

Số: /2025/QĐ-UBND

Gia Lai, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Quy định chi tiết về 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.

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 87/2025/QH15;

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

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 123/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết về thiết kế kỹ thuật tổng thể và cơ chế đặc thù cho một số dự án đường sắt;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng;

Ủy ban nhân dân ban hành Quy định chi tiết về 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.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh: Nghị quyết này quy định chi tiết khoản 4 Điều 25 Luật Đường sắt số 95/2025/QH15 về 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 thuộc phạm vi quản lý của tỉnh Gia Lai.

2. Đối tượng áp dụng: Các cơ quan, tổ chức tham gia lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực TOD.

Điều 2. Nguyên tắc điều chỉnh chỉ tiêu và nội dung quy hoạch khu vực TOD

1. Ủy ban nhân dân tỉnh được quyết định điều chỉnh các chỉ tiêu kinh tế – kỹ thuật, chức năng sử dụng 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; việc điều chỉnh chỉ được thực hiện khi bảo đảm không vượt quá khả năng đáp ứng của hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu vực TOD và vùng phụ cận.

2. Khi thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực TOD, Ủy ban nhân dân tỉnh được quyết định các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất, yêu cầu không gian và điều chỉnh chức năng sử dụng đất khác với quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã phê duyệt trước đó, nhưng phải bảo đảm đáp ứng hạ tầng, đồng bộ kết nối.

Điều 3. Phạm vi khu vực TOD

1. Phạm vi khu vực TOD do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định theo từng đồ án, căn cứ vị trí, quy mô ga hoặc tuyến, yêu cầu kết nối đồng bộ giữa đường sắt, giao thông công cộng và hạ tầng kỹ thuật – xã hội, điều kiện đô thị – nông thôn, và các quy hoạch có liên quan.

2. Quyết định về phạm vi khu vực TOD có thể quy 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 phê duyệt; sau khi phê duyệt, phải cập nhật kịp thời vào các quy hoạch, kế hoạch liên quan và công bố công khai.

Điều 4. Trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực TOD và điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

1. Việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực TOD thực hiện theo quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đối với quy hoạch phân khu chức năng; đồng thời áp dụng cơ chế đặc thù tại Nghị định số 123/2025/NĐ-CP quy định chi tiết về thiết kế kỹ thuật tổng thể và cơ chế đặc thù cho một số dự án đường sắt. Hồ sơ phải thể hiện rõ phạm vi, ranh giới, tính chất khu vực; phương án tổ chức không gian – sử dụng đất; giải pháp hạ tầng; báo cáo đánh giá tác động giao thông – xã hội – môi trường; phương án kết nối hệ thống đô thị và giao thông công cộng.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh là cơ quan có thẩm quyền tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch khu vực TOD.

3. Các khu vực yêu cầu lập quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng trong phạm vi TOD phải được xác định tại đồ án phân khu được phê duyệt theo tính chất, quy mô và yêu cầu quản lý; việc lập, thẩm định, phê duyệt thực hiện theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

4. Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng theo quy định tại Thông tư số 01/2021/TT-BXD ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng: Các lô đất xây dựng các công trình có thể xem xét hệ số sử dụng đất > 13 lần nhưng cần phải được tính toán đảm bảo không gây quá tải lên hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Giao Sở Xây dựng chủ trì tổ chức lập, thẩm định 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.

2. Trong quá trình triển khai thực hiện Quyết định này, nếu có phát sinh vướng mắc hoặc có kiến nghị đề xuất, các cơ quan, đơn vị kịp thời phản ánh đến Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 6. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày tháng năm 2025.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường; Thủ trưởng các cơ quan và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Bộ Xây dựng;
- Vụ pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Cục KTVB&QLXLVPHC - Bộ Tư pháp;
- TT Tỉnh ủy (b/cáo), TT HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh, Đoàn ĐBQH tỉnh, Đại biểu HĐND tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh và các tổ chức chính trị - xã hội tỉnh;
- Sở Tư pháp và các sở, ban, ngành liên quan;
- VP: Tỉnh ủy, ĐĐBQH&HĐND tỉnh, UBND tỉnh;
- TT HĐND, UBND các xã, phường;
- TT Phục vụ hành chính công
- Lưu: VT, X5.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN