

Số: **204** /KH - UBND

Bắc Giang, ngày **28** tháng 9 năm 2016

KẾ HOẠCH

Cải tạo, xây dựng lại Khu chung cư cũ Phường Trần Nguyên Hãn, Thành phố Bắc Giang

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 08/12/2014;

Căn cứ Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư số 21/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016, hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

Trên cơ sở điều kiện tình hình thực tế của địa phương, UBND tỉnh xây dựng và ban hành Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại Khu chung cư cũ phường Trần Nguyên Hãn, thành phố Bắc Giang, cụ thể như sau:

I. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU

Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại Khu chung cư cũ phường Trần Nguyên Hãn, thành phố Bắc Giang là cơ sở pháp lý để tổ chức thực hiện đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ theo đúng trình tự, thủ tục của Luật Nhà ở, Nghị định số 101/2015/NĐ-CP, các quy định của pháp luật có liên quan và điều kiện thực tế của địa phương;

Bảo đảm các nguyên tắc trong quy hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ; giải quyết hài hòa mối quan hệ giữa quyền và trách nhiệm của các chủ thể liên quan trong việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ (giữa nhà nước, chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng nhà chung cư cũ và các chủ sở hữu nhà chung cư cũ);

Bảo đảm tính khả thi, tạo được sự thống nhất, đồng thuận giữa nhà nước, người dân và doanh nghiệp tham gia đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ;

Sau khi cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ phải bảo đảm nguyên tắc chỗ ở mới có điều kiện sống tốt hơn chỗ ở cũ.

II. NỘI DUNG KẾ HOẠCH

1. Danh mục nhà chung cư bị hỏng nặng, nhà chung cư nguy hiểm và nhà chung cư nằm trong khu vực phải thực hiện cải tạo, xây mới:

Tổng số nhà chung cư cũ cần cải tạo, xây dựng lại gồm 13 nhà, với 722 căn hộ hiện có. Cụ thể, gồm các nhà A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A11, B1, B2 và B4 (*Có Danh mục chi tiết kèm theo Kế hoạch này*).

2. Phạm vi, ranh giới khu vực cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

2.1. Trường hợp các chủ sở hữu nhà chung cư cũ tổ chức lựa chọn được chủ đầu tư để đầu tư cải tạo, xây dựng lại 13 nhà chung cư cũ trên khu đất tại địa điểm hiện nay. Dự kiến phân chia thành 2 khu chung cư bao gồm:

a) Khu 1: Xây dựng tại địa điểm nhà chung cư cũ B1 và B2. Diện tích khu đất khoảng 5.000 m². Ranh giới khu đất: Phía Bắc giáp đường vào Tổ dân phố Hà Vị 1, phía Nam giáp Nhà khách Công ty Cổ phần phân đạm và hóa chất Hà Bắc, phía Đông giáp đường Trần Nguyên Hãn, phía Tây giáp Khu dân cư hiện trạng.

b) Khu 2: Xây dựng tại địa điểm các nhà chung cư cũ A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A11. Diện tích khu đất khoảng 24.000 m². Ranh giới khu đất: Phía Bắc giáp Nhà khách Công ty Cổ phần phân đạm và hóa chất Hà Bắc, phía Nam giáp đường Nguyễn Khắc Nhu, phía Đông giáp đường Trần Nguyên Hãn, phía Tây giáp Khu dân cư hiện trạng.

(Có sơ đồ vị trí kèm theo).

2.2. Trường hợp sau 12 tháng kể từ ngày ban hành và công bố Kế hoạch này, các chủ sở hữu nhà chung cư cũ không tổ chức lựa chọn được chủ đầu tư để đầu tư cải tạo, xây dựng lại 13 nhà chung cư cũ nêu trên hoặc chưa hết thời gian tối đa 12 tháng nhưng các chủ sở hữu nhà chung cư cũ tổ chức Hội nghị thống nhất đề nghị Nhà nước thực hiện đầu tư thì Sở Xây dựng báo cáo UBND tỉnh giao UBND thành phố Bắc Giang tổ chức thực hiện đầu tư cải tạo, xây dựng lại 13 nhà chung cư cũ nêu trên theo hình thức BT; đồng thời lựa chọn khu đất mới để tổ chức lập quy hoạch và giải phóng mặt bằng làm cơ sở kêu gọi, lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án BT.

3. Các chỉ tiêu chủ yếu về quy hoạch, kiến trúc (chiều cao công trình, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất)

3.1. Trường hợp các chủ sở hữu nhà chung cư cũ lựa chọn được chủ đầu tư để đầu tư cải tạo, xây dựng lại:

a) Đối với Khu 1: Dự kiến xây dựng 02 tòa nhà chung cư tại địa điểm nhà chung cư cũ B1 và B2 hiện nay để bố trí tái định cư cho 143 căn hộ hiện tại, số căn hộ còn lại chủ đầu tư được phép kinh doanh theo quy định. Các chỉ tiêu về quy hoạch, kiến trúc chủ yếu như sau:

- + Diện tích khu đất khoảng 5.000 m²;
- + Số tầng cao tối đa 09 tầng (tầng 1 là nơi để xe, khu vực công cộng và kinh doanh dịch vụ; tầng 2 trở lên là các căn hộ để ở);
- + Mật độ xây dựng tối đa 60%;

- + Hệ số sử dụng đất tối đa 5 lần;
- + Chiều cao tối đa 31 m.

b) Đối với Khu 2: Dự kiến xây dựng 03 tòa nhà chung cư tại địa điểm nhà chung cư cũ A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A11, B4 để bố trí tái định cư cho 579 căn hộ hiện tại, số căn hộ còn lại chủ đầu tư được phép kinh doanh theo quy định. Các chỉ tiêu về quy hoạch, kiến trúc chủ yếu như sau:

- + Diện tích khu đất khoảng 24.000 m²;
- + Số tầng cao tối đa 09 tầng (tầng 1 là nơi để xe, khu vực công cộng và kinh doanh dịch vụ; tầng 2 trở lên là các căn hộ để ở);
- + Mật độ xây dựng tối đa 50 %;
- + Hệ số sử dụng đất tối đa 4,5 lần;
- + Chiều cao tối đa 31 m.

3.2. Trường hợp Nhà nước thực hiện đầu tư cải tạo, xây dựng lại 13 nhà chung cư cũ theo hình thức BT (tại mục 2.2 nêu trên):

Nhà nước sẽ thực hiện lựa chọn khu đất mới và thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ theo quy hoạch chi tiết được duyệt để bố trí đất ở tái định cư cho các hộ dân có nhu cầu tự xây dựng nhà ở. Đồng thời, trên cơ sở nhu cầu thực tế của các hộ dân, Nhà nước sẽ xây dựng khu chung cư mới để bố trí nhà ở cho các hộ dân có nhu cầu theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được duyệt. Các chỉ tiêu về quy hoạch, kiến trúc (chiều cao công trình, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất...) được xác định theo đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Tổng số lô đất và căn hộ để bố trí tái định cư: Theo khảo sát sơ bộ, số căn hộ trong 13 nhà chung cư cũ hiện nay khoảng 722 căn. Diện tích khu đất tại địa điểm 13 nhà chung cư cũ hiện nay được bàn giao lại cho UBND thành phố Bắc Giang để quản lý và sử dụng theo quy định.

4. Dự kiến kế hoạch bố trí nguồn vốn, mô hình huy động vốn thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ

a) Đối với trường hợp các chủ sở hữu nhà chung cư cũ lựa chọn được chủ đầu tư: Nguồn vốn đầu tư là vốn của nhà đầu tư và góp vốn của các chủ sở hữu nhà chung cư cũ.

b) Đối với trường hợp Nhà nước thực hiện đầu tư theo hình thức hợp đồng xây dựng- chuyển giao (BT): Việc triển khai thực hiện dự án đầu tư BT thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành về đối tác công - tư (PPP) và các quy định liên quan.

5. Thời gian, tiến độ thực hiện dự án

5.1. Trường hợp các chủ sở hữu nhà chung cư cũ lựa chọn được chủ đầu tư để đầu tư cải tạo, xây dựng lại:

- Khảo sát đánh giá hiện trạng chất lượng nhà chung cư cũ: Sở Xây dựng đã thực hiện xong trong tháng 7 năm 2016;

- Công bố Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại Khu chung cư cũ: Tháng 9 năm 2016;

- Các chủ sở hữu nhà chung cư cũ lựa chọn chủ đầu tư để xây dựng: Trong thời hạn tối đa 12 tháng kể từ ngày công bố Kế hoạch này, thời gian thực hiện từ tháng 9/2016 đến tháng 9/2017;

- Chủ đầu tư được lựa chọn tổ chức lập hồ sơ đề xuất, thực hiện các trình tự, thủ tục về việc xin phê duyệt quyết định chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư: Từ tháng 9/2017 đến tháng 3/2018;

- Việc triển khai thực hiện dự án, bao gồm công tác thiết kế, tổ chức thi công, nghiệm thu đưa công trình vào khai thác, sử dụng: Từ tháng 3/2018 đến hết tháng 12/2020.

5.2. Trường hợp Nhà nước thực hiện đầu tư theo hình thức BT (tại mục 2.2 nêu trên):

- Nhà nước lựa chọn khu đất mới để lập quy hoạch, giải phóng mặt bằng và lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo hình thức BT: Từ tháng 9/2017 đến tháng 3/2018;

- Chủ đầu tư được lựa chọn tổ chức lập hồ sơ đề xuất dự án, thực hiện các trình tự, thủ tục về việc xin phê duyệt quyết định chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư: Dự kiến từ tháng 3/2018 đến tháng 6/2018;

- Việc triển khai thực hiện dự án, bao gồm công tác thiết kế, tổ chức thi công, nghiệm thu đưa công trình vào khai thác, sử dụng: Từ tháng 6/2018 đến hết tháng 12/2020.

Trường hợp chưa hết thời hạn tối đa 12 tháng kể từ ngày công bố Kế hoạch này nhưng các chủ sở hữu nhà chung cư cũ tổ chức Hội nghị thống nhất đề nghị Nhà nước đầu tư thì thời gian thực hiện dự án sẽ được rút ngắn tương ứng.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Sở Xây dựng

- Tổ chức công bố và hướng dẫn UBND thành phố Bắc Giang, UBND phường Trần Nguyên Hãn và các tổ chức, cá nhân liên quan công bố công khai thông tin Kế hoạch này đến các chủ sở hữu nhà chung cư và các hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống tại các nhà chung cư cũ cần cải tạo, xây dựng lại; tiếp nhận ý kiến phản hồi (nếu có) và giải quyết theo quy định;

- Lập danh mục các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có đủ điều kiện và năng lực làm chủ đầu tư dự án để giới thiệu và thông báo cho các chủ sở hữu có nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại biết và tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định;

- Báo cáo UBND tỉnh giao UBND thành phố Bắc Giang tổ chức thực hiện đầu tư theo hình thức BT đối với các trường hợp nêu tại mục 2.2 - Phần II Kế hoạch này;

- Thẩm định các chỉ tiêu về quy hoạch, kiến trúc (việc tăng chiều cao tầng, tăng hệ số sử dụng đất đối với các khu chung cư cải tạo, xây dựng lại) và báo cáo UBND tỉnh xem xét, chấp thuận;

- Thẩm định thiết kế (thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công), cấp phép xây dựng đối với các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định; kiểm tra, hướng dẫn các chủ đầu tư thực hiện xây dựng theo quy hoạch, kiến trúc được duyệt; chủ trì kiểm tra công tác nghiệm, kiểm tra chất lượng công trình trước khi đưa vào sử dụng theo quy định hiện hành về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

2. Các Sở, ban, ngành của tỉnh có liên quan

Có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng, UBND thành phố Bắc Giang trong quá trình tổ chức thực hiện Kế hoạch này; theo chức năng, nhiệm vụ của mình có trách nhiệm hướng dẫn, giải quyết kịp thời các khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện.

3. UBND thành phố Bắc Giang

- Tổ chức tuyên truyền, phổ biến công khai thông tin Kế hoạch này đến các chủ sở hữu nhà chung cư và các hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống hợp pháp tại các nhà chung cư cũ cần cải tạo, xây dựng lại; tuyên truyền, vận động để người dân hiểu rõ, cùng chia sẻ, ủng hộ và đồng thuận với chủ trương, chính sách của Nhà nước trong việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp để bảo đảm an toàn tính mạng và tài sản của nhân dân; xử lý theo quy định của pháp luật đối với hành vi chống đối, vi phạm, cản trở quá trình thực hiện và xâm hại đến lợi ích chung của cộng đồng;

- Hướng dẫn các chủ sở hữu nhà chung cư và các hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống tại 13 nhà chung cư cũ trên địa bàn Phường Trần Nguyên Hãn tổ chức lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; hướng dẫn các chủ sở hữu nhà chung cư tổ chức Hội nghị thống nhất đề nghị Nhà nước đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ;

- Tổ chức thực hiện điều tra, khảo sát để xây dựng Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; Phương án di chuyển tạm cư (nếu có) cho các hộ dân trong quá trình thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

- Tổ chức thực hiện đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ theo hình thức BT đối với các trường hợp nêu tại mục 2.2 - Phần II Kế hoạch này;

- Tổ chức thực hiện các thủ tục và cưỡng chế di dời đối với trường hợp các hộ dân không chấp hành quyết định chấp thuận chủ đầu tư dự án và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt;

- Chỉ đạo, hướng dẫn và phối hợp với chủ đầu tư lập phương án phá dỡ nhà chung cư, trình Sở Xây dựng thẩm định, phê duyệt theo quy định.

- Chỉ đạo UBND phường Trần Nguyên Hãn tổ chức tuyên truyền, phổ biến công khai thông tin Kế hoạch này đến các chủ sở hữu nhà chung cư và các hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống hợp pháp tại các nhà chung cư cũ cần cải tạo, xây dựng lại; tuyên truyền, vận động nhân dân ủng hộ chủ trương cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ; có trách nhiệm xác nhận, hỗ trợ đối với các hoạt động bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phối hợp với các tổ chức, cá nhân liên quan trong quá trình triển khai thực hiện dự án trên địa bàn.

4. Đối với các chủ sở hữu nhà chung cư và các hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống hợp pháp tại 13 nhà chung cư cũ trên địa bàn Phường Trần Nguyên Hãn, thành phố Bắc Giang


- Có trách nhiệm lựa chọn chủ đầu tư để thực hiện đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ theo quy định tại Điều 9 Nghị định 101/2015/NĐ-CP của Chính phủ. Hoặc tổ chức Hội nghị thống nhất đề nghị Nhà nước thực hiện đầu tư, kết quả Hội nghị lập thành văn bản gửi về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh chỉ đạo thực hiện theo quy định;

- Chấp hành di dời để thực hiện việc giải tỏa, phá dỡ nhà ở và công trình xây dựng trong phạm vi dự án theo phương án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- Tạo điều kiện để chủ đầu tư dự án, nhà thầu xây dựng triển khai thực hiện dự án theo nội dung đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

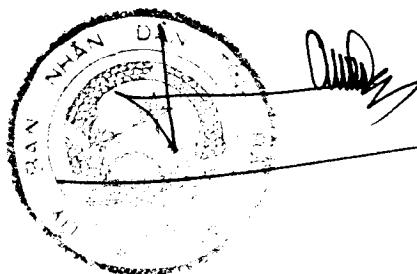
- Thực hiện các nghĩa vụ khi thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc đề nghị phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận: 

- Bộ Xây dựng;
- TT Tỉnh ủy; TT HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở, cơ quan trực thuộc UBND tỉnh;
- Báo Bắc Giang; Đài PTTH tỉnh;
- Thành ủy, HĐND, UBND TP Bắc Giang;
- UBND phường Trần Nguyên Hãn, TP Bắc Giang;
- VP UBND tỉnh;
- + LĐVP, THCB, ĐT- TNMT, KT, TH, TKCT;
- + Lưu VT, XD.Linh.

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



Lại Thanh Sơn

DANH MỤC

Nhà chung cư bị hỏng nặng, nhà chung cư nguy hiểm và nhà chung cư nằm trong khu vực phải thực hiện cải tạo, xây mới

(Kèm theo Kế hoạch số 4/KH-UBND ngày 28 tháng 9 năm 2016)

STT	Tên công trình	Mô tả	Mức độ nguy hiểm của nhà	Cấp nguy hiểm	Số tầng	Số căn hộ
1	Nhà A1	Kết cấu chịu lực tường xây gạch, sàn panel BTCT lắp ghép	Khả năng chịu lực của một bộ phận kết cấu không thể đáp ứng được yêu cầu sử dụng bình thường, nhà xuất hiện tình trạng nguy hiểm cục bộ	C	04	48
2	Nhà A2	Kết cấu chịu lực tường xây gạch, sàn panel BTCT lắp ghép	Khả năng chịu lực của một bộ phận kết cấu không thể đáp ứng được yêu cầu sử dụng bình thường, nhà xuất hiện tình trạng nguy hiểm tổng thể	D	05	35
3	Nhà A3	Kết cấu chịu lực tường xây gạch, sàn panel BTCT lắp ghép	Khả năng chịu lực của một bộ phận kết cấu không thể đáp ứng được yêu cầu sử dụng bình thường, nhà xuất hiện tình trạng nguy hiểm tổng thể	D	05	35
4	Nhà A4	Kết cấu chịu lực tường xây gạch, sàn panel BTCT lắp ghép	Khả năng chịu lực của một bộ phận kết cấu không thể đáp ứng được yêu cầu sử dụng bình thường, nhà xuất hiện tình trạng nguy hiểm tổng thể	D	05	35
5	Nhà A5	Kết cấu chịu lực tường xây gạch, sàn panel BTCT lắp ghép	Khả năng chịu lực của một bộ phận kết cấu không thể đáp ứng được yêu cầu sử dụng bình thường, nhà xuất hiện tình trạng nguy hiểm tổng thể	D	04	72
6	Nhà A6	Kết cấu chịu lực tường xây gạch, sàn panel BTCT lắp ghép	Khả năng chịu lực của một bộ phận kết cấu không thể đáp ứng được yêu cầu sử dụng bình thường, nhà xuất hiện tình trạng nguy hiểm tổng thể	D	04	52

7	Nhà A7	Kết cấu chịu lực tường xây gạch, sàn panel BTCT lắp ghép	Khả năng chịu lực của một bộ phận kết cấu không thể đáp ứng được yêu cầu sử dụng bình thường, nhà xuất hiện tình trạng nguy hiểm tổng thể	D	04	52
8	Nhà A8	Kết cấu chịu lực tường xây gạch, sàn panel BTCT lắp ghép	Khả năng chịu lực của một bộ phận kết cấu không thể đáp ứng được yêu cầu sử dụng bình thường, nhà xuất hiện tình trạng nguy hiểm tổng thể	D	04	72
9	Nhà A9	Kết cấu chịu lực tường xây gạch, sàn panel BTCT lắp ghép	Khả năng chịu lực của một bộ phận kết cấu không thể đáp ứng được yêu cầu sử dụng bình thường, nhà xuất hiện tình trạng nguy hiểm tổng thể	D	04	72
10	Nhà A11	Kết cấu chịu lực tường xây gạch, sàn panel BTCT lắp ghép	Khả năng chịu lực của một bộ phận kết cấu không thể đáp ứng được yêu cầu sử dụng bình thường, nhà xuất hiện tình trạng nguy hiểm cục bộ	C	05	65
11	Nhà B1	Kết cấu chịu lực tường xây gạch, sàn panel BTCT lắp ghép	Khả năng chịu lực của một bộ phận kết cấu không thể đáp ứng được yêu cầu sử dụng bình thường, nhà xuất hiện tình trạng nguy hiểm tổng thể	D	04	79
12	Nhà B2	Kết cấu chịu lực tường xây gạch, sàn panel BTCT lắp ghép	Khả năng chịu lực của một bộ phận kết cấu không thể đáp ứng được yêu cầu sử dụng bình thường, nhà xuất hiện tình trạng nguy hiểm tổng thể	D	04	64
13	Nhà B4	Kết cấu chịu lực tường xây gạch, sàn panel BTCT lắp ghép	Khả năng chịu lực của một bộ phận kết cấu không thể đáp ứng được yêu cầu sử dụng bình thường, nhà xuất hiện tình trạng nguy hiểm cục bộ	C	04	41
13	Tổng số					722