|  |  |
| --- | --- |
| ỦY BAN NHÂN DÂNTỈNH THỪA THIÊN HUẾ | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: /2023/QĐ-UBND **(DỰ THẢO)** | *Thừa Thiên* *Huế, ngày tháng năm 2023* |

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành quy định về phương pháp xác định chỉ tiêu dân số đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

*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 phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;*

*Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Thông tư số 0 3/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số /TTr-SXD ngày tháng năm 2023; Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số /BC-STP ngày tháng năm 2023.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về Phương pháp xác định chỉ tiêu dân số với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày tháng năm 2023.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tư pháp, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố Huế; Thủ trưởng các Sở, ngành và đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Nơi nhận:*** - Văn phòng Chính phủ;   * Bộ Xây dựng; * Bộ Tư pháp- Cục Kiểm tra VBQPPL; * TT Tỉnh uỷ, TT HĐND tỉnh (b/c); * VP Đoàn ĐBQH tỉnh và HĐND tỉnh; - CT, các PCT UBND tỉnh; - Như Điều 3 (thực hiện); * Cổng thông tin điện tử tỉnh; - Lưu: VT, QH. | | **TM. ỦY BAN NHÂN DÂN CHỦ TỊCH     Nguyễn Văn Phương** |
| ỦY BAN NHÂN DÂNTỈNH THỪA THIÊN HUẾ | | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** | | |

**QUY ĐỊNH**

**Về phương pháp xác định chỉ tiêu dân số đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế**  
*(Kèm theo Quyết định số /2023/QĐ-UBND ngày tháng năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế)*

**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 Thừa Thiên Huế.

**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; UBND 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**

Đảm bảo kiểm soát dân số theo chỉ tiêu quy hoạch được phê duyệt; phù hợp với dự báo và thực tiễn phát triển dân số trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế; thống nhất trong toàn bộ quy trình lập hồ sơ thiết kế, dự án đầu tư xây dựng theo quy định. Chỉ tiêu tính toán trong giai đoạn lập quy hoạch và giai đoạn lập dự án được phép chênh lệch tối đa 5%.

**Điều 4. Phương pháp xác định dân số đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế**

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 thương mại, nhà chung cư thương mại hỗn hợp được xác định theo bình quân số liệu thống kê thực tế toàn tỉnh Thừa Thiên Huế là 3,6 người/căn hộ hoặc xác định theo chỉ tiêu 29,0m2 sàn hiệu dụng/người (trong đó diện tích sàn hiệu dụng được xác định 60%- 65% tổng diện tích sàn xây dựng), hoặc 45m2 – 50m2 sàn/người.

2. Trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, 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÷45m2: Tính 01 người.

b) Căn hộ có diện tích sử dụng từ trên 45m2 đến 70m2: Tính 02 người.

c) Căn hộ có diện tích sử dụng từ trên 70m2 đến 90m2: Tính 03 người.

d) Căn hộ có diện tích sử dụng từ 90m2 đến 120m2: Tính 04 người.

e) Căn hộ có diện tích sử dụng trên 120m2: Tính 05 người.

**Điều 5. Phương pháp xác định dân số đối với nhà chung cư xã hội trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế**

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 xã hội được xác định theo chỉ tiêu 22,0m2 sàn hiệu dụng/người (trong đó diện tích sàn hiệu dụng được xác định bằng 60%- 65% tổng diện tích sàn xây dựng), hoặc 30m2 – 35m2 sàn/người.

2. Trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, 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:

- Diện tích sử dụng căn hộ từ 25m2÷ 45m2: Tính 1,5 người.

- Diện tích sử dụng căn hộ từ trên 45m2 đến 60m2: Tính 03 người.

- Diện tích sử dụng căn hộ từ trên 55m2 đến 65m2: Tính 03 người.

- Diện tích sử dụng căn hộ từ trên 60m2 đến 77m2: Tính 04 người.

**Điều 6. Điều khoản chuyển tiếp**

Các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc đã được phê duyệt hoặc dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư trước thời điểm quy định này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện theo nội dung đã được phê duyệt, chấp thuận. Trường hợp điều chỉnh thì phải thực hiện theo quy định này.

**Điều 7. Tổ chức thực hiện**

1. Sở Xây dựng:

a) Thực hiện chức năng quản lý Nhà nước, kiểm tra, tham gia ý kiến các đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch 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 UBND 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 Thừa Thiên Huế theo thẩm quyền đảm bảo các nội dung tại quy định này.

b) Tổ chức kiểm tra việc thực hiện theo phân cấp đối với việc phê duyệt các đồ án quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng quy hoạch, 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 UBND cấp huyện.

c) Kiểm tra, chấp thuận theo phân cấp của UBND tỉnh đối với các các đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc, phê duyệt các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng có nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế theo các nội dung tại quy định này.

d) Kiểm tra, tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh (nếu có) 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, quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình có nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo.

2. UBND cấp huyện, các sở, ngành thuộc tỉnh có liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được giao có trách nhiệm:

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 Thừa Thiên Huế.

b) Lập kế hoạch 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 UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo.

3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.