

DỰ THẢO

QUY ĐỊNH

**Phương pháp xác định chỉ tiêu dân số
với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Hải Dương**
(kèm theo Quyết định số /2024/QĐ-UBND ngày tháng năm 2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về phương pháp xác định dân số đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp là nhà ở thương mại, nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội và các dự án được phép tính toán quy đổi tính dân số (căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú...) 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 duyệt 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. Nguyên tắc xác định dân số đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Hải Dương

1. Kiểm soát dân số theo chỉ tiêu quy hoạch cấp trên phân bổ; thống nhất trong toàn bộ quy trình lập hồ sơ thiết kế, dự án đầu tư xây dựng theo quy định.

2. Phù hợp với dự báo và thực tiễn phát triển dân số trên địa bàn tỉnh Hải Dương, đảm bảo hiệu lực, hiệu quả quản lý Nhà nước.

3. Dễ hiểu, dễ áp dụng trong công tác lập, thẩm định, phê duyệt các đồ án quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng; tổng mặt bằng, phương án kiến trúc dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

Điều 4. 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 3,3 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 tại Quyết định số 400/QĐ-UBND ngày 28/01/2022) là 35,5m² 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 cơ cấu phòng ở và diện tích sàn sử dụng tương ứng của căn hộ, cụ thể như sau:

- a) Căn hộ có diện tích sử dụng từ 25m² đến 45m²: tính 01 người.
- b) Căn hộ có diện tích sử dụng từ trên 45m² đến 80m²: tính 02 người.
- c) Căn hộ có diện tích sử dụng từ trên 80m² đến 120m²: tính 03 người.
- d) Căn hộ có diện tích sử dụng từ trên 120m² đến 150m²: tính 04 người.
- đ) Căn hộ có diện tích sử dụng từ trên 150m² đến 180m²: tính 05 người.
- e) Căn hộ có diện tích sử dụng trên 180m²: tính 06 người.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng

a) Thực hiện chức năng quản lý Nhà nước, kiểm tra, tham gia ý kiến các đề 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 đề 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. 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 tỉnh Hải Dương.

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.

3. Các sở, ngành

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được giao, phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện 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

Điều 6. 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 thì thực hiện theo quy định này./.