

Số: 09 /2025/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 17 tháng 02 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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 ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về “Nhà chung cư” - QCVN 04:2021/BXD;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 03/TTr-SXD ngày 09 tháng 01 năm 2025 và Công văn số 483/SXD-QLQHKT ngày 07 tháng 02 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 3 năm 2025.

2. Các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, phương án kiến trúc nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp đã được thẩm định trước thời điểm Quyết định này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện theo nội dung đã được thẩm định.

3. Các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, phương án kiến trúc nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp được thẩm định từ thời điểm Quyết định này có hiệu lực thì thực hiện theo Quyết định này.

4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở, ban, ngành thuộc tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Thường trực Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh văn phòng UBND tỉnh;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- HĐND các huyện, thành phố;
- Các Báo, Đài trong tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, KTN, Tan (51 bản). *Z*

<D:\2025\UBT\Tham mưu XD>



Hồ Văn Hà



QUY ĐỊNH

Phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

(Kèm theo Quyết định số 09 /2025/QĐ-UBND ngày 17 tháng 02 năm 2025
của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng gồm các cấp độ quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (quy trình lập quy hoạch tổng mặt bằng), phương án kiến trúc và thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp.

Điều 3. Nguyên tắc xác định dân số đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp

Phương pháp xác định dân số đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai phải đảm bảo nguyên tắc:

1. Kiểm soát dân số theo chỉ tiêu đã được 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 Đồng Nai.

Điều 4. Phương pháp xác định dân số đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp

1. Trong giai đoạn lập quy hoạch, nếu 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 Đồng Nai là 3,53 người/căn hộ hoặc xác định theo chỉ tiêu 31,0 m² sàn/người tại khu vực đô thị và 28,5 m² sàn/người tại khu vực nông thôn. Trường hợp số liệu thống kê thực tế toàn tỉnh về người/căn hộ và chỉ tiêu bình quân m² sàn/người được cấp thẩm quyền công bố (hoặc phê duyệt) có thay đổi so với số liệu nêu trên thì áp dụng số liệu tại thời điểm lập quy hoạch.

2. Khi lập các cấp độ quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, lập quy hoạch chi tiết các dự án khu đô thị, dự án khu dân cư việc xác định dân số được áp

dụng phương pháp như quy định tại khoản 1 Điều này trên cơ sở phải tuân thủ quy hoạch cấp độ cao hơn, phù hợp với điều kiện thực tế, khả năng đáp ứng hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo việc kiểm soát, phân bổ dân cư và tổ chức không gian đô thị.

3. Trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (*quy trình lập quy hoạch tổng mặt bằng*), lập dự án đầu tư xây dựng, 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 sử dụng căn hộ tương ứng, cụ thể:

a) Căn hộ một (một) phòng ở với trường hợp diện tích sử dụng căn hộ

- Từ 25 m² đến 45 m² : Tính 1,5 người.

- Từ trên 45 m² đến 70 m² : Tính 2,0 người.

b) Căn hộ 02 (hai) phòng ở với trường hợp diện tích sử dụng căn hộ

- Từ trên 45 m² đến 70 m² : Tính 2,5 người.

- Từ trên 70 m² đến 100 m² : Tính 3,0 người.

- Từ trên 100 m² đến 125 m² : Tính 3,5 người.

- Từ 125 m² trở lên : Tính 4,5 người.

c) Căn hộ từ 03 (ba) phòng ở với trường hợp diện tích sử dụng căn hộ

- Từ trên 70 m² đến 100 m² : Tính 3,5 người.

- Từ trên 100 m² đến 125 m² : Tính 4,0 người.

- Từ 125 m² trở lên : Tính 5,0 người.

d) Căn hộ từ 04 (bốn) phòng ở trở lên với trường hợp diện tích sử dụng căn hộ

- Từ trên 100 m² đến 125 m² : Tính 4,5 người.

- Từ 125 m² trở lên : Tính 5,5 người.

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

Loại căn hộ Diện tích căn hộ	Căn hộ 01 (một) phòng ở	Căn hộ 02 (hai) phòng ở	Căn hộ 03 (ba) phòng ở	Căn hộ 04 (bốn) phòng ở trở lên
Từ 25 m ² đến 45 m ²	1,5 người	-	-	-
Từ 45 m ² đến < 70 m ²	2,0 người	2,5 người	-	-
Từ 70 m ² đến < 100 m ²	-	3,0 người	3,5 người	-
Từ 100 m ² đến < 125 m ²	-	3,5 người	4,0 người	4,5 người
> 125 m ²	-	4,5 người	5,0 người	5,5 người

4. Trường hợp phương án thiết kế kiến trúc công trình không thống nhất giữa diện tích sử dụng căn hộ và cơ cấu phòng ở quy định tại điểm a, b, c, d khoản 3 Điều này thì dân số nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp được xác định theo chỉ tiêu diện tích sử dụng căn hộ tương ứng.

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 hoặc thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, phương án kiến trúc có nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo thẩm quyền đảm bảo các nội dung tại Quy định này.

b) Tổ chức kiểm tra việc thực hiện theo phân cấp, ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh đối với việc phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, phương án kiến trúc công trình có nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

c) Kiểm tra, tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh đối với việc áp dụng Quy định này trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, phương án kiến trúc công trình có nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chỉ đạo đối với các trường hợp áp dụng Quy định này không phù hợp.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được giao có trách nhiệm

a) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước, kiểm tra, tham gia ý kiến hoặc thẩm định, phê duyệt theo phân cấp, ủy quyền các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, phương án kiến trúc có nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn theo thẩm quyền đảm bảo các nội dung tại Quy định này.

b) Triển khai thực hiện quy định về phương pháp xác định dân số với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

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 xem xét, chỉ đạo./.