

TP. HCM: Khu vực TOD không được xây dựng mới nhà ở riêng lẻ thấp tầng

08:47 02/09/2025

HĐND TP. HCM vừa thông qua Nghị quyết quy định về việc lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch các khu vực phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng (TOD).

Theo nghị quyết, ranh giới khu vực phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng (TOD) bao gồm nhà ga, depot và vùng phụ cận được xác định đến tận ranh các thửa đất nằm trong phạm vi bán kính 1.000 m tính từ tâm quy ước của nhà ga, depot.

Trong khu vực TOD không xây dựng mới dự án nhà ở với loại hình công trình nhà ở riêng lẻ thấp tầng. Hệ số sử dụng đất được phép điều chỉnh tăng tối đa không quá 1,5 lần so với quy định nhằm khai thác quỹ đất và giá trị tăng thêm từ đất. Khu vực TOD cũng được quy hoạch có chức năng sử dụng đất hỗn hợp, bao gồm nhà ở - kinh doanh dịch vụ thương mại, văn phòng và các dịch vụ công cộng.



TP. HCM có nhiều khu đất nằm cạnh các công trình giao thông trọng điểm như Metro (Ảnh: Gia Linh)

Nghị quyết cũng nêu rõ, phát triển đô thị và giao thông thông minh, xanh, linh hoạt. Thúc đẩy các hoạt động thương mại sáng tạo đổi mới, dịch vụ đa dạng và không gây ô nhiễm trong khu vực TOD.

Phần diện tích sử dụng làm công viên, cây xanh trên tầng mái của công trình xây dựng được tính vào chỉ tiêu công viên, cây xanh công cộng với tỷ lệ quy đổi là 2 m² diện tích tầng mái công trình làm công viên, cây xanh tương đương 1 m² diện tích đất công viên, cây xanh...

Trước đó, UBND TP. HCM có quyết định về việc ban hành kế hoạch thực hiện phát triển 11 đô thị nén theo mô hình TOD dọc tuyến metro số 1, metro số 2 và tuyến Vành đai 3 theo Nghị quyết 98/2023/QH15.

TP. HCM xác định 2 giai đoạn triển khai TOD. Trong đó, giai đoạn 2024 - 2025 sẽ thí điểm 9 vị trí xung quanh tuyến metro số 1, số 2 và đường Vành đai 3. Cụ thể, metro số 1 gồm khu vực quanh ga Phước Long (khu Trường Thọ, TP. Thủ Đức cũ), diện tích hơn 160 ha. Metro số 2 có 3 vị trí gồm ô phố I/82a, Tây Thạnh (26,65 ha); Trung tâm Triển lãm và Trung tâm Thể dục thể thao Tân Bình (5,1 ha); khu C30 gần ga Lê Thị Riêng (40,9 ha).

Đường Vành đai 3 gồm các khu đất lớn như Nông trường Dừa (152,6 ha) và khu đất Long Bình (29 ha) ở TP. Thủ Đức cũ. Khu số 8 rộng 198,4 ha ở Tân Hiệp, khu số 6 rộng 389,3 ha tại Xuân Thới Thượng và khu 104,9 ha ở Xuân Thới Sơn (huyện Hóc Môn cũ).

Giai đoạn 2026 - 2028, TP. HCM sẽ tiếp tục triển khai các khu vực TOD bổ sung, đặc biệt tại hai vị trí là khu 290, 2 ha tại xã Tân Hiệp (huyện Hóc Môn cũ) dọc tuyến Vành đai 3 và khu vực xung quanh ga Tân Kiên, huyện Bình Chánh cũ (314 ha) thuộc metro số 3 nối dài và tuyến đường sắt TP. HCM - Cần Thơ.

Hoàng Bách (t/h)