

Số: /2024/QĐ-UBND

Hải Dương, ngày tháng 4 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Quy định về Phương pháp xác định dân số**  
**trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Hải Dương**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;  
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức chính quyền địa phương  
ngày 22/ tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ  
trưởng Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc  
gia về Nhà chung cư;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quyết định này quy định về phương pháp xác định dân số trong các tòa  
nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Các sở, ngành thuộc tỉnh có liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ  
và quyền hạn được giao; Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

2. Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến công tác lập, thẩm định, phê  
duyet nhiệm vụ quy hoạch, đồ án quy hoạch, tổng mặt bằng, phương án kiến  
trúc và thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp  
nêu tại Điều 1 phải tuân thủ Quy định này và các văn bản pháp luật có liên quan.

**Điều 3. Phương pháp xác định dân số đối với nhà chung cư, nhà  
chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Hải Dương**

1. Trong giai đoạn lập quy hoạch, chưa đủ cơ sở tính toán chi tiết diện tích  
sử dụng căn hộ, cơ cấu chức năng căn hộ, dân số nhà chung cư, nhà chung cư  
hỗn hợp được xác định trên cơ sở:

a) Theo số liệu bình quân người/hộ thực tế của tỉnh Hải Dương là 3,0 người/hộ.

b) Chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân/người dự kiến đến năm 2030 theo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương giai đoạn 2022-2030, định hướng đến năm 2045 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt là 35,5m<sup>2</sup> sàn/người.

2. Trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, dân số nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp được xác định theo diện tích sàn sử dụng tương ứng của căn hộ, cụ thể như sau:

a) Căn hộ có diện tích sử dụng từ 25m<sup>2</sup> đến 45m<sup>2</sup>: tính 01 người.

b) Căn hộ có diện tích sử dụng từ trên 45m<sup>2</sup> đến 80m<sup>2</sup>: tính 02 người.

c) Căn hộ có diện tích sử dụng từ trên 80m<sup>2</sup> đến 120m<sup>2</sup>: tính 03 người.

d) Căn hộ có diện tích sử dụng từ trên 120m<sup>2</sup> đến 150m<sup>2</sup>: tính 04 người.

đ) Căn hộ có diện tích sử dụng từ trên 150m<sup>2</sup> đến 180m<sup>2</sup>: tính 05 người.

e) Căn hộ có diện tích sử dụng trên 180m<sup>2</sup>: tính 06 người.

#### **Điều 4. Trách nhiệm của các sở, ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố**

##### **1. Sở Xây dựng**

a) Thực hiện chức năng quản lý Nhà nước, tham gia ý kiến các đồ án quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng, phương án kiến trúc dự án đầu tư xây dựng có nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp hoặc thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng có nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Hải Dương theo thẩm quyền đảm bảo các nội dung tại quy định này.

b) Hướng dẫn tổ chức kiểm tra việc phê duyệt và thực hiện quy hoạch các đồ án quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng, phương án kiến trúc dự án đầu tư xây dựng, các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng có nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp của Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố.

c) Chủ trì tổng hợp các khó khăn, vướng mắc đối với việc áp dụng quy định này trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình có nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chỉ đạo.

##### **2. Các sở, ngành, đơn vị có liên quan**

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được giao, phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố trong quá trình triển khai thực hiện quy định này, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết các vấn đề phát sinh thuộc phạm vi quản lý ngành.

##### **3. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố**

a) Triển khai, phối hợp thực hiện Quy định phương pháp xác định dân số đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn quản lý hành chính của mình theo trách nhiệm, thẩm quyền.

b) Tổ chức thanh tra, kiểm tra việc chấp hành quy định của các chủ đầu tư xây dựng dự án nhà ở chung cư, chung cư hỗn hợp theo quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng được duyệt cũng như trong quá trình khai thác, sử dụng công trình.

c) Kịp thời tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện, gửi Sở Xây dựng để báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chỉ đạo.

### **Điều 5. Điều khoản chuyển tiếp**

1. Các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, tổng mặt bằng, phương án kiến trúc đã được phê duyệt, chấp thuận trước thời điểm quy định này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện, không phải thực hiện phê duyệt lại.

2. Trường hợp các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, tổng mặt bằng, phương án kiến trúc đã được phê duyệt, chấp thuận trước thời điểm quy định này có hiệu lực nhưng được cấp thẩm quyền cho phép điều chỉnh có thay đổi hệ số sử dụng đất (mật độ, tầng cao), số lượng căn hộ, diện tích căn hộ và quy mô dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp thì thực hiện theo quy định này, tuy nhiên phải bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch.

### **Điều 6. Hiệu lực thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 26/4/2024.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành liên quan; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn; Chủ đầu tư các dự án và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

- Như điều 6;
- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản (*Bộ Tư pháp*);
- Ban Thường vụ Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Ban của HĐND tỉnh;
- UBND cấp xã (*do UBND cấp huyện sao gửi*);
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- TT Công nghệ thông tin - VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, Đôn, Cường, Minh (10b).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Lưu Văn Bản**