

Số: /TTr-SXD.QLN
(Dự thảo)

Nghệ An, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị ban hành Quy định về chỉ tiêu, định mức, quy mô diện tích
đỗ xe trong đô thị gắn với nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Nghệ An

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An.

Thực hiện Công văn số 14669/UBND-CN ngày 29/12/2025 của UBND tỉnh, trong đó giao Sở Xây dựng chủ trì xây dựng Quyết định của UBND tỉnh Quy định về chỉ tiêu, định mức, quy mô diện tích đỗ xe trong đô thị gắn với nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Nghệ An. Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh dự thảo Quyết định của UBND tỉnh Quy định về chỉ tiêu, định mức, quy mô diện tích đỗ xe trong đô thị gắn với nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Nghệ An, với các nội dung sau:

1. Sự cần thiết ban hành văn bản.

1.1. Sự cần thiết:

Trên địa bàn tỉnh Nghệ An có 112 nhà ở chung cư đã hoàn thành đưa vào sử dụng, chủ yếu tập trung tại địa bàn thành phố Vinh (cũ), qua khảo sát một số chung cư thì hầu hết các nhà chung cư đều thiếu chỗ đỗ xe, người dân phải để xe ở lòng, lề đường, vỉa hè ảnh hưởng đến trật tự an toàn giao thông, mất mỹ quan đô thị và an ninh trật tự trên địa bàn. Nguyên nhân dẫn đến tình trạng này là số lượng ô tô, xe máy, đặc biệt là số lượng ô tô của người dân trên địa bàn tỉnh trong những năm vừa qua tăng rất nhanh (tỉnh Nghệ An là một trong số các tỉnh có số lượng ô tô đăng ký mới trong năm nhiều nhất nước), trong khi đó việc thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, thẩm định thiết kế xây dựng áp dụng các chỉ tiêu, định mức của quy chuẩn ở mức tối thiểu nên không đáp ứng được yêu cầu về chỗ đỗ xe của người dân sinh sống tại các nhà chung cư.

Để có cơ sở pháp lý trong việc tính toán, áp dụng các chỉ tiêu, định mức về diện tích chỗ đỗ xe trong quá trình chấp thuận chủ trương; lập, thẩm định, phê duyệt các đồ án quy hoạch; thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở có nhà chung cư hợp lý, phù hợp với tình hình thực tiễn tại tỉnh Nghệ An, nhằm đảm bảo chỗ đỗ xe cho người dân sinh sống tại các nhà chung cư, khắc phục những bất cập, hạn chế về chỗ đỗ xe nêu trên thì cần thiết phải ban hành Quyết định của UBND tỉnh Quy định về chỉ tiêu, định mức, quy mô diện tích đỗ xe trong đô thị gắn với nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

1.2. Cơ sở pháp lý chính:

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 Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: Thông tư số 21/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 về việc Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư; Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 về việc Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

2. Mục đích, quan điểm chỉ đạo.

2.1. Mục đích:

Tạo cơ sở pháp lý trong việc chấp thuận chủ trương; lập, thẩm định, phê duyệt các đồ án quy hoạch; thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng đảm bảo diện tích chỗ đỗ xe đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở có nhà chung cư tại khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

2.2. Quan điểm chỉ đạo:

- Xây dựng Quyết định của UBND tỉnh Quy định về chỉ tiêu, định mức, quy mô diện tích đỗ xe trong đô thị gắn với nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Nghệ An; phù hợp với quy định của Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và các quy định của pháp luật hiện hành; phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Đảm bảo phù hợp với tình hình thực tiễn tỉnh Nghệ An.

3. Quá trình xây dựng dự thảo.

Thực hiện Công văn số 14669/UBND-CN ngày 29/12/2025 của UBND tỉnh, Sở Xây dựng đã xây dựng dự thảo Quyết định, lấy ý kiến góp ý của các Sở, ban, ngành có liên quan; UBND các phường; các chủ đầu tư dự án đầu tư xây

dựng nhà ở; đồng thời đăng tải toàn văn Dự thảo Quyết định trên cổng thông tin điện tử của tỉnh Nghệ An để lấy ý kiến góp ý của Nhân dân.

Trên cơ sở nội dung góp ý của các cơ quan, đơn vị, Sở Xây dựng đã nghiên cứu, tiếp thu, chỉnh sửa lại Dự thảo (lần 2) và trình Sở Tư pháp thẩm định dự thảo Quyết định. Sở Tư pháp đã có Báo cáo thẩm định số .../BCTĐ-STP, trên cơ sở văn bản thẩm định của Sở Tư pháp, Sở Xây dựng tiếp thu, hoàn thiện Dự thảo (lần 3) và trình UBND tỉnh.

4. Bố cục và nội dung cơ bản của văn bản

4.1. Bố cục:

Bố cục Dự thảo gồm 5 Điều.

- Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng.
- Điều 2. Quy định về chỉ tiêu, định mức, quy mô diện tích đỗ xe.
- Điều 3. Tổ chức thực hiện.
- Điều 4. Điều khoản chuyển tiếp.
- Điều 5. Điều khoản thi hành.

4.2. Nội dung cơ bản:

- Quy định Quy định về chỉ tiêu, định mức, quy mô diện tích đỗ xe đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở có nhà chung cư trong đô thị.

- Trách nhiệm của các Sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân cấp xã trong công tác quản lý nhà nước về nhà chung cư.

Trên đây là nội dung Tờ trình của Sở Xây dựng đề nghị ban hành Quyết định của UBND tỉnh Quy định về chỉ tiêu, định mức, quy mô diện tích đỗ xe trong đô thị gắn với nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

Kính trình UBND tỉnh ban hành Quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở XD;
- Các Phó GD Sở XD;
- Lưu: VT, QLNN (Thẩm).

GIÁM ĐỐC