghệ số thành phố Hà Nội về việc đăng tải dự thảo Nghị quyết của HĐND Thành phố quy định về việc quản lý, phát triển đường sắt đô thị và phát triển đô thị khu vực TOD trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Văn bản số 927/ĐSĐT-QLTHDA3 ngày 23/6/2025 gửi Ủy ban Mặt trận tổ quốc Việt Nam Thành phố, Văn phòng Thành ủy; Văn phòng UBND Thành phố, các Sở, ban, ngành Thành phố và UBND các quận, huyện, thị xã thuộc Thành phố về việc góp ý dự thảo Nghị quyết của HĐND Thành phố quy định về việc quản lý, phát triển đường sắt đô thị và phát triển đô thị khu vực TOD trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

Ngày 18/7/2025, Ban Quản lý đường sắt đô thị đã phối hợp với Chương trình Năng lượng, Hạ tầng và Thành phố Xanh (GCIEP) do Đại sứ quán Anh tại Hà Nội tài trợ tổ chức tọa đàm “Tham vấn chính sách về Quản lý, Phát triển và Cơ chế tài chính cho khu vực TOD” và mời đại diện các Sở, ngành, các Ban của HĐND, các Trường đại học và tổ chức xã hội có quan tâm tham dự để trình bày nội dung dự thảo, tiếp thu và làm rõ các ý kiến tham luận..

1. Tổng hợp kết quả xin ý kiến góp ý:

Đã có 9 Sở, ngành gửi ý kiến gồm: Sở Du lịch¹, Sở KHCN², Sở GD&ĐT³, Sở Xây dựng⁴, Ban QLDA CTDD⁵, Sở Y tế⁶, Quỹ ĐTPT Thành phố⁷, Sở NNMT⁸, Ủy ban MTTQ Thành phố⁹. Trong đó các Sở Du lịch, KHCN, GD&ĐT, Ban QLDA CTĐ, Sở Y tế, Quỹ ĐTPT Thành phố thống nhất với nội dung dự thảo Nghị quyết. Có các Phường, xã gửi ý kiến và đều thống nhất với toàn bộ nội dung dự thảo gồm: Xã Vân Đình, Xã Dương Hòa, Phường Văn Miếu-Quốc Tử Giám, Phường Bồ Đề, Phường Giảng Võ, Phường Đồng Đa, Xã Kiêu Phú, Xã Phương Đức, Xã Đại Xuyên.

2. Tổng hợp nội dung góp ý và tiếp thu, giải trình:

NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý KIẾN	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
I. Những vấn đề chung			
Đánh giá sự phù hợp của dự thảo Nghị quyết và báo cáo đánh giá tác động của dự thảo Nghị quyết	Sở Xây dựng	Dự thảo Nghị quyết có phạm vi điều chỉnh liên quan đến nhiều vấn đề quan trọng (quy hoạch, tổ chức thực hiện quy hoạch, đầu tư xây dựng, quy chuẩn, tiêu chuẩn...); đưa ra những quy định mới, phức tạp, phạm vi ảnh hưởng tác động rộng rãi (mạng lưới 14 tuyến đường sắt đô thị, các hành lang, chuỗi đô thị, cấu trúc đô thị). Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu kỹ lưỡng, xây dựng báo cáo đánh giá sự phù hợp	Trình tự, nội dung hồ sơ dự thảo Nghị quyết được xây dựng đảm bảo tuân thủ các quy định mới về thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật như được yêu cầu tại Nghị định 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025. Tại Khoản 3 Điều 44 quy định về <i>Hồ sơ dự thảo nghị quyết để lấy ý kiến, phản biện xã hội</i> , theo đó trong trường hợp cụ thể của dự thảo Nghị quyết này chỉ yêu cầu: a) Tờ trình; b) Dự thảo Nghị quyết và d) Bản so sánh, thuyết minh nội dung dự thảo, không yêu cầu lập báo cáo đánh giá tác động. Việc đánh giá tác động chỉ áp dụng khi xây

¹ Văn bản 834/SDL-KHPTTNDL ngày 25/6/2025
² Văn bản số 2349/SKHCN-CN&KTS ngày 27/6/2025
³ Văn bản số 2539/SGDDT-KHTC ngày 04/7/2025
⁴ Văn bản số 8450/SXD-ĐSĐT ngày 04/7/2025
⁵ Văn bản số 1667/BQLDADD-KHTH ngày 04/7/2025
⁶ Văn bản số 3512/SYT-KHTC ngày 09/7/2025
⁷ Văn bản số 621/QĐTPT-CV ngày 10/7/2025
⁸ Văn bản số 4414/SNNMT-QHKHSDĐ ngày 15/7/2025
⁹ Văn bản số 645/MTTQ-BTT ngày 15/7/2025

NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý KIẾN	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
		của dự thảo Nghị quyết với pháp luật về quy hoạch, đất đai, đầu tư, nhà ở...; các chương trình phát triển đô thị của thành phố và báo cáo đánh giá tác động của dự thảo Nghị quyết để đảm bảo sự đồng bộ, khả thi và hiệu quả của Nghị quyết	dựng Nghị quyết nhằm “Thực hiện thí điểm các chính sách theo quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương” (Điểm e Khoản 3 Điều 44 Nghị định 78/2025/NĐ-CP). Quá trình xây dựng Luật Thủ đô 39/2024/QH15, Luật đường sắt 95/2025/QH15, Nghị quyết 188/2025/QH15, cho thấy phương pháp, tư duy xây dựng văn bản quy phạm pháp luật đã có sự thay đổi cơ bản. Trước đây, thường xuyên có các quy định, nguyên tắc <i>đảm bảo sự phù hợp, đồng bộ với pháp luật có liên quan</i>, hiện nay để giải quyết sự không đồng bộ, khác nhau của các quy định pháp luật, các văn bản quy phạm pháp luật mới ban hành đều có quy định <i>trong trường hợp có quy định pháp luật khác nhau thì áp dụng quy định của văn bản trình ban hành</i>. Ví dụ cụ thể tại Điều 4 Luật Thủ đô, Điều 57 Luật Đường sắt và Điều 11 Nghị quyết 188.
Nghiên cứu, áp dụng kinh nghiệm, thông lệ quốc tế cho phát triển đô thị khu vực TOD.	Sở Xây dựng	Nội dung của Dự thảo Nghị quyết cần bám sát đặc trưng cơ bản của mô hình TOD đã được các thành phố trên thế giới áp dụng thành công: khoảng cách tiếp cận, mật độ, đô thị đa chức năng, thiết kế hiệu quả và chia sẻ lợi ích. Trong thời gian vừa qua, Ban Quản lý đường sắt đô thị là đơn vị chủ trì triển khai nhiều chương trình, dự án hợp tác quốc tế về TOD. Kết quả hợp tác, làm việc với các chuyên gia quốc tế, các bài học triển khai TOD cần được tổng hợp, nghiên cứu, có xem xét đến các điều kiện riêng của Hà Nội làm cơ sở xây dựng các	Các đặc trưng cơ bản của mô hình TOD đã được cụ thể hóa bởi các quy định tại Chương 3 – Nguyên tắc quy hoạch và thiết kế khu vực TOD trên cơ sở tham khảo các khuyến nghị, tài liệu, chỉ dẫn của các cơ quan quốc tế (World Bank, AIIB, JICA...). Các quy định này sẽ được áp dụng trong quá trình lập quy hoạch khu vực TOD, thiết kế đô thị khu vực TOD, để đảm bảo các đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị được lập thể hiện đầy đủ các đặc trưng cơ bản của mô hình TOD. Quá trình xây dựng dự thảo Nghị quyết bao gồm các cuộc hội thảo quốc tế, làm việc với nhiều cơ quan quốc tế cũng

NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý KIẾN	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
		quy định, các bộ chỉ tiêu quy hoạch, trình tự thủ tục thực hiện trong khu vực TOD cho phù hợp.	nghu nghiên cứu tài liệu, chỉ dẫn của các tổ chức quốc tế về phân cấp quy hoạch TOD, thiết kế đô thị khu vực TOD như được trình bày trong Tờ trình Nghị quyết. Việc này đảm bảo các quy định về lập quy hoạch TOD, thiết kế khu vực TOD áp dụng các thông lệ quốc tế được tổng hợp bởi các tổ chức quốc tế có uy tín trên Thế giới.
Chức năng nhiệm vụ của Hội đồng phát triển ĐSĐT và phát triển đô thị khu vực TOD	Sở Xây dựng	Các dự án đường sắt đô thị, dự án phát triển đô thị khu vực TOD đều có quy mô lớn, liên quan đến nhiều cơ quan, tổ chức, đơn vị. Việc thành lập Hội đồng phát triển đường sắt đô thị và phát triển đô thị khu vực TOD của thành phố Hà Nội (sau đây gọi là Hội đồng) sẽ giúp rút ngắn thời gian thẩm định, tổ chức thực hiện quy hoạch, triển khai dự án. Tuy nhiên, cơ quan soạn thảo cần rà soát cụ thể chức năng, nhiệm vụ của Hội đồng tránh chồng chéo thẩm quyền, trách nhiệm, phù hợp với các quy chế làm việc của thành phố và tổ chức chính quyền hai cấp hiện nay.	Chức năng nhiệm vụ của Hội đồng trong dự thảo Nghị quyết được đề xuất theo hướng tinh gọn, sáp nhập, trong đó, chức năng, nhiệm vụ thẩm định quy hoạch và thẩm định các đề xuất dự án của các Hội đồng thẩm định hiện tại của Thành phố được tập trung về một đầu mối giúp nâng cao hiệu quả phối hợp liên ngành, đẩy nhanh tiến độ thẩm định, giảm sự chồng chéo, phù hợp với mô hình tổ chức chính quyền hai cấp hiện nay và phù hợp với thông lệ quốc tế đã được áp dụng thành công tại các thành phố trong khu vực và trên thế giới.
Thể thức trình bày	Sở Xây dựng	Trong dự thảo có nhiều lỗi về thể thức, trình bày (viết tắt, sử dụng các thuật ngữ tiếng Anh, đánh số thứ tự chưa đúng...), đề nghị Ban Quản lý đường sắt đô thị rà soát, chỉnh sửa đảm bảo tuân thủ các quy định thể thức văn bản pháp lý.	Cơ quan chủ trì soạn thảo tiếp thu để rà soát, chỉnh sửa trước khi trình UBND Thành phố.

NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý KIẾN	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
II. Nội dung cụ thể			
Điều 3. Giải thích từ ngữ	Sở Xây dựng	Đề nghị bổ sung, làm rõ các thuật ngữ về quy hoạch, đô thị, Hội đồng... sử dụng trong dự thảo Nghị quyết, các thuật ngữ tiếng Anh (OSD, LVC, MRT, FAR, City level TOD plan...) cần được giải thích cụ thể nội hàm và phương pháp xác định vào Điều 3. Các khái niệm Khu vực TOD, Khu vực lõi, Khu vực chính, Khu vực mở rộng trong dự thảo Nghị quyết cần được xác định chỉ sử dụng cho loại hình giao thông đường sắt đô thị.	Cơ quan chủ trì soạn thảo tiếp thu đề rà soát, chỉnh sửa trước khi trình UBND Thành phố (bổ sung khái niệm thuật ngữ FAR vào Điều 3, các thuật ngữ tiếng Anh khác sẽ được chuyển ngữ tương đương sang tiếng Việt hoặc xóa bỏ). Điều 2 dự thảo Nghị quyết quy định về Phạm vi áp dụng đã nêu rõ “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”.
Chương II. Hội đồng phát triển ĐSĐT và phát triển đô thị khu vực TOD thành phố Hà Nội	Sở Xây dựng	Đề nghị làm rõ cơ sở pháp lý thành lập Hội đồng, sơ bộ số lượng, chế độ làm việc của Hội đồng.	Hội đồng không phải là một tổ chức độc lập trực thuộc hệ thống chính quyền địa phương theo Luật Tổ chức chính quyền địa phương. Cơ sở pháp lý thành lập Hội đồng là Nghị quyết của HĐND Thành phố và Quyết định thành lập của Chủ tịch UBND Thành phố. Chế độ làm việc của Hội đồng sẽ do Chủ tịch UBND Thành phố/Chủ tịch Hội đồng ban hành.
Điều 5. Thành phần, nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng phát triển đường sắt đô	Sở Xây dựng	Đề nghị điều chỉnh như sau: c) <u>Mời Thuê các tổ chức</u>, chuyên gia hỗ trợ <u>tham gia</u> đánh giá, cho ý kiến chuyên môn trong các lĩnh vực liên quan trong quá trình thẩm định.	Cơ quan soạn thảo tiếp thu điều chỉnh: c) Mời <u>hoặc thuê các tổ chức</u>, chuyên gia hỗ trợ <u>tham gia</u> đánh giá, cho ý kiến chuyên môn trong các lĩnh vực liên quan trong quá trình thẩm định.

NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý KIẾN	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
thị và phát triển đô thị khu vực TOD thành phố Hà Nội			
Điều 6. Cơ quan thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD thành phố Hà Nội	Sở Xây dựng	Đề nghị nghiên cứu lại nhiệm vụ của Ban Quản lý đường sắt đô thị. Việc Ban xây dựng các nội dung, quy chế, chương trình, kế hoạch... và trực tiếp trình Chủ tịch Hội đồng ký mà không thông qua ý kiến của các thành viên Hội đồng như đang quy định trong dự thảo Nghị quyết là chưa phù hợp.	Cơ quan soạn thảo tiếp thu và chỉnh lý như sau: “a) 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, <u>xin ý kiến các thành viên và</u> trình Chủ tịch Hội đồng ký ban hành;”
Điều 6. Cơ quan thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD thành phố Hà Nội, Khoản 3	Sở Xây dựng	Đề nghị bỏ quy định sau do trùng với điểm c) khoản 4 Điều 5. 3. 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.	Cơ quan soạn thảo giải trình như sau: - Điểm c) khoản 4 Điều 5 quy định việc Hội đồng trực tiếp thuê chuyên gia có kiến thức chuyên môn, kinh nghiệm trong lĩnh vực liên quan để tham gia đánh giá, cho ý kiến, hỗ trợ Hội đồng trong quá trình thẩm định của Hội đồng. - Khoản 3 Điều 6 cho phép Cơ quan thường trực Hội đồng được thuê chuyên gia để trực tiếp thực hiện các công việc chuyên môn của Cơ quan thường trực như lập quy hoạch TOD, đánh giá, phản biện đề xuất của nhà đầu tư... Đây là hai công việc hoàn toàn khác nhau và không trùng lặp.
Chương 3.	Sở Xây dựng	Đề nghị Ban Quản lý đường sắt đô thị nghiên	Cơ quan soạn thảo giải trình như sau:

NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý KIẾN	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
Nguyên tắc quy hoạch và thiết kế khu vực TOD		cứu Chương trình phát triển đô thị thành phố Hà Nội giai đoạn đến năm 2035 đã được phê duyệt tại Quyết định số 6809/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND Thành phố để đảm bảo sự đồng bộ; có báo cáo đánh giá tác động của các bộ chỉ tiêu quy hoạch trong khu vực TOD, làm rõ các khó khăn, vướng mắc khi triển khai thực tế.	- Chương 3 của dự thảo Nghị quyết chỉ đề xuất các nguyên tắc mang tính định hướng cho việc lập, thẩm định quy hoạch các khu vực TOD và giao UBND Thành phố nghiên cứu, ban hành quy định chi tiết các chỉ tiêu quy hoạch có thể áp dụng cho việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch TOD. - Trong quá trình thẩm định quy hoạch TOD do cơ quan được giao nhiệm vụ lập quy hoạch hoặc do nhà đầu tư lập, Hội đồng (trong đó có thành viên là cơ quan quản lý chuyên ngành của Thành phố) sẽ đánh giá sự phù hợp, đồng bộ của đề xuất quy hoạch TOD với các chương trình phát triển đô thị, nhà ở... có liên quan của Thành phố. Theo Nghị quyết 188 của Quốc hội, Luật Đường sắt 2025, <i>Trong khu vực TOD, UBND Thành phố <u>được quyết định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch khác với quy định tại quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn</u> nhưng phải bảo đảm đáp ứng về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; được điều chỉnh chức năng sử dụng các khu đất trong khu vực TOD để khai thác quỹ đất và giá trị tăng thêm từ đất, phát triển các tuyến đường sắt đô thị, phát triển đô thị trong khu vực TOD.</i> - Luật ban hành VBQPPL và Nghị định hướng dẫn không yêu cầu lập báo cáo đánh giá tác động của dự thảo Nghị quyết như đã giải trình tại Mục I nêu trên.
Điều 8. Yêu cầu về giao	Sở Xây dựng	Đề nghị rà soát đảm bảo các yêu cầu về PCC theo quy định hiện hành	Cơ quan soạn thảo giải trình như sau: - Các yêu cầu về PCCC sẽ được nghiên cứu, đánh giá,

NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý KIẾN	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
thông trung chuyên			đảm bảo tuân thủ trong quá trình lập, thẩm định quy hoạch TOD trước khi UBND Thành phố phê duyệt.
Điều 10. Yêu cầu về sử dụng đất Khoản 6.	Sở Xây dựng	Đề nghị làm rõ phần FAR (hệ số sử dụng đất) dành cho nhà ở phải tuân thủ giới hạn tối đa được quy định cụ thể thế nào. Theo quy định tại khoản 2 Điều 32 Luật Nhà ở năm 2023 “Việc bố trí diện tích đất ở để phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, nhu cầu diện tích đất để phát triển nhà ở trên địa bàn trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt, tuân thủ quy định của Luật này và pháp luật về đất đai”	Cơ quan soạn thảo giải trình như sau: - Chương 3 của dự thảo Nghị quyết chỉ đề xuất các nguyên tắc mang tính định hướng cho việc lập, thẩm định quy hoạch các khu vực TOD và giao UBND Thành phố nghiên cứu, ban hành quy định chi tiết các chỉ tiêu quy hoạch có thể áp dụng cho việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch TOD. - Việc xác định Hệ số sử dụng đất (FAR) tối đa dành cho nhà ở sẽ được thực hiện trong quá trình lập quy hoạch TOD tại các khu vực cụ thể trên cơ sở xem xét năng lực đáp ứng của hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, xu hướng và khả năng dung nạp của thị trường nhà ở trong các giai đoạn. - Theo Nghị quyết 188 của Quốc hội, Luật Đường sắt 2025, <i>Trong khu vực TOD, UBND Thành phố <u>được quyết định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch khác với quy định tại quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn</u> nhưng phải bảo đảm đáp ứng về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; được điều chỉnh chức năng sử dụng các khu đất trong khu vực TOD để khai thác quỹ đất và giá trị tăng thêm từ đất, phát triển các tuyến đường sắt đô thị, phát triển đô thị trong khu vực TOD.</i>
Điều 10. Yêu cầu về sử dụng	Sở Xây dựng	Đề nghị bổ sung như sau: 7. Đối với khu vực đô thị tái thiết, hệ số FAR	Cơ quan soạn thảo giải trình như sau: - Dự thảo Nghị quyết không quy định giới hạn việc tăng

NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý KIẾN	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
đất Khoản 7.		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. <u>Đối với cải tạo, xây dựng nhà chung cư nằm ngoài bán kính 100m từ nhà ga đường sắt đô thị cho phép điều chỉnh tăng hệ số sử dụng đất tối thiểu 10% so với tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và cho phép tăng dân số tương ứng nhằm nâng cao tính khả thi khi cải tạo, xây dựng nhà chung cư”</u>	hệ số sử dụng đất trong khu vực TOD. Như giải trình ở trên, hệ số sử dụng đất được xác định trong quá trình lập quy hoạch khu vực TOD trên cơ sở đánh giá năng lực hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, xu hướng và khả năng dung nạp của thị trường nhà ở trong các giai đoạn. Quy hoạch TOD được lập phải đảm bảo các nguyên tắc về: mật độ cao, sử dụng hỗn hợp, ưu tiên sử dụng phương tiện giao thông công cộng, phi cơ giới.
Điều 10. Yêu cầu về sử dụng đất Khoản 8.	Sở Xây dựng	Đề nghị sửa lại như sau: 8. 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, <u>nhà ở phục vụ tái định cư</u> trong các khu vực TOD, nhằm tăng khả năng tiếp cận dịch vụ giao thông công cộng cho mọi đối tượng. Lý do: Trong pháp luật về nhà ở không có loại hình nhà ở giá rẻ	Cơ quan soạn thảo tiếp thu.
Điều 11 Thảm quyền và trình tự lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, quy hoạch khu vực TOD và điều chỉnh quy	Sở Nông nghiệp và Môi trường	Đề nghị chỉnh sửa nội dung tại Khoản 4 Điều 11 của Dự thảo Nghị quyết đảm bảo đúng quy định tại Khoản 2 Điều 31 Luật Thủ đô 2024. Cụ thể: <i>2. Việc lập, quyết định, quản lý quy hoạch hệ thống đường sắt đô thị, quy hoạch tuyến giao thông có sử dụng phương thức vận tải hành khách công cộng khối lượng lớn khác và khu</i>	Cơ quan soạn thảo giải trình như sau: - Khoản 4 Điều 11 Nghị quyết số 188 và khoản 2 Điều 57 Luật Đường sắt 2025 quy định “ <i>Việc phát triển hệ thống mạng lưới đường sắt đô thị tại thành phố Hà Nội được áp dụng theo quy định của Luật này mà không phải thực hiện theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 31, điểm a khoản 2 và khoản 3 Điều 37 của Luật Thủ đô</i> ”. - Nội dung dự thảo của Nghị quyết được triển khai theo

NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý KIẾN	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
hoạch khu vực TOD Khoản 4		<i>vực TOD được áp dụng các quy định sau đây:</i> <i>a) Trên cơ sở Quy hoạch Thủ đô và Quy hoạch chung Thủ đô, Ủy ban nhân dân Thành phố được điều chỉnh chức năng sử dụng các khu đất trong khu vực TOD để khai thác quỹ đất và giá trị tăng thêm từ đất, phát triển các tuyến đường sắt đô thị, các phương thức vận tải hành khách công cộng khác, phát triển đô thị trong khu vực TOD;</i> <i>b) Trong khu vực TOD, Ủy ban nhân dân Thành phố được quyết định áp dụng các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các yêu cầu về không gian và sử dụng đất khác với quy định tại quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chung Thủ đô;</i> <i>c) Đối với khu vực đã có quy hoạch phân khu hoặc tương đương đã được phê duyệt nhưng khi lập phương án tuyến đường sắt đô thị, tuyến giao thông có sử dụng phương thức vận tải hành khách công cộng khối lượng lớn khác hoặc khi lập quy hoạch khu vực TOD, cơ quan, tổ chức được giao nhiệm vụ lập phương án, quy hoạch có đề xuất mới, khác nội dung quy hoạch đã được phê duyệt thì trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định. Quyết định phê duyệt phương án tuyến đường sắt đô thị hoặc quy hoạch chi tiết khu vực</i>	hướng bám sát các cơ chế, chính sách đặc thù đối với đường sắt đô thị và TOD được quy định tại Nghị quyết 188 và Luật Đường sắt vừa được Quốc hội thông qua. Do đó, cơ quan soạn thảo đề xuất giữ nguyên nội dung như dự thảo.

NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý KIẾN	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
		<i>TOD có giá trị thay thế cho phần nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch khu vực có liên quan trong quy hoạch phân khu hoặc tương đương đã được phê duyệt và không phải làm thủ tục điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch đã được phê duyệt trước đó.</i>	
Điều 13. Quy hoạch khu vực TOD	Sở Xây dựng	Đối với từng cấp quy hoạch TOD, đề nghị Ban Quản lý đường sắt đô thị làm rõ thẩm quyền của từng cơ quan, đơn vị trong từng khâu công việc (lập, thẩm, phê duyệt, công bố, điều chỉnh), trên cơ sở đó xây dựng trình tự, thủ tục tương ứng.	Cơ quan soạn thảo giải trình như sau: - Việc lập quy hoạch khu vực TOD theo từng cấp nhằm thực hiện các nhiệm vụ và mục tiêu khác nhau, ví dụ: + quy hoạch TOD cấp thành phố giúp xác định thứ tự ưu tiên đầu tư cho các tuyến/hành lang đường sắt và các khu vực phát triển đô thị gắn với các tuyến/hành lang đường sắt; + quy hoạch TOD cấp hành lang giúp xác định các nhà ga ưu tiên phát triển đô thị TOD, hình thức phát triển đô thị và khu vực phát triển đô thị dọc tuyến/hành lang; + quy hoạch TOD cấp nhà ga giúp xác định các khu đất ưu tiên phát triển đô thị, chức năng sử dụng các khu đất theo từng lớp quy hoạch, quy hoạch không gian ngầm và bên trên từng nhà ga. Mặc dù có nội dung và vai trò khác nhau, để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất về đặc trưng cơ bản của khu vực TOD, dự thảo Nghị quyết đề xuất quy định các quy hoạch TOD đều do Hội đồng thẩm định và UBND Thành phố phê duyệt. Vai trò, trách nhiệm của từng cơ quan, đơn vị thành viên sẽ được xác định cụ thể trong quy chế làm

NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý KIẾN	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			việc của Hội đồng. Sau một thời gian tổ chức thực hiện, tùy thuộc quy mô, tính chất, mức độ tích hợp, Hội đồng có thể xem xét đề xuất UBND Thành phố điều chỉnh chức năng, nhiệm vụ hoặc ủy quyền thực hiện, đảm bảo tiến độ, hiệu quả của quá trình lập và triển khai quy hoạch TOD.
Điều 13. Quy hoạch khu vực TOD, Khoản 2, Mục k	Sở Xây dựng	Đề nghị bổ sung như sau: k) Đề xuất giải pháp phân kỳ thực hiện quy hoạch, chương trình, dự án ưu tiên. <u>Trong đó xác định cụ thể các khu vực cần cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị và khu vực phát triển đô thị mới.</u>	Tiếp thu và điều chỉnh như sau: k) Đề xuất giải pháp phân kỳ thực hiện quy hoạch, chương trình, dự án ưu tiên. Bao gồm việc <u>xác định các khu vực cần cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị và khu vực phát triển đô thị mới nhằm nâng cao nhu cầu và hiệu quả sử dụng đường sắt đô thị.</u>
Điều 13. Quy hoạch khu vực TOD, Khoản 3, Mục b	Sở Xây dựng	Đề nghị bổ sung như sau: b) 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; <u>gắn với các khu dân cư cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị và hình thành các dự án đầu tư xây dựng phát triển nhà ở, phát triển đô thị.</u>	Tiếp thu và điều chỉnh như sau: b) 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; <u>bao gồm xem xét các khu dân cư cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị và hình thành các dự án đầu tư xây dựng phát triển nhà ở, phát triển đô thị.</u>
III. Ý kiến khác			
Nguồn lực đảm bảo thực hiện Nghị quyết	Ủy ban MTTQ Thành phố	Đề nghị bổ sung nguồn lực đảm bảo thực hiện Nghị quyết khi được ban hành.	Cơ quan soạn thảo giải trình như sau: - Các nội dung về nguồn lực, ưu tiên đầu tư, cơ cấu tổ chức nguồn nhân lực để thực hiện công việc quản lý, phát triển đường sắt đô thị đã được quy định tổng thể tại Nghị quyết 188/2025/QH15. - Các nội dung về nguồn lực, ưu tiên đầu tư, cơ cấu tổ

NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý KIẾN	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			chức nguồn nhân lực nhằm phát triển đô thị khu vực TOD xác định trong quá trình lập các đồ án quy hoạch khu vực TOD nhằm đảm bảo tính linh hoạt, phù hợp với thực tiễn và có tính khả thi cao.