|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN****TỈNH NAM ĐỊNH**Số: /2024/QĐ-UBND | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc***Nam Định, ngày tháng năm 2024* |

**DỰ THẢO**

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định về địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở**

**theo dự án trên địa bàn tỉnh Nam Định**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH**

 *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 Luật Nhà ở ngày 28 tháng 11 năm 2023;*

 *Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP; Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số**[34/2016/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bo-may-hanh-chinh/Nghi-dinh-34-2016-ND-CP-quy-dinh-chi-tiet-bien-phap-thi-hanh-luat-ban-hanh-van-ban-quy-pham-phap-luat-312070.aspx%22%20%5Ct%20%22_blank) ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành**[Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bo-may-hanh-chinh/Luat-ban-hanh-van-ban-quy-pham-phap-luat-2015-282382.aspx%22%20%5Ct%20%22_blank) đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số**[154/2020/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bo-may-hanh-chinh/Nghi-dinh-154-2020-ND-CP-sua-doi-34-2016-ND-CP-huong-dan-Luat-Ban-hanh-van-ban-quy-pham-phap-luat-461727.aspx%22%20%5Ct%20%22_blank) ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ;*

 *Căn cứ Nghị định số…./2024/NĐ-CP ngày…..tháng…..năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;*

 *Căn cứ Quyết định số 321/QĐ-UBND ngày ngày 05 tháng 02 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định về việc ban hành Danh mục Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định chi tiết các nội dung được giao tại các Luật được Quốc hội khóa XV thông qua tại kỳ họp thứ 6;*

 *Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số…../TTr-SXD ngày….tháng….năm 2024 và Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp tại Văn bản số…./STP-XD&KTVBQPPL ngày…tháng….năm 2024*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định về địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án trên địa bàn tỉnh Nam Định”.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực từ ngày ….. tháng …… năm 2024.

**Điều 3.** Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh; các sở, ban, ngành thuộc UBND tỉnh; UBND các huyện, thành phố, các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***- Như Điều 3;- Văn phòng Chính phủ- Bộ Xây dựng;- Cục kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;- TTTU, TTHĐND tỉnh; UBMTTQVN tỉnh;- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;- CT và các PCT UBND tỉnh;- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;- Công báo tỉnh;- Lưu: VT, Vp…. | **TM. ỦY BAN NHÂN DÂN** |

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

**QUY ĐỊNH**

**Về địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án**

**trên địa bàn tỉnh Nam Định**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số /2024/QĐ-UBND ngày…..tháng….năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định)*

 **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

### Quy định này quy định Khoản 4 Điều 5 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 về các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án trên địa bàn tỉnh Nam Định.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Các dự án nhà ở thương mại; nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư; Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; nhà ở hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Nam Định.

### 2. Các cơ quan quản lý nhà nước, nhà đầu tư, chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc phát triển dự án nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này trên địa bàn tỉnh.

**Điều 3. Nguyên tắc áp dụng**

Địa điểm, vị trí và diện tích đất để phát triển nhà ở theo dự án theo quy định tại khoản 1 Điều 2 của Quyết định này phải được xác định trong quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, quy hoạch xây dựng cơ sở giáo dục đại học, quy hoạch xây dựng khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan; phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, nhu cầu diện tích đất để phát triển nhà ở trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt, tuân thủ quy định pháp luật về nhà ở và pháp luật về đất đai.

**Điều 4. Các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án**

 1. Đối với các khu vực đô thị, các đô thị mới đã được công nhận, việc phát triển nhà ở chủ yếu theo dự án, có các cơ cấu loại hình, diện tích nhà ở phù hợp với nhu cầu của thị trường theo chủ trương đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

 2. Đối với khu vực nông thôn tại các vị trí tiếp giáp với các tuyến đường quốc lộ, tỉnh lộ, khu trung tâm xã,... đã có quy hoạch chi tiết được duyệt quy hoạch là đất ở (không bao gồm đất ở tái định cư, đất ở hiện hữu) phảiphát triển nhà ở theo dự án.

 3. Các khu vực khác không thuộc khoản 1, khoản 2 Điều này khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án*.*

 **Điều 5. Điều khoản thi hành**

 1. Những nội dung không nêu trong Quy định này được thực hiện theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

 2. Mọi quy định khác của Uỷ ban nhân dân tỉnh ban hành trước đây trái với Quy định này đều bãi bỏ.

 3. Nếu các tổ chức, cá nhân vi phạm các Quy định này sẽ tuỳ theo mức độ vi phạm để kỷ luật, xử lý theo quy định của pháp luật.

**Điều 6. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức có liên quan**

1. Sở Xây dựng

- Chịu trách nhiệm tổ chức, hướng dẫn việc triển khai thực hiện Quyết định này theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

- Hướng dẫn các trường hợp phải phát triển nhà ở theo dự án, hướng dẫn lập dự án phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Định kỳ hàng năm rà soát, tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh về tình hình thực hiện Quyết định này; kịp thời xem xét, giải quyết các vấn đề phát sinh, vướng mắc (nếu có); trường hợp vượt thẩm quyền tham mưu đề xuất, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để xem xét, giải quyết theo quy định;

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư: Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan hướng dẫn trình tự, thủ tục lập dự án phát triển nhà ở theo quy định pháp luật về đầu tư.

3. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố:

- Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn theo thẩm quyền phù hợp theo quy định tại Quyết định này và pháp luật khác có liên quan.

- Công bố công khai các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án được xác định trong đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết sau khi được phê duyệt trên địa bàn.

**Điều 7. Tổ chức thực hiện**

Trong quá trình thực hiện Quy định này, nếu có vướng mắc hoặc có vấn đề mới phát sinh thì các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan có trách nhiệm phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, trình UBND tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp thực tế và quy định của pháp luật./.