SAO Y; Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp; Thời gian ký: 2026-11-20T10:38:39+07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 134/2026/QĐ-UBND	*Đồng Tháp, ngày 14 tháng 11 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Quy định phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi các Luật số 71/2025/QH15; Luật số 75/2025/QH15; Luật số 95/2025/QH15; Luật số 97/2025/QH15; Luật số 135/2025/QH15; Luật số 144/2025/QH15; Luật số 146/2025/QH15; Luật số 02/2026/QH16;

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 34/2026/NĐ-CP; Nghị định số 212/2026/NĐ-CP; Nghị định số 217/2026/NĐ-CP; Nghị quyết số 24/2026/NQ-CP;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 04:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Đồng Tháp;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định quy định phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại mục 4.2 Thông tư số 03/2021/TT-BXD ban hành QCVN 04:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư.

2. Đối tượng áp dụng

a) Các sở, ban, ngành tỉnh có liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được giao; Ủy ban nhân dân các xã, phường trên địa bàn tỉnh;

b) Tổ chức, cá nhân có liên quan đến công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn, 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 2. Nguyên tắc xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp

1. Kiểm soát dân số theo chỉ tiêu đã xác định tại quy hoạch cấp trên được phê duyệt. Thống nhất trong toàn bộ quy trình lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch, 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. Bảo đảm thống nhất trong việc xác định dân số phục vụ công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn, phương án kiến trúc, dự án đầu tư xây dựng và quản lý phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh.

Điều 3. Phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh

1. Trong giai đoạn lập quy hoạch, quy mô dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp được tính trên cơ sở:

a) Diện tích sử dụng tối thiểu của căn hộ chung cư, căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú không nhỏ hơn 25m²;

b) Đối với dự án nhà ở thương mại, phải bảo đảm tỷ lệ căn hộ chung cư có diện tích sử dụng nhỏ hơn 45m² không vượt quá 25% tổng số căn hộ chung cư của dự án;

c) Số liệu bình quân người/hộ được xác định trên cơ sở số hộ và dân số trung bình năm 2025 do Thống kê tỉnh Đồng Tháp công bố; giá trị bình quân quy đổi là khoảng 3,55 người/hộ;

d) Chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh theo điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh Đồng Tháp giai đoạn 2021 - 2030 là 34 - 37 m² sàn/người;

đ) Dân số cho nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp phải được tính toán thống nhất trong toàn bộ các bước lập hồ sơ thiết kế theo quy định, phải xác định phù hợp với chỉ tiêu dân số đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt cho dự án đầu tư xây dựng.

2. Trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp được xác định theo cơ cấu phòng ở và diện tích sử dụng căn hộ, cụ thể:

a) Căn hộ 01 phòng ở, diện tích sử dụng căn hộ từ 25m² đến 35m²: tính 01 người;

b) Căn hộ 02 phòng ở, diện tích sử dụng căn hộ trên 35m² đến 70m²: tính 02 người;

c) Căn hộ 02 phòng ở, diện tích sử dụng căn hộ trên 70m² đến 105m²: tính 03 người;

d) Căn hộ từ 03 phòng ở trở lên, diện tích sử dụng căn hộ trên 105m^2 đến 140m^2: tính 04 người; diện tích sử dụng căn hộ trên 140m^2 đến 175m^2: tính 05 người; diện tích sử dụng căn hộ trên 175m^2 trở lên: tính 06 người.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng

a) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước, kiểm tra, tham gia ý kiến các quy hoạch đô thị và nông thôn, phương án kiến trúc dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp hoặc thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt các quy hoạch đô thị và nông thôn có xây dựng nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh theo thẩm quyền bảo đảm phù hợp các nội dung tại Quyết định này;

b) Tổ chức kiểm tra việc thực hiện theo thẩm quyền đối với việc phê duyệt các quy hoạch đô thị và nông thôn, phương án kiến trúc dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp của Ủy ban nhân dân các xã, phường;

c) Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân các xã, phường lập kế hoạch kiểm tra việc chấp hành quy định của chủ đầu tư xây dựng dự án nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp theo quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng được duyệt và trong quá trình khai thác, sử dụng công trình;

d) Hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Quyết định này; tổng hợp giải quyết các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện; trường hợp vượt thẩm quyền báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

2. Các sở, ban, ngành tỉnh có trách nhiệm

a) Thực hiện chức năng nhiệm vụ và quyền hạn được giao, phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân các xã, phường trong quá trình triển khai thực hiện Quyết định này;

b) Tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện, gửi Sở Xây dựng giải quyết; trường hợp vượt thẩm quyền, Sở Xây dựng báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

3. Ủy ban nhân dân các xã, phường có trách nhiệm

a) Triển khai đến các chủ đầu tư trên địa bàn và phối hợp thực hiện các nội dung liên quan tại Quyết định này trên địa bàn quản lý;

b) Tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện, gửi Sở Xây dựng giải quyết; trường hợp vượt thẩm quyền, Sở Xây dựng báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 5. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 25 tháng 11 năm 2026.

2. Đối với hồ sơ quy hoạch đô thị và nông thôn, phương án kiến trúc có xây dựng nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, chấp thuận trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện,

không phải thực hiện phê duyệt lại. Trường hợp các hồ sơ quy hoạch đô thị và nông thôn, phương án kiến trúc có xây dựng nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp được phê duyệt, chấp thuận trước ngày Quyết định này có hiệu lực nhưng được cấp có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thì thực hiện theo Quyết định này.

3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 5;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục KTVB&QLXLVPHC - Bộ Tư pháp;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- VPUBND tỉnh: CVP, các PCVP;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT (Lam).

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

Lê Hà Luân