

Số: 31 /2022/QĐ-UBND

Quảng Ninh, ngày 05 tháng 10 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định về Phương pháp xác định chỉ tiêu dân số với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH**

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18/6/2020;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng “V/v 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 107/TTr-SXD ngày 16/9/2022; Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 232/BC-STP ngày 31/8/2022.

**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 Quảng Ninh.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 15/10/2022.

**Điều 3** Các Ông (bà): Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tư pháp, Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh, Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Đồn, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ngành và đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./

**Nơi nhận:**

- TT TU, TT HĐND tỉnh (b/c);
  - CT, các PCT UBND tỉnh;
  - Như Điều 3 (thực hiện);
  - V0-V3, QLĐĐ1-3, XD1-5, TH1;
  - Lưu: VT, QH.
- 05b-QĐ-09.03

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Tường Văn**

**QUY ĐỊNH****về Phương pháp xác định chỉ tiêu dân số với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh**

(kèm theo Quyết định số **31** QĐ-UBND ngày **05** tháng **10** năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh)

**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 Quảng Ninh.

**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. 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. Phân chức năng khác: Phân công trình trong nhà chung cư hỗn hợp dùng cho các chức năng khác, bao gồm: văn phòng, nhà hàng, siêu thị, khách sạn, căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú... và các dịch vụ khác.

6. Căn hộ lưu trú: Căn hộ nằm trong nhà chung cư hỗn hợp, phục vụ mục đích cho thuê lưu trú, có trang thiết bị, dịch vụ cần thiết để người thuê có thể tự phục vụ trong thời gian lưu trú.

7. Văn phòng kết hợp lưu trú: Văn phòng kết hợp lưu trú nằm trong nhà chung cư hỗn hợp, có các trang thiết bị và dịch vụ cần thiết phục vụ cho một hay nhiều cá nhân làm việc kết hợp lưu trú.

8. 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 kê 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.

9. 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 Quảng Ninh phải đảm bảo nguyên tắc:

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 Quảng Ninh, 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 đề 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 Quảng Ninh.

#### **Điều 5. Phương pháp xác định dân số đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh**

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 theo bình quân số liệu thống kê thực tế toàn tỉnh Quảng Ninh là 3,4 người/căn hộ hoặc xác định theo chỉ tiêu 31,2m<sup>2</sup> sàn/người tại khu vực đô thị (theo chỉ tiêu đến năm 2025 tại Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3895/QĐ-UBND ngày 09/10/2020).

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 một (01) phòng ở; Diện tích sử dụng căn hộ từ  $25\text{m}^2$  ÷  $45\text{m}^2$ : Tính 01 người.

b) Căn hộ hai (02) phòng ở:

+ Diện tích sử dụng căn hộ từ trên  $45\text{m}^2$  đến  $70\text{m}^2$ : Tính 02 người.

+ Diện tích sử dụng căn hộ từ trên  $70\text{m}^2$  đến  $100\text{m}^2$ : Tính 03 người.

c) Căn hộ từ ba (03) phòng ở trở lên:

+ Diện tích sử dụng căn hộ từ trên  $100\text{m}^2$  đến  $125\text{m}^2$ : Tính 04 người.

+ Diện tích sử dụng căn hộ từ trên  $125\text{m}^2$  đến  $180\text{m}^2$ : Tính 05 người.

+ Diện tích sử dụng căn hộ từ  $180\text{m}^2$  trở lên: Tính 06 người.

d) Trường hợp phương án thiết kế không thống nhất giữa diện tích sàn sử dụng và cơ cấu phòng ở quy định tại điểm a, b, c khoản này thì việc tính dân số nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp được xác định theo chỉ tiêu diện tích sàn sử dụng tương ứng.

3. Phải đảm bảo tỷ lệ căn hộ chung cư có diện tích nhỏ hơn  $45\text{ m}^2$  không vượt quá 25% tổng số căn hộ chung cư của dự án.

## **Điều 6. 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 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 Quảng Ninh 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 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 UBND cấp huyện.

c) Kiểm tra, chấp thuận theo phân cấp của UBND tỉnh đối với các đề án quy hoạch chi tiết, 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 Quảng Ninh theo các nội dung tại quy định này.

d) 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, 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 Quảng Ninh.

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.

### **Điều 7. 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.

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./.