

Số: 96/KH-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 17 tháng 3 năm 2021

KẾ HOẠCH

Cải tạo, xây dựng lại Khu chung cư Đông Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế

I. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU

1. Mục đích

a) Thống nhất chủ trương triển khai việc xây dựng lại các khu tập thể cũ bị hư hỏng, xuống cấp nhằm tạo ra các khu nhà ở mới có chất lượng tốt hơn, góp phần cải thiện và nâng cao điều kiện sống của nhân dân, cải tạo bộ mặt kiến trúc đô thị theo hướng văn minh, hiện đại; thân thiện với môi trường;

b) Việc xây dựng lại các khu tập thể cũ phải được thực hiện theo nguyên tắc xã hội hoá, khai thác lợi ích từ dự án để tự cân đối về tài chính và đáp ứng đủ quỹ nhà ở để phục vụ nhu cầu tái định cư tại chỗ, hạn chế việc đầu tư từ ngân sách, đảm bảo hài hoà lợi ích của người sử dụng nhà ở, lợi ích của nhà đầu tư. Nhà nước lấy lợi ích chung của cộng đồng dân cư với các mục tiêu xã hội làm chủ đạo. Đảm bảo cho các hộ dân được tái định cư phải tốt hơn chỗ ở cũ cả về diện tích, chất lượng cũng như môi trường sống. Việc phá dỡ nhà ở để thực hiện xây dựng lại các khu chung cư mới tuân thủ theo các quy định của Luật Nhà ở năm 2014 và Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

2. Yêu cầu

a) Công tác xây dựng lại các khu tập thể cũ cần phải được thực hiện đồng bộ theo dự án tổng thể, có phương án quy hoạch - kiến trúc hợp lý, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ cho toàn bộ khu vực cần cải tạo, phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện đại nhằm đáp ứng nhu cầu của cuộc sống đô thị hiện tại và tương lai; tránh tình trạng triển khai manh mún, cục bộ và nhỏ lẻ; chú trọng khai thác tầng hầm để phục vụ nhu cầu dịch vụ công cộng (bãi đỗ xe...);

b) Phát huy vai trò, trách nhiệm của chính quyền địa phương và nhân dân trong việc xây dựng lại các khu tập thể cũ. Thực hiện tốt công tác tuyên truyền, vận động kết hợp với các biện pháp xử lý cương quyết, kịp thời theo quy định của pháp luật để đảm bảo triển khai dự án theo đúng tiến độ vì lợi ích chung của cộng đồng, đảm bảo ổn định, trật tự xã hội.

II. NỘI DUNG KẾ HOẠCH

Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại Khu chung cư Đông Đa, bao gồm những nội dung chủ yếu sau đây:

1. Danh mục các nhà chung cư bị hư hỏng nặng, nhà chung cư nguy hiểm và nhà chung cư nằm trong khu vực phải thực hiện xây dựng lại đồng bộ với khu nhà ở thuộc diện bị phá dỡ theo quy hoạch xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt

Tiến hành cải tạo, xây dựng lại (*xây dựng mới*) 03 khối nhà A, B, C Khu chung cư Đồng Đa với hiện trạng như sau:

- a. Khối nhà A: cao 05 tầng, gồm 4 đơn nguyên và hiện có 80 căn hộ.
- b. Khối nhà B: cao 03 tầng, gồm 3 đơn nguyên và hiện có 54 căn hộ.
- c. Khối nhà C: cao 03 tầng, gồm 3 đơn nguyên và hiện có 27 căn hộ.

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

a) Phạm vi: Khu đất có diện tích 8.664 m².

b) Ranh giới khu đất:

- Phía Tây Bắc: giáp đường Đồng Đa, lộ giới 36m.
- Phía Tây Nam: giáp đường Lê Hồng Phong, lộ giới 19,5m.
- Phía Đông Bắc: giáp đường Võ Văn Tần, lộ giới 13,5m.
- Phía Đông Nam: giáp đường Quy hoạch, lộ giới 13,5m.

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

Theo Quyết định số 1476/QĐ-UBND ngày 02/8/2013 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Khu B1, thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng trục đường Lý Thường Kiệt - Đồng Đa, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế (tỷ lệ 1/500), khu đất dự kiến xây dựng mới nhà chung cư có các thông số quy hoạch như sau:

a) Tầng cao: 7-21 tầng (Đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ). Trên cơ sở quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết của khu vực có nhà chung cư cần phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, UBND tỉnh quyết định việc cho phép điều chỉnh tăng hệ số sử dụng đất, chiều cao công trình, bảo đảm việc đấu nối về hệ thống hạ tầng, phù hợp về không gian kiến trúc theo quy hoạch đã được phê duyệt và hiệu quả đầu tư của dự án.

b) Mật độ xây dựng: $\leq 55\%$;

c) Chỉ giới đường đỏ:

- Đường Võ Văn Tần: 13,5m (3,0m+7,5m+3,0m); tìm đường hiện tại mở về phía Tây Nam 7,75m;

- Đường phía Đông Nam khu đất (nối đường Võ Văn Tần với Lê Hồng Phong): 13,5m (3,0m+7,5m +3,0m); tìm đường hiện tại mở về phía Tây Bắc 10,95m;

- Đường Lê Hồng Phong: 19,5m;

- Đường Đông Đa: 36m.

d) Chi giới xây dựng:

- Đường Đông Đa: lùi ≥ 10 m so với chỉ giới đường đỏ;

- Đường Lê Hồng Phong: lùi ≥ 6 m so với chỉ giới đường đỏ;

- Đường Võ Văn Tần: lùi ≥ 6 m so với chỉ giới đường đỏ;

- Đường phía Đông Nam khu đất: lùi ≥ 6 m so với chỉ giới đường đỏ.

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

Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản là chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng lại nhà chung cư được huy động các nguồn vốn: Nguồn vốn của chủ sở hữu và các nguồn vốn hợp pháp khác.

5. Thời gian, tiến độ thực hiện việc xây dựng lại nhà chung cư

Dự kiến thời gian thực hiện dự án là 36 tháng (trong đó, thời gian xây dựng hoàn thành dự án kể từ ngày nhà đầu tư nhận được mặt bằng sạch tối đa là 30 tháng), cụ thể tiến độ dự kiến thực hiện:

a) Từ Quý I năm 2021 đến đầu Quý III năm 2021: triển khai các công tác liên quan đến lựa chọn nhà đầu tư;

b) Từ Quý III năm 2021 đến Quý IV năm 2023: Nhà đầu tư được lựa chọn lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng lại nhà chung cư, hoàn thành và đưa vào sử dụng.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Sở Xây dựng

a) Công bố và hướng dẫn các cơ quan, đơn vị có liên quan công bố công khai thông tin Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại Khu chung cư; tiếp nhận ý kiến phản hồi (nếu có) và giải quyết theo quy định;

b) Lập danh mục các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có đủ điều kiện và năng lực đăng ký làm chủ đầu tư; Chủ trì, phối hợp với các Sở, Ban, Ngành có liên quan thẩm định phương án lựa chọn chủ đầu tư dự án kèm theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trình UBND tỉnh xem xét, chấp thuận chủ đầu tư dự án, đồng thời chấp thuận phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

c) Phối hợp với UBND thành phố Huế đề xuất quỹ nhà để bố trí tạm cư cho trường hợp các hộ dân không thể tự tìm chỗ tạm cư;

d) Thẩm định và phê duyệt phương án phá dỡ nhà chung cư; kiểm tra, hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện xây dựng theo quy hoạch, kiến trúc được duyệt; chủ trì kiểm tra công tác nghiệm thu, 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: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Thông tin và Truyền thông, Văn phòng UBND tỉnh, Công an tỉnh, Báo Thừa Thiên Huế và các cơ quan, đơn vị có liên quan

Thực hiện chức trách, nhiệm vụ được giao, phối hợp với Sở Xây dựng và UBND thành phố Huế để đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án.

3. UBND thành phố Huế

a) Tổ chức tuyên truyền, phổ biến công khai thông tin Kế hoạch này đến các chủ sở hữu nhà chung cư; tuyên truyền, vận động để người dân hiểu rõ, cùng chia sẻ và đồng thuận với chủ trương của tỉnh trong việc xây dựng lại chung cư cũ bị hư hỏng nhằm bảo đảm an toàn tính mạng và tài sản của nhân dân cũng như tạo mỹ quan cho thành phố;

b) Phối hợp cùng với nhà đầu tư và các cơ quan có liên quan để thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án;

c) Phối hợp với Sở Xây dựng về việc đề xuất quỹ nhà để bố trí tạm cư cho trường hợp các hộ dân không thể tự tìm chỗ tạm cư;

d) Chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư để xem xét, quyết định việc lựa chọn nhà đầu tư;

đ) Tổ chức thực hiện nghiêm việc quản lý trật tự xây dựng, trật tự đô thị tại khu vực, tuyệt đối không để xảy ra tình trạng các hộ dân tự coi nới, xây dựng mới trái phép.

Xử lý theo quy định của pháp luật đối với hành vi vi phạm, chống đối, cản trở quá trình thực hiện các thủ tục liên quan cải tạo, xây dựng Khu chung cư Đồng Đa và xâm hại đến lợi ích chung của cộng đồng.

4. UBND phường Phú Nhuận

Tổ chức tuyên truyền, phổ biến công khai thông tin Kế hoạch này đến các chủ sở hữu nhà chung cư; tuyên truyền, vận động người dân ủng hộ chủ trương xây dựng lại chung cư cũ; xác nhận hỗ trợ đối với các hoạt động bồi thường, hỗ trợ tái định cư và phối hợp với các đơn vị có liên quan trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

5. Nhà đầu tư được lựa chọn

a) Đề xuất phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và địa điểm tạm cư; tổ chức lập phương án tạm cư cho các hộ dân; phối hợp với UBND thành phố Huế tổ chức công tác di chuyển, bố trí tạm cư cho các hộ dân;

b) Tổ chức lập phương án phá dỡ nhà chung cư, trình Sở Xây dựng thẩm định phê duyệt theo quy định;

c) Sau khi được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án, khẩn trương đẩy nhanh tiến độ thực hiện để sớm bàn giao căn hộ tái định cư cho các cư dân.

Trong quá trình tổ chức thực hiện, Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành; UBND thành phố Huế chủ động đề xuất với UBND tỉnh những nội dung cần điều chỉnh,

bổ sung để thực hiện tốt kế hoạch này thông qua Sở Xây dựng (Cơ quan thường trực Ban Chỉ đạo dự án).

Kèm theo Kế hoạch này là Bảng phụ lục về trình tự, thủ tục và tiến độ thực hiện triển khai dự án./.

Nơi nhận:

- TT Tỉnh ủy (để báo cáo);
- TT HĐND tỉnh (để báo cáo);
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Các đơn vị chỉ đạo tại Kế hoạch;
- Báo Thừa Thiên Huế;
- Đài Phát thanh và Truyền hình tỉnh;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- VP: CVP và các PCVP;
- Lưu: VT, QHXT.

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

Nguyễn Văn Phương