

## QUY ĐỊNH

### Phương pháp xác định dân số đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh

(Kèm theo Quyết định số 31/2023/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2023  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận)

#### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định phương pháp xác định dân số đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh.

#### Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các sở, ngành thuộc tỉnh có liên quan và ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố.

2. Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến công tác lập, thẩm định, phê duyệt 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 trên địa bàn tỉnh.

#### Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Quy định này, các thuật ngữ, định nghĩa dưới đây, theo quy định tại Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 04:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư, được hiểu 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,....

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.

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

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, đảm bảo hiệu lực hiệu quả quản lý nhà nước, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; tránh tập trung và quá tải về dân số đối với dự án và khu vực.

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

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

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 về người/căn hộ hoặc xác định theo chỉ tiêu bình quân  $m^2$  sàn/người đã được cấp có thẩm quyền công bố (hoặc phê duyệt) tại thời điểm lập quy hoạch.

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:

a) Căn hộ 01 phòng ở: Diện tích sử dụng căn hộ từ  $25 m^2$  đến  $45 m^2$ : Tính 01 người.

b) Căn hộ 02 phòng ở: Trường hợp diện tích sử dụng căn hộ từ trên  $45 m^2$  đến  $70 m^2$ : Tính 02 người. Trường hợp diện tích sử dụng căn hộ từ trên  $70 m^2$  đến  $100 m^2$ : Tính 03 người.

c) Căn hộ từ 03 phòng ở trở lên: Trường hợp diện tích sử dụng căn hộ từ trên  $100 m^2$  đến  $125 m^2$ : Tính 04 người. Trường hợp diện tích sử dụng căn hộ từ

trên 125 m<sup>2</sup> đến dưới 180 m<sup>2</sup>: Tính 05 người. Trường hợp diện tích sử dụng căn hộ từ 180 m<sup>2</sup> 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.

## **Điều 6. Tổ chức thực hiện**

### **1. Sở Xây dựng:**

a) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước trong lập, thẩm định, phê duyệt các quy hoạch xây dựng, tổng mặt bằng, phương án kiến trúc và quản lý xây dựng nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh theo phân cấp, bảo đảm các nội dung tại Quy định này.

b) Tổ chức kiểm tra sự tuân thủ Quy định này trong lập, thẩm định, phê duyệt các quy hoạch xây dựng, tổng mặt bằng, phương án kiến trúc và quản lý xây dựng nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được giao.

c) Kiểm tra, tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh đối với việc áp dụng Quy định này trong quá trình thực hiện, kịp thời báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chỉ đạo.

### **2. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm:**

a) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước trong lập, thẩm định, phê duyệt các quy hoạch xây dựng, tổng mặt bằng, phương án kiến trúc và quản lý xây dựng nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý theo phân cấp, bảo đảm các nội dung tại Quy định này.

b) Tổ chức kiểm tra sự tuân thủ Quy định này trong lập, thẩm định, phê duyệt các quy hoạch xây dựng, tổng mặt bằng, phương án kiến trúc và quản lý xây dựng nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được giao.

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.

### **3. Các sở, ban, ngành thuộc tỉnh có liên quan có trách nhiệm:**

a) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước trong lập, thẩm định, phê duyệt các quy hoạch xây dựng, tổng mặt bằng, phương án kiến trúc và quản lý xây dựng nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp theo phân cấp đảm bảo các nội dung tại Quy định này.

b) 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.

### **Điều 7. Điều khoản chuyển tiếp**

1. Các quy hoạch xây dựng, tổng mặt bằng, 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, không phải thực hiện phê duyệt lại.

2. Trường hợp các quy hoạch xây dựng, tổng mặt bằng, 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./.