

Số: 24/2025 /QĐ-UBND

Huế, ngày 24 tháng 3 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Quy định phương pháp xác định chỉ tiêu dân số đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp, căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú, biệt thự du lịch nghỉ dưỡng, nhà thương mại liên kế và các dự án, đồ án quy hoạch chi tiết trên địa bàn thành phố Huế

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HUẾ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;
Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015 và 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 Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

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

Căn cứ Quyết định số 1025/QĐ-BKHCN ngày 21 tháng 4 năm 2020 của Bộ Khoa học và Công nghệ về việc công bố Tiêu chuẩn quốc gia: Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 12870:2020 Biệt thự nghỉ dưỡng - Yêu cầu chung về thiết kế; Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 12871:2020 Văn phòng kết hợp lưu trú - Yêu cầu chung về thiết kế; Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 12872:2020 Nhà thương mại liên kế - Yêu cầu chung về thiết kế; Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 12873:2020 Căn hộ lưu trú - Yêu cầu chung về thiết kế;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 703/TTr-SXD ngày 06 tháng 03 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về phương pháp xác định dân số trong các toà nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp, căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú, biệt thự du lịch nghỉ dưỡng, nhà thương mại liên kế và các dự án, đồ án quy hoạch chi

tiết trên địa bàn thành phố Huế.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến công tác lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng (quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn), phương án kiến trúc và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng quy định tại Điều 1 Quyết định này phải tuân thủ Quyết định này và các văn bản pháp luật có liên quan.

2. Các cơ quan, ban, ngành, đơn vị thuộc thành phố thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với lĩnh vực có liên quan; UBND các quận, huyện, thị xã.

Điều 3. Nguyên tắc xác định dân số đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp, căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú, biệt thự du lịch nghỉ dưỡng, nhà thương mại liên kế và các dự án, đồ án quy hoạch chi tiết trên địa bàn thành phố Huế

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 thành phố Huế, đảm bảo hiệu lực, hiệu quả quản lý Nhà nước.

3. Phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của thành phố Huế, đảm bảo đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tránh gây quá tải về dân số đối với dự án và khu vực.

Điều 4. Phương pháp xác định dân số đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn thành phố 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 thành phố Huế là 3,6 người/căn hộ hoặc xác định theo chỉ tiêu đến năm 2030 là 33,0m² sàn sử dụng căn hộ/người tại khu vực đô thị (theo định hướng Quy hoạch tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố Huế) thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1745/QĐ-TTg ngày 30 tháng 12 năm 2023).

2. Trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, quy hoạch tổng mặt bằng (quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn), 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 25m² đến 45m²: Tính 01 người.

b) Căn hộ hai (02) phòng ở:

Diện tích sử dụng căn hộ từ trên 45m² đến 70m²: Tính 02 người.

c) Căn hộ từ ba (03) phòng ở:

Diện tích sử dụng căn hộ từ trên 70m² đến 100m²: Tính 03 người.

d) Căn hộ từ bốn (04) phòng ở trở lên:

- Diện tích sử dụng căn hộ từ trên 100m² đến 135m²: Tính 04 người.

- Diện tích sử dụng căn hộ từ trên 135m² đến 170m²: Tính 05 người.

- Diện tích sử dụng căn hộ trên 170m²: Tính 06 người.

3. Trường hợp các căn hộ có diện tích nằm trong khoảng diện tích theo quy định tại các điểm a, b, c khoản 2 Điều này và có số lượng phòng ở lớn hơn thì được tính tối thiểu 01 người/01 phòng ở.

4. Trường hợp các căn hộ có số lượng phòng ở nằm trong khoảng quy định tại các điểm a, b, c khoản 2 Điều này và diện tích lớn hơn quy định thì số lượng người được tính theo quy định số người trong khoảng diện tích đã quy định tại các điểm nêu trên.

5. Phải đảm bảo tỷ lệ căn hộ chung cư có diện tích nhỏ hơn 45m² không vượt quá 25% tổng số căn hộ chung cư của dự án.

Điều 5. Phương pháp xác định dân số đối với khách sạn, khách sạn nghỉ dưỡng, biệt thự nghỉ dưỡng; văn phòng kết hợp lưu trú; căn hộ lưu trú và nhà thương mại liên kế

1. Không yêu cầu xác định dân số đối với dự án, công trình khách sạn, khách sạn nghỉ dưỡng, biệt thự nghỉ dưỡng.

2. Dự án, công trình văn phòng kết hợp lưu trú phải đảm bảo không gian lưu trú có diện tích không lớn hơn 50% diện tích sử dụng làm văn phòng. Phần diện tích có chức năng lưu trú được xác định dân số bằng cách quy đổi theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Quyết định này.

3. Dự án, công trình căn hộ lưu trú, căn hộ khách sạn, căn hộ du lịch phải xác định dân số như căn hộ chung cư quy định tại khoản 1 Điều 4 Quyết định này.

4. Dân số đối với các loại hình lưu trú khác được tính toán theo công thức quy đổi quy định tại mục II Phụ lục 3 của Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25 tháng 5 năm 2016 về phân loại đô thị.

Điều 6. Xác định dân số tại các đồ án quy hoạch chi tiết

Dân số tại đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng bao gồm dân số thường trú, dân số quy đổi, tùy thuộc tính chất dự án được xác định cụ thể như sau:

1. Quy mô dân số của đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng được xác định căn cứ chỉ tiêu dân số của quy hoạch cấp trên (nếu có). Trong trường hợp khác sẽ được tính toán căn cứ quy định này và được xem xét thống nhất trên cơ sở phù hợp với quy mô dân số đô thị và khả năng đáp ứng hạ tầng đô thị của dự án trong quá trình thẩm duyệt quy hoạch.

2. Trong đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng nếu có các công trình nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp thì quy mô dân số tại các công trình này được tính toán theo Điều 4 quy định này.

3. Trong đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng nếu có các công trình khách sạn, khách sạn nghỉ dưỡng, biệt thự nghỉ dưỡng; văn phòng kết hợp lưu trú; căn hộ lưu trú và nhà thương mại liên kế thì quy mô dân số tại các công trình này được tính toán theo Điều 5 quy định này.

Điều 7. Trách nhiệm các cơ quan liên quan

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, văn phòng kết hợp lưu trú, biệt thự du lịch nghỉ dưỡng, nhà thương mại liên kế hoặc thẩm định, trình UBND thành phố phê duyệt các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng có nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp, văn phòng kết hợp lưu trú, biệt thự du lịch nghỉ dưỡng, nhà thương mại liên kế trên địa bàn thành phố 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 đô thị, quy hoạch xây dựng, quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc dự án đầu tư xây dựng có nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp, văn phòng kết hợp lưu trú, biệt thự du lịch nghỉ dưỡng, nhà thương mại liên kế của UBND cấp huyện.

c) Theo dõi, 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, văn phòng kết hợp lưu trú, biệt thự du lịch nghỉ dưỡng, nhà thương mại liên kế, báo cáo UBND thành phố xem xét, chỉ đạo.

2. UBND cấp huyện, các sở, ngành thuộc thành phố và các đơn vị 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, căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú, biệt thự du lịch nghỉ dưỡng, nhà thương mại liên kế và các dự án, đồ án

quy hoạch chi tiết trên địa bàn thành phố Huế.

b) Kịp thời tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện, gửi Sở Xây dựng để báo cáo UBND thành phố xem xét, chỉ đạo.

Điều 8. Điều khoản chuyển tiếp

1. Các trường hợp đã được xác định dân số, số lượng căn hộ tại các đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, dự án đầu tư 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.

2. Các quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng, phương án kiến trúc, dự án đầu tư được phê duyệt, điều chỉnh sau thời điểm quyết định này có hiệu lực thì phải thực hiện theo quy định tại Quyết định này.

Điều 9. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 03/4/2025.

Điều 10. Tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng UBND thành phố; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Chủ tịch UBND các quận, huyện, thị xã; Thủ trưởng các Sở, Ban ngành và đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 10;
- Các Bộ: Xây dựng, NN&MT; Tài chính;
- Cục Kiểm tra văn bản và quản lý xử lý vi phạm hành chính;
- TT. Thành ủy;
- HĐND, TT. HĐND thành phố;
- CT, các PCT UBND thành phố;
- Sở Tư pháp;
- Công thông tin điện tử thành phố;
- Công báo thành phố;
- VP: CVP, PCVP và các CV;
- Lưu: VT, QHXD.

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



Hoàng Hải Minh