

Số: 794 /QĐ-UBND

Cần Thơ, ngày 15 tháng 4 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư
trên địa bàn thành phố Cần Thơ**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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 Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

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

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

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Công văn số 438/SXD-QLN ngày 18 tháng 02 năm 2021;

Căn cứ Kết luận tại cuộc họp giao ban Chủ tịch và các Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố ngày 05 tháng 4 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn thành phố Cần Thơ.

(Đính kèm Kế hoạch)

Điều 2. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan triển khai thực hiện Kế hoạch này, đảm bảo đúng quy định.

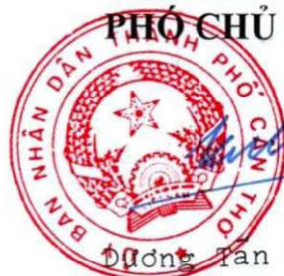
Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. /m

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT.TU, TT.HĐNDTP;
- Quỹ đầu tư phát triển TP;
- VP.UBND TP;
- Công TTĐTTP;
- Lưu: VT, DMT.

E:\coquan\coquan2021

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



Đông Tân Hiến

KẾ HOẠCH

Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn thành phố Cần Thơ
(Ban hành kèm theo Quyết định số 794/QĐ-UBND ngày 15 tháng 4 năm 2021
của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ)

I. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU

1. Tháo dỡ, xây dựng lại chung cư đã xuống cấp hư hỏng nặng, có nguy cơ sụp đổ trên địa bàn thành phố nhằm tạo ra các khu nhà ở mới khang trang, sạch đẹp, có chất lượng tốt hơn, góp phần tạo cảnh quan đô thị, cải thiện và nâng cao điều kiện sống của các hộ dân.

2. Ưu tiên, khuyến khích các tổ chức, doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản, có kinh nghiệm, khả năng tài chính, phương án bố trí tạm cư, tái định cư hợp lý và giải pháp tốt thực hiện đầu tư xây dựng mới nhà chung cư.

3. Bảo đảm tính khả thi, tạo được sự thống nhất, đồng thuận giữa nhà nước, chủ sở hữu các chung cư và nhà đầu tư tham gia đầu tư xây dựng lại nhà chung cư.

4. Cải tạo, bảo trì lại nhà chung cư, tập thể xuống cấp nhằm khắc phục, sửa chữa các hư hỏng để đảm bảo an toàn cho người dân sử dụng.

II. NỘI DUNG

1. Danh mục nhà chung cư bị hư hỏng cần thực hiện cải tạo, xây dựng lại:

a) Xây dựng lại (giai đoạn 2021 - 2025):

Khu chung cư Ngô Hữu Hạnh và dãy 18 căn phố lâu.

b) Duy tu, bảo trì (giai đoạn 2021 - 2025):

T T	Tên chung cư	Đơn vị quản lý	Số hộ			Tầng cao	Năm đưa vào sử dụng	Ghi chú
			Tổng	Nhà nước quản lý	Hộ dân quản lý			
1	Chung cư Mậu Thân C	Ban quản trị	85	04	81	03 dãy nhà 03 tầng	1996	
2	Chung cư cơ khí Nguyễn Văn Cừ	Ban quản trị	24	01	23	01 dãy nhà 03 tầng	1997	
3	Nhà tập thể 19-21 Phan Đình Phùng	Sở Xây dựng	29	22	07	01 dãy nhà 04 tầng	Sau 1963	05 hộ tầng trệt

								và 02 hộ lầu 1
4	Nhà tập thể 45 Hoàng Văn Thụ	Sở Xây dựng	10	09	01	01 dãy nhà 03 tầng	Trước 1991	01 hộ tầng trệt
5	Nhà tập thể 15 Hải Thượng Lân Ông	Sở Xây dựng	05	05	0	01 dãy nhà 02 tầng	Cho thuê 1993	
6	Nhà tập thể hẻm 71 Trần Phú	Sở Xây dựng	17	06	11	02 dãy nhà 02 tầng	1987	06 hộ tầng trệt
7	Nhà tập thể 71/1 Nguyễn Khuyến	Sở Xây dựng	04	01	03	01 dãy nhà 02 tầng	Cho thuê 1974	02 hộ tầng trệt và 01 lầu 1
8	Nhà tập thể hẻm 40 Tân Trào	Sở Xây dựng	12	02	10	01 dãy nhà 02 tầng	1979	Tầng trệt và 01 phần lầu thuộc hộ dân
9	Chung cư 91B	Sở Xây dựng	456	456	0	04 dãy 04 tầng và 05 dãy 05 tầng	2005- 2008	

2. Phạm vi, ranh giới và diện tích về khu đất khu chung cư Ngô Hữu Hạnh và dãy 18 căn phố lầu:

a) Vị trí khu đất có giới hạn, vị trí tiếp giáp như sau:

- Hướng Đông Bắc: Giáp nhà dân hiện hữu;
- Hướng Đông Nam: Giáp đường Võ Thị Sáu (lộ giới 12m);
- Hướng Tây Bắc: Giáp hẻm hiện trạng;
- Hướng Tây Nam: Giáp đường Ngô Hữu Hạnh (lộ giới 18m).

b) Diện tích đất khu chung cư Ngô Hữu Hạnh và dãy 18 căn phố lầu: khoảng 1.820 m².

(Các chung cư và nhà tập thể còn lại được cải tạo theo hiện trạng thực tế).

3. Các chỉ tiêu về quy hoạch - kiến trúc khu chung cư Ngô Hữu Hạnh và dãy 18 căn phố lầu:

- a) Chức năng quy hoạch xây dựng: nhà ở dạng chung cư.
- b) Chiều cao công trình tối đa: 60 m (khoảng 18 tầng, không kể tầng hầm).
- c) Mật độ xây dựng tối đa: 75%
- d) Hệ số sử dụng đất tối đa: 13 lần.
- đ) Diện tích nhà ở: trung bình từ 50 m² đến 142 m².
- e) Chỉ giới xây dựng:

- Phần đế công trình (chiều cao tối đa là 19m) được xây dựng sát lộ giới đường Ngô Hữu Hạnh và đường Võ Thị Sáu và đảm bảo mật độ xây dựng là 75%. Khuyến khích xây lùi vào để chừa sân bãi cây xanh trước công trình nếu đảm bảo mật độ xây dựng.

- Phần tháp bên trên (chiều cao từ 19m đến 60m) lùi vào 6m so với lộ giới đường Ngô Hữu Hạnh và đường Võ Thị Sáu.

g) Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: đảm bảo phù hợp với quy mô công trình và quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Không gian sinh hoạt cộng đồng đảm bảo diện tích sử dụng bình quân tối thiểu đạt 0,8 m²/căn hộ, trong đó phải có không gian phù hợp để tổ chức hội nghị cư dân.

- Quy mô diện tích chỗ để xe:

+ Diện tích chỗ để xe (bao gồm đường nội bộ trong gara/bãi để xe) tối thiểu là 25 m² cho 4 căn hộ chung cư, nhưng không nhỏ hơn 20 m² cho 100 m² diện tích sử dụng căn hộ chung cư, trong đó đảm bảo tối thiểu 6 m² chỗ để xe máy, xe đạp cho mỗi căn hộ chung cư.

+ Chỗ để xe sử dụng gara cơ khí hoặc tự động (gọi chung là gara cơ khí) thì cứ 100 m² diện tích sử dụng của căn hộ chung cư phải có tối thiểu 12 m² diện tích chỗ để xe trong gara (đối với gara cơ khí nhiều tầng thì diện tích chỗ để xe được nhân với số tầng của gara cơ khí). Đường giao thông dẫn vào gara cơ khí phù hợp với công nghệ của gara cơ khí và phải đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành.

h) Các yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc; cảnh quan, môi trường, các yêu cầu về chỉ tiêu và công trình đấu nối hạ tầng kỹ thuật đô thị (kể cả công trình ngầm): Công trình cần có các giải pháp kỹ thuật hiện đại, tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình, áp dụng các giải pháp tiết kiệm năng lượng trong công trình. Công trình đảm bảo tính bền vững, an toàn phòng cháy chữa cháy và vệ sinh môi trường, áp dụng các quy định về sử dụng vật liệu không nung; đồng thời, đảm bảo hệ thống quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng để bảo đảm người khuyết tật tiếp cận.

(Các chung cư và nhà tập thể còn lại được cải tạo theo hiện trạng thực tế).

4. Nguồn vốn và huy động vốn:

- a) Đối với dự án xây dựng lại:

Chủ đầu tư có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư; có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng và các tổ chức, cá nhân khác.

b) Đối với dự án cải tạo, bảo trì:

- Trường hợp công trình thuộc sở hữu nhà nước thì sử dụng nguồn vốn từ việc cho thuê nhà ở.

- Trường hợp công trình thuộc sở hữu của các hộ dân thì huy động các hộ đang ở để duy tu, bảo trì công trình.

- Trường hợp công trình thuộc sở hữu 01 phần của hộ dân và 01 phần của nhà nước thì huy động vốn để thực hiện trên cơ sở phân chia tỷ lệ theo m² sử dụng của căn hộ.

5. Thời gian, tiến độ thực hiện:

a) Khu chung cư Ngõ Hữu Hạnh và dãy 18 căn phố lâu

- Trường hợp lựa chọn được nhà đầu tư:

+ Giai đoạn từ năm 2021 - tháng 1/2022:

* Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư là các tổ chức, doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản và đủ điều kiện năng lực để bỏ vốn đầu tư xây dựng mới chung cư. Trường hợp Ban quản trị và nhà đầu tư thống nhất thì sớm lập thủ tục đầu tư ngay để giảm nguy cơ mất an toàn cho chung cư hiện hữu.

* Phê duyệt phương án và thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho các chủ sở hữu nhà chung cư. Chuẩn bị đầy đủ các thủ tục và các điều kiện để khởi công dự án xây dựng lại chung cư.

+ Giai đoạn tháng 2/2022 - 2025: khởi công và hoàn thành thi công xây dựng chung cư mới.

- Trường hợp không lựa chọn được nhà đầu tư:

Tháng 02 năm 2022 hết niên hạn sử dụng, thành phố sẽ thực hiện xây dựng lại chung cư theo các quy định của pháp luật.

b) Duy tu, bảo trì (giai đoạn 2020 - 2025):

- Chung cư Mậu Thân C.

- Chung cư cơ khí Nguyễn Văn Cừ.

- Nhà tập thể 19-21 Phan Đình Phùng.

- Nhà tập thể 45 Hoàng Văn Thụ.

- Nhà tập thể 15 Hải Thượng Lãn Ông.

- Nhà tập thể hẻm 71 Trần Phú.

- Nhà tập thể 71/1 Nguyễn Khuyến.

- Nhà tập thể hẻm 40 Tân Trào.

- Chung cư 91B.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Sở Xây dựng:

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức triển khai thực hiện Kế hoạch này.

b) Phối hợp với Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều công khai danh mục khu chung cư cần cải tạo, xây dựng lại kèm theo các thông tin đầy đủ về quy hoạch, kiến trúc, về pháp lý, về tình trạng sở hữu nhà của các chung cư đó,...trên các phương tiện thông tin đại chúng để mời gọi đầu tư.

c) Hướng dẫn các chủ sở hữu nhà chung cư tổ chức lựa chọn chủ đầu tư có chức năng kinh doanh bất động sản, có kinh nghiệm, khả năng tài chính, phương án bồi thường, bố trí tạm cư, tái định cư hợp lý và giải pháp tốt nhất trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định lựa chọn nhà đầu tư.

d) Tổ chức thẩm định và báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, phương án tái định cư, phương án tháo dỡ nhà chung cư.

đ) Chủ trì kiểm tra, hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện đầu tư dự án xây dựng lại chung cư theo quy định; chủ trì thẩm định thiết kế, cấp phép xây dựng, 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.

e) Chủ trì, phối hợp với các ngành liên quan và Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều rà soát lại quy hoạch được duyệt, đề xuất việc lập hoặc điều chỉnh quy hoạch khu chung cư phù hợp với cảnh quan, bảo đảm việc đấu nối về hệ thống hạ tầng, tạo điểm nhấn đô thị.

g) Tổng hợp tình hình triển khai thực hiện xử lý các chung cư hư hỏng, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố và Bộ Xây dựng theo yêu cầu và theo định kỳ.

2. Các sở, ban, ngành liên quan: Chịu trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng trong quá trình tổ chức thực hiện Kế hoạch này; hướng dẫn, giải quyết theo thẩm quyền đối với các công việc có liên quan.

3. Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều:

a) Phối hợp với Chủ đầu tư tổ chức thực hiện điều tra, khảo sát để lập trình thẩm định và thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ;

b) Phối hợp với các cơ quan, đơn vị xây dựng, thực hiện phương án phá dỡ nhà chung cư, phương án tái định cư;

c) Chủ trì tổ chức thực hiện cưỡng chế, di dời đối với các hộ xây dựng lấn chiếm trái phép tại chung cư và đối với trường hợp các hộ dân không chấp hành di dời theo quy định.

d) Phối hợp Sở Xây dựng trong việc lập hoặc điều chỉnh quy hoạch chi tiết, tổ chức lấy ý kiến của các tổ chức, cá nhân liên quan và sau khi được phê

duyet phải công bố công khai các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của chung cư hư hỏng (gồm quy mô dân số, tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, lộ giới các tuyến đường liên quan,...) để các tổ chức, cá nhân trong khu vực quy hoạch được biết.

4. Các tổ chức tín dụng:

a) Có phương án ưu tiên cho vay vốn để khuyến khích các tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng, sửa chữa cải tạo lại nhà chung cư xuống cấp.

b) Xây dựng các chương trình tín dụng và hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện dự án về thời gian vay, số tiền được vay và lãi suất vay của từng thời kỳ.

5. Chủ đầu tư dự án:

a) Phối hợp Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; phương án tháo dỡ nhà chung cư trong dự án; đảm bảo thực hiện dự án đúng tiến độ và thời gian bàn giao nhà cho các hộ đang sở hữu, sử dụng hợp pháp nhà ở tại chung cư đã hư hỏng, xuống cấp gửi Sở Xây dựng thẩm định trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, phê duyệt trước khi thực hiện việc tháo dỡ.

b) Lập dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng và pháp luật về xây dựng.

c) Có trách nhiệm tổ chức quản lý và vận hành chung cư sau khi cải tạo, xây dựng lại cho đến khi bàn giao cho Ban Quản trị chung cư.

d) Đối với công trình xây dựng mới phải lập quy trình bảo trì theo quy định trước khi bàn giao cho Ban Quản trị chung cư và bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, xã hội (nếu có) cho địa phương quản lý.

e) Báo cáo kết quả và tiến độ thực hiện hàng tháng, quý cho Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều và Sở Xây dựng theo dõi tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố.

Trong quá trình tổ chức thực hiện, trường hợp có khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, đơn vị kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp xem xét giải quyết theo thẩm quyền; trường hợp vượt thẩm quyền, tham mưu đề xuất trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, giải quyết theo quy định./.