

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 80 /2024/QĐ-UBND

Tiền Giang, ngày 20 tháng 12 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư,  
nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Tiền Giang**

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và Nghị định 154/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 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 Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3547/TTr-SXD ngày 04/10/2024.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Ban hành kèm theo 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 Tiền Giang.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng, Thủ trưởng các sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Bộ Tư pháp - Cục Kiểm tra VBQPPL;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- CT, các PCT;
- UBMTTQ Việt Nam tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- VPUBND: CVP, các PCVP(Nam);
- Báo Ấp Bắc, Đài PT-TH Tiền Giang;
- Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, P.KT(Hoàng).

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



*Phạm Văn Trọng*

## QUY ĐỊNH

### Phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Tiền Giang

(Kèm theo Quyết định số 80 /2024/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang)

#### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp là nhà thương mại, nhà tái định cư, nhà ở xã hội và các dự án được phép tính toán quy đổi tính dân số (căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú) trên địa bàn tỉnh.

#### Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. 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 huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

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. 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 xây dựng, 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 đồ án quy hoạch xây dựng; tổng mặt bằng, phương án kiến trúc dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh.

#### Điều 4. 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, 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 25m<sup>2</sup>.

b) Đối với dự án nhà ở thương mại, phải đảm bảo tỷ lệ căn hộ chung cư có diện tích nhỏ hơn 45m<sup>2</sup> không vượt quá 25% tổng số căn hộ chung cư của dự án.



c) Số liệu bình quân người/hộ thực tế của tỉnh Tiền Giang do Cục Thống kê tỉnh Tiền Giang ước tính dân số trung bình năm 2023 theo đơn vị hành chính, thành thị - nông thôn là 3,53 người/hộ.

d) Chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân/người tại khu vực đô thị theo Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh Tiền Giang đến năm 2030 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giai đoạn 2021-2025 là 31,5m<sup>2</sup>/người, diện tích tối thiểu nhà ở là 10m<sup>2</sup>/người; giai đoạn 2026-2030 là 35,3 m<sup>2</sup>/người, diện tích tối thiểu nhà ở là 12m<sup>2</sup>/người.

e) Dân số cho nhà chung cư, 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 sàn sử dụng tương ứng của căn hộ, cụ thể:

a) Căn hộ 01 phòng ở, diện tích sử dụng căn hộ từ 25m<sup>2</sup> đến 45m<sup>2</sup>: Tính 01 người;

b) Căn hộ 02 phòng ở, diện tích sử dụng căn hộ trên 45m<sup>2</sup> đến 75m<sup>2</sup>: Tính 02 người;

c) Căn hộ 02 phòng ở, có diện tích sử dụng căn hộ trên 75m<sup>2</sup> đến 110m<sup>2</sup>: Tính 03 người;

d) Căn hộ từ 03 phòng ở trở lên: Trường hợp diện tích sử dụng căn hộ trên 110m<sup>2</sup> đến 145m<sup>2</sup> thì tính 04 người; trường hợp diện tích sử dụng căn hộ trên 145m<sup>2</sup> đến dưới 180m<sup>2</sup> thì tính 05 người; trường hợp diện tích sử dụng căn hộ từ trên 180m<sup>2</sup> trở lên thì tính 06 người.

## **Điều 5. Tổ chức thực hiện**

### **1. Sở Xây dựng:**

a) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước, kiểm tra, tham gia ý kiến các đề án quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng, phương án kiến trúc dự án đầu tư xây dựng có nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp hoặc thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng 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 Quy định này.

b) Tổ chức kiểm tra việc thực hiện theo thẩm quyền đối với việc phê duyệt các đề án quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng, phương án kiến trúc dự án đầu tư xây dựng các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng có nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp của Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố.

c) Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố lập kế hoạch thanh tra, 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) Giải quyết các khó khăn, vướng mắc phát sinh đối với việc áp dụng quy định này trong quá trình thực hiện; trường hợp vượt thẩm quyền, báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh.

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

a) Thực hiện chức năng nhiệm vụ và quyền hạn được giao, phối hợp Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố trong quá trình triển khai thực hiện quy định này.

b) Tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện, gửi Sở Xây dựng giải quyết.

3. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố có trách nhiệm:

a) Triển khai đến Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn và các chủ đầu tư trên địa bàn; phối hợp thực hiện các nội dung liên quan tại Quy 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.

### **Điều 6. 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. /.


