|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN**  **TỈNH ĐỒNG NAI** |  | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: /2024/QĐ-UBND |  | *Đồng Nai, ngày tháng năm 2024* |

**DỰ THẢO**

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định về phương pháp xác định chỉ tiêu dân số trong các   
tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ 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;*

*Căn cứ 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 Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;*

*Căn cứ Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014 và Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;*

*Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;*

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

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số /TTr-SXD ngày tháng năm 2024.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về phương pháp xác định chỉ tiêu dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

**Điều 2.**Quyết định này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.

**Điều 3.**Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở, ban, ngành thuộc tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Như Điều 3;  - Bộ Xây dựng (báo cáo);  - Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;  - Thường trực Tỉnh ủy;  - Thường trực HĐND tỉnh;  - Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;  - Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;  - Ủy ban MTTQVN tỉnh;  - Sở Tư pháp;  - Các Báo, Đài trong tỉnh;  - Chánh, Phó Chánh văn phòng UBND tỉnh;  - Cổng thông tin điện tử tỉnh;  - Lưu: VT, KTN (….bản). | **TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  **CHỦ TỊCH**  **Võ Tấn Đức** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN**  **TỈNH ĐỒNG NAI** |  | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

**QUY ĐỊNH**

**Phương pháp xác định chỉ tiêu dân số trong các tòa nhà chung cư,   
nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**

*(Kèm theo Quyết định số / /QĐ-UBND*

*ngày tháng năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)*

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy định này quy định về phương pháp xác định chỉ tiêu dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng (gồm các cấp độ quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn - quy trình lập quy hoạch tổng mặt bằng), phương án kiến trúc và thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp.

**Điều 3. Giải thích từ ngữ**

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư QCVN 04:2021/BXD được Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 giải thích từ ngữ như sau:

1. Nhà chung cư: Nhà có từ 2 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp.

2. Nhà chung cư hỗn hợp: Nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp được thiết kế, xây dựng để sử dụng vào mục đích ở và các mục đích khác như làm văn phòng, dịch vụ, thương mại v.v...

3. Căn hộ: Không gian ở khép kín, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt cho một gia đình, cá nhân hay tập thể. Căn hộ có thể có một hay nhiều không gian chức năng khác nhau như: phòng khách - sinh hoạt chung; chỗ làm việc, học tập; chỗ thờ cúng tổ tiên; các phòng ngủ; phòng ăn; bếp; khu vệ sinh; chỗ giặt, phơi quần áo; ban công hoặc lô gia; kho chứa đồ.

4. Căn hộ chung cư: Căn hộ nằm trong nhà chung cư hoặc nhà chung cư hỗn hợp, phục vụ mục đích để ở cho một gia đình, cá nhân hay tập thể.

5. Diện tích sử dụng căn hộ: Diện tích sàn được tính theo kích thước thông thủy của căn hộ: bao gồm diện tích sàn có kể đến tường/vách ngăn các phòng bên trong căn hộ, diện tích ban công, lô gia; không bao gồm diện tích phần sàn có cột/vách chịu lực, có hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ và diện tích tường/vách bao tòa nhà/căn hộ, tường/vách phân chia giữa các căn hộ.

6. Phòng ở: Các phòng trong căn hộ được sử dụng một hoặc nhiều chức năng. Phòng ở là phòng ngủ và phòng sinh hoạt khác như: phòng khách - sinh hoạt chung; chỗ làm việc, học tập; chỗ thờ cúng tổ tiên; các phòng ngủ; phòng ăn được tính là phòng ở (Bếp; khu vệ sinh; chỗ giặt, phơi quần áo; ban công hoặc lô gia; kho chứa đồ không tính là phòng ở).

**Điều 4. Nguyên tắc xác định dân số đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp**

Phương pháp xác định dân số đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai phải đảm bảo nguyên tắc:

1. Kiểm soát dân số theo chỉ tiêu đã được xác định tại quy hoạch cấp trên được phê duyệt. Thống nhất trong toàn bộ quy trình lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng, 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 Đồng Nai.

**Điều 5. Phương pháp xác định dân số đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp**

1. Trong giai đoạn lập quy hoạch, nếu 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 theo bình quân số liệu thống kê thực tế toàn tỉnh Đồng Nai là 3,53 người/căn hộ[[1]](#footnote-1) hoặc xác định theo chỉ tiêu 31,0 m2 sàn/người tại khu vực đô thị và 28,5 m2 sàn/người tại khu vực nông thôn[[2]](#footnote-2). Trường hợp số liệu thống kê thực tế toàn tỉnh về người/căn hộ và chỉ tiêu bình quân m2 sàn/người được cấp thẩm quyền công bố (hoặc phê duyệt) có thay đổi so với số liệu nêu trên thì áp dụng số liệu tại thời điểm lập quy hoạch.

2. Bên cạnh nhà chung cư và nhà chung cư hỗn hợp, khi lập các cấp độ quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, lập quy hoạch chi tiết các dự án khu đô thị, dự án khu dân cư,… việc xác định dân số được áp dụng phương pháp như quy định tại khoản 1 điều này trên cơ sở phải tuân thủ quy hoạch cấp độ cao hơn, phù hợp với điều kiện thực tế, khả năng đáp ứng hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo việc kiểm soát, phân bổ dân cư và tổ chức không gian đô thị.

3. Trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (quy trình lập quy hoạch tổng mặt bằng), lập dự án đầu tư xây dựng, 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 sử dụng căn hộ tương ứng, cụ thể:

a) Căn hộ một (01) phòng ở: Trường hợp diện tích sử dụng căn hộ từ 25 m2 đến 45 m2: Tính 1,5 người. Trường hợp diện tích sử dụng căn hộ từ trên 45 m2 đến 70 m2: Tính 2,0 người.

b) Căn hộ hai (02) phòng ở: Trường hợp diện tích sử dụng căn hộ từ trên 45 m2 đến 70 m2: Tính 2,5 người. Trường hợp diện tích sử dụng căn hộ từ trên 70 m2 đến 100 m2: Tính 3,0 người. Trường hợp diện tích sử dụng căn hộ từ trên 100 m2 đến 125 m2: Tính 3,5 người. Trường hợp diện tích sử dụng căn hộ từ 125 m2 trở lên: Tính 4,5 người.

c) Căn hộ từ ba (03) phòng ở: Trường hợp diện tích sử dụng căn hộ từ trên 70 m2 đến 100 m2: Tính 3,5 người. Trường hợp diện tích sử dụng căn hộ từ trên 100 m2 đến 125 m2: Tính 4,0 người. Trường hợp diện tích sử dụng căn hộ từ 125 m2 trở lên: Tính 5,0 người.

d) Căn hộ từ ba (04) phòng ở trở lên: Trường hợp diện tích sử dụng căn hộ từ trên 100 m2 đến 125 m2: Tính 4,5 người. Trường hợp diện tích sử dụng căn hộ từ 125 m2 trở lên: Tính 5,5 người.

đ) Đối với dự án nhà ở thương mại, phải đảm bảo tỷ lệ căn hộ chung cư có diện tích nhỏ hơn 45 m2 không vượt quá 25 % tổng số căn hộ chung cư của dự án.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Loại căn hộ**  **Diện tích căn hộ** | **Căn hộ 01 phòng ở** | **Căn hộ 02 phòng ở** | **Căn hộ 03 phòng ở** | **Căn hộ 04 phòng ở  trở lên** |
| Từ 25 m2 đến 45 m2 | 1,5 người | - | - | - |
| Từ 45 m2 đến < 70 m2 | 2,0 người | 2,5 người | - | - |
| Từ 70 m2 đến < 100 m2 | - | 3,0 người | 3,5 người | - |
| Từ 100 m2 đến < 125 m2 | - | 3,5 người | 4,0 người | 4,5 người |
| > 125 m2 | - | 4,5 người | 5,0 người | 5,5 người |

4. Trường hợp phương án thiết kế kiến trúc công trình không thống nhất giữa diện tích sử dụng căn hộ và cơ cấu phòng ở quy định tại điểm a, b, c, d khoản 2 điều này thì dân số nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp được xác định theo chỉ tiêu diện tích sử dụng căn hộ tương ứng.

5. Đối với các dự án đặc thù (nhà ở chuyên gia, nhà ở công vụ,...) mà việc áp dụng quy định tại khoản 1, khoản 2 điều này không phù hợp, Sở Xây dựng báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định.

**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 hoặc thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, phương án kiến trúc có nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo thẩm quyền đảm bảo các nội dung tại quy định này.

b) Tổ chức kiểm tra việc thực hiện theo phân cấp, ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh đối với việc phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, phương án kiến trúc công trình có nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

c) Kiểm tra, tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh 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, 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 đối với các trường hợp áp dụng quy định này không phù hợp.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện, các Sở, ban, ngành thuộc tỉnh có liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được giao có trách nhiệm:

a) Thực hiện chức năng quản lý Nhà nước, kiểm tra, tham gia ý kiến hoặc thẩm định, phê duyệt (đối với Ủy ban nhân dân cấp huyện) các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, phương án kiến trúc có nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn theo thẩm quyền đảm bảo các nội dung tại quy định này.

b) Triển khai thực hiện quy định về phương pháp xác định chỉ tiêu dân số với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

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 8. Điều khoản chuyển tiếp**

1. Các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, phương án kiến trúc nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp đã được phê duyệt, chấp thuận trước thời điểm quy định này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện theo nội dung đã được phê duyệt, không phải thực hiện phê duyệt lại.

2. Trường hợp các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, phương án kiến trúc nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp 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./.

1. Theo Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2019 được tiến hành vào thời điểm 0 giờ ngày 01 tháng 4 năm 2019 theo Quyết định số 772/QĐ-TTg ngày 26/6/2018 của Thủ tướng Chính phủ. [↑](#footnote-ref-1)
2. Theo Quyết định số 320/QĐ-UBND ngày 27/01/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2030 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. [↑](#footnote-ref-2)