

Số: 277/KH-UBND

Tân Bình, ngày 03 tháng 12 năm 2018

## **KẾ HOẠCH**

**Xây dựng chung cư mới thay thế chung cư cũ được xây dựng trước năm 1975 xuống cấp, hư hỏng (cấp độ D) trên địa bàn quận Tân Bình, giai đoạn 2018–2020**

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

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 Quyết định số 1017/QĐ-UBND ngày 11 tháng 3 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về ủy quyền, phân công cho Ủy ban nhân dân quận thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn liên quan đến thủ tục đầu tư cải tạo, sửa chữa chung cư cũ, xây dựng chung cư mới thay thế chung cư cũ được xây dựng trước năm 1975 trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Kế hoạch số 1776/KH-UBND ngày 03 tháng 4 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về tổ chức thực hiện Chương trình cải tạo, sửa chữa chung cư cũ, xây dựng chung cư mới thay thế chung cư cũ được xây dựng trước năm 1975 trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, giai đoạn 2016 - 2020.

Ủy ban nhân dân quận Tân Bình ban hành Kế hoạch xây dựng chung cư mới thay thế các chung cư cũ được xây dựng trước năm 1975 xuống cấp, hư hỏng (cấp độ D) trên địa bàn quận Tân Bình, giai đoạn 2018–2020 như sau:

### **I. Mục đích, yêu cầu:**

Nhằm thực hiện xây dựng chung cư mới thay thế các chung cư cũ được xây dựng trước năm 1975 xuống cấp, hư hỏng (cấp độ D) trên địa bàn quận Tân Bình, giai đoạn 2018–2020, đảm bảo phù hợp quy định pháp luật, tình hình thực tế tại địa phương.

Phân công trách nhiệm thực hiện các công tác được Ủy ban nhân dân thành phố ủy quyền và phân công theo Quyết định số 1017/QĐ-UBND đảm bảo hợp lý, hiệu quả, phù hợp chức năng nhiệm vụ của các phòng ban nhằm giải quyết nhanh, đúng quy định pháp luật.

### **II. Nội dung thực hiện:**

#### **1. Khảo sát, đánh giá hiện trạng và kiểm định chất lượng chung cư:**

Tổ chức kiểm định (đã thực hiện xong) các chung cư cũ xây dựng trước năm 1975 trên địa bàn quận; Trong đó có 5 chung cư có kết quả kiểm định cấp độ D – chung cư hư hỏng nặng, gồm: Chung cư số 47 Long Hưng, chung cư số 137 Lý

Thường Kiệt, chung cư số 149-151 Lý Thường Kiệt phường 7, chung cư số 40/1 Tân Phước và chung cư số 170-171 Tân Châu phường 8.

## **2. Phân loại theo pháp lý sở hữu nhà:**

Cả 5 chung cư có kết quả kiểm định cấp độ D – chung cư hư hỏng nặng nêu trên đều thuộc sở hữu nhà nước (100% sở hữu nhà nước). Các cư dân đang ở theo diện thuê nhà thuộc sở hữu của nhà nước.

## **3. Xây dựng chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:**

Theo phụ lục 1 đính kèm.

## **4. Lựa chọn nhà đầu tư:**

### **a. Giai đoạn chuẩn bị lựa chọn nhà đầu tư:**

#### **a1. Lựa chọn nhà đầu tư nghiên cứu lập đề xuất dự án**

- Nhà đầu tư đăng ký tham gia thực hiện.
- Ủy ban nhân dân quận xem xét thông qua và báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố.
- Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, giao Sở ngành thẩm định, đề xuất và Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận chủ trương chọn nhà đầu tư tham gia nghiên cứu lập đề xuất dự án.

- Thời gian thực hiện: hoàn thành quý IV/2018.

#### **a2. Lập, thẩm định, phê duyệt đề xuất dự án.**

- Đơn vị lập: Nhà đầu tư được Ủy ban nhân dân thành phố chọn (ở bước a1).
- Đơn vị thẩm định: Sở Kế hoạch và Đầu tư
- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân thành phố.
- Thời gian thực hiện: hoàn thành quý I/2019
- Công bố dự án, danh mục dự án: trong thời hạn 7 ngày kể từ ngày cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, Ủy ban nhân dân thành phố (thông qua Sở Kế hoạch và đầu tư) công bố dự án, danh mục dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

#### **a3. Lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án:**

- Đơn vị lập: Nhà đầu tư được Ủy ban nhân dân thành phố giao (có thỏa thuận bằng văn bản).
- Đơn vị thẩm định: Sở Kế hoạch và Đầu tư.
- Cơ quan phê duyệt: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố.
- Thời gian thực hiện: hoàn thành quý II/2019.

### **b. Giai đoạn lựa chọn nhà đầu tư:**

#### **b1. Lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế và dự toán**

- Đơn vị lập: Nhà đầu tư được Ủy ban nhân dân thành phố giao

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng
- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân thành phố
- Thời gian thực hiện: hoàn thành quý III/2019.

**b2. Lựa chọn nhà đầu tư:** Sau khi Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt thiết kế và dự toán, tổ chức thực hiện theo Nghị định 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư.

### **III. Tổ chức thực hiện:**

#### **1. Phòng Quản lý đô thị:**

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan hướng dẫn, cung cấp hồ sơ tài liệu cho nhà đầu tư thực hiện lập nghiên cứu đề xuất, báo cáo nghiên cứu khả thi dự án và báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân quận xem xét, thông qua.
- Tham mưu Ủy ban nhân dân quận ban hành Thông báo kết quả kiểm định chất lượng chung cư.
- Tham mưu Ủy ban nhân dân quận báo cáo, thống nhất với Sở Quy hoạch – kiến trúc các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc dự kiến của 5 chung cư cũ.
- Tham mưu Ủy ban nhân dân quận điều chỉnh quy hoạch cục bộ đối với vị trí 5 chung cư cũ.
- Tham mưu Ủy ban nhân dân quận đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố lựa chọn nhà đầu tư thực hiện nghiên cứu lập đề xuất dự án.
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo sự phân công của Ủy ban nhân dân quận

#### **2. Phòng Tài nguyên và Môi trường:**

- Chủ trì, tham mưu Ủy ban nhân dân quận công tác thu hồi mặt bằng nhà xưởng số 3A Phú Hòa, phường 7 quận Tân Bình theo quy định.
- Tham mưu Ủy ban nhân dân quận đăng ký kế hoạch sử dụng đất đối với các khu đất có liên quan để xây dựng chung cư mới thay thế các chung cư cũ.
- Tham mưu Ủy ban nhân dân quận thực hiện công tác thu hồi và giao đất theo quy định
- Phối hợp Phòng Quản lý đô thị hướng dẫn, cung cấp hồ sơ tài liệu cho nhà đầu tư thực hiện lập nghiên cứu đề xuất, báo cáo nghiên cứu khả thi dự án.
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo sự phân công của Ủy ban nhân dân quận.

#### **3. Phòng Tài chính – Kế hoạch:**

- Chủ trì, tham mưu Ủy ban nhân dân quận hướng dẫn thực hiện công tác đấu thầu để lựa chọn nhà đầu tư theo quy định.
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo sự phân công của Ủy ban nhân dân quận.

#### **4. Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng:**

- Chủ trì phối hợp với các đơn vị có liên quan lập phương án di dời, tạm cư

các hộ dân đang cư ngụ tại 5 chung cư.

- Hướng dẫn nhà đầu tư lập phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư, tạm cư theo quy định và tham mưu Ủy ban nhân dân quận xem xét, thông qua.

- Phối hợp Phòng Quản lý đô thị hướng dẫn, cung cấp hồ sơ tài liệu cho nhà đầu tư thực hiện nghiên cứu lập đề xuất, báo cáo nghiên cứu khả thi dự án.

- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo sự phân công của Ủy ban nhân dân quận.

#### **5. Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích quận:**

- Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân phường 7, 8 rà soát, xác định cụ thể pháp lý sử dụng, diện tích sử dụng từng căn hộ trong chung cư để phục vụ cho việc lập phương án bồi thường, tái định cư, tạm cư.

- Phối hợp Phòng Quản lý đô thị hướng dẫn, cung cấp hồ sơ tài liệu cho nhà đầu tư thực hiện lập nghiên cứu đề xuất, báo cáo nghiên cứu khả thi dự án.

- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo sự phân công của Ủy ban nhân dân quận

#### **6. Ủy ban nhân dân phường 7 và 8**

- Phối hợp với các phòng ban thuộc quận thực hiện các công tác có liên quan đến việc xây dựng chung cư mới thay thế chung cư cũ trên địa bàn.

- Tổ chức điều tra thống kê: Rà soát kiểm tra tình hình sử dụng căn hộ, tình trạng cư trú (thường trú, tạm trú), tình trạng ở thuê, ở nhờ trong căn hộ.

- Phối hợp Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích quận rà soát, xác định cụ thể pháp lý sử dụng, diện tích sử dụng từng căn hộ trong chung cư để phục vụ cho việc lập phương án bồi thường, tái định cư, tạm cư.

- Phối hợp với các đơn vị có liên quan thực hiện di dời, bố trí tạm cư, tái định cư theo kế hoạch của Ủy ban nhân dân quận.

- Chủ trì tổ chức Hội Nghị nhà chung cư để lấy ý kiến về lựa chọn nhà đầu tư, phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tạm cư để thực hiện cải tạo, xây dựng mới nhà chung cư.

- Công bố Kế hoạch xây dựng chung cư mới thay thế chung cư cũ trên cổng thông tin điện tử, trụ sở Ủy ban nhân dân phường, tại nhà chung cư, thông báo đến khu dân cư nơi có dự án.

- Phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam phường, các ban ngành đoàn thể phường tổ chức tuyên truyền, vận động, giải thích về chủ trương, chính sách, lợi ích khi triển khai đầu tư thực hiện dự án; vận động người dân sớm di dời, bàn giao căn hộ cho đơn vị thi công xây dựng theo đúng tiến độ.

- Chịu trách nhiệm quản lý mặt bằng đối với những trường hợp đã bàn giao căn hộ, tránh tình trạng lấn chiếm trong khi chờ thực hiện dự án.

#### **7. Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận:**

- Công bố Kế hoạch xây dựng chung cư mới thay thế chung cư cũ trên cổng thông tin điện tử và tại trụ sở Ủy ban nhân dân quận.

## 8. Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam quận Tân Bình, các tổ chức đoàn thể chính trị xã hội quận

- Chỉ đạo Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam các phường, các ban ngành đoàn thể phường phối hợp với Ủy ban nhân dân phường vận động, tuyên truyền, giải thích cho các hộ dân sống trong chung cư cũ hiểu rõ quyền lợi và nghĩa vụ của mình, đồng tình, ủng hộ thực hiện Kế hoạch xây dựng chung cư mới thay thế chung cư cũ.

- Chỉ đạo Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam các phường, các ban ngành đoàn thể phường phối hợp với Ủy ban nhân dân phường nắm bắt kịp thời tâm tư, nguyện vọng chính đáng của người dân để kiến nghị cấp có thẩm quyền giải quyết theo quy định pháp luật.

## 9. Trách nhiệm chủ đầu tư

Phối hợp chặt chẽ với các phòng ban chuyên môn thuộc quận, Ủy ban nhân dân các phường có liên quan thực hiện việc đầu tư xây dựng theo đúng quy định pháp luật.

## 10. Trách nhiệm của chủ sử dụng nhà chung cư

- Tích cực thực hiện di dời và hỗ trợ các cơ quan chức năng thực hiện di dời theo đúng kế hoạch của Ủy ban nhân dân quận.

- Tích cực tham gia Hội nghị nhà chung cư do Ủy ban nhân dân phường và Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích quận tổ chức, để đóng góp ý kiến về việc thực hiện xây dựng chung cư mới thay thế chung cư cũ trước năm 1975.

Trên đây là Kế hoạch xây dựng chung cư mới thay thế các chung cư cũ được xây dựng trước năm 1975 xuống cấp, hư hỏng (cấp độ D) trên địa bàn quận Tân Bình, giai đoạn 2018– 2020, đề nghị Thủ trưởng các Phòng ban chuyên môn thuộc quận, Ủy ban mặt trận Tổ quốc Việt Nam quận Tân Bình, các tổ chức đoàn thể chính trị xã hội, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 7 và phường 8; chủ sử dụng nhà chung cư tích cực tham gia, phân công công chức phối hợp thực hiện tốt nhiệm vụ được giao. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có vướng mắc, phát sinh, cần bổ sung, điều chỉnh Kế hoạch này, các đơn vị có báo cáo và đề xuất trình Thường trực Ủy ban nhân dân quận xem xét, quyết định./.

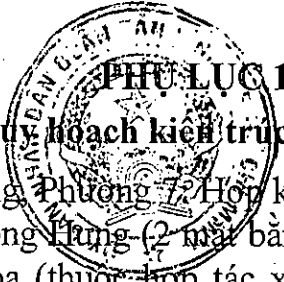
### Nơi nhận:

- UBND TP (để báo cáo);
- Sở Xây dựng; Sở KH-ĐT;
- TTQU;
- TTUBND/Q (CT, Các PCT);
- UB.MTTQ VN quận;
- P.QLĐT; P.TC-KH; P.TNMT;
- Ban BTGPMB;
- C.Ty DVCI;
- CAQ;
- UBND-UBMTTQ VN Phường 7, 8;
- VP HĐND&UBND (C,P/NĐ);
- TH (DA);
- Lưu.

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



Hứa Quốc Hưng



## Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc các chung cư cũ

a. Khu đất 47 Long Hưng, Phường 7, Hợp khối với các khu nhà, đất liền kề tại số 3-5 Phú Hòa, 43-35 Long Hưng (2 mặt bằng nhà xưởng thuộc sở hữu của nhà nước) và số 3A Phú Hòa (thuộc hợp tác xã cơ khí Lý Thường Kiệt) tạo thành khu đất có diện tích khoảng 2552,2m<sup>2</sup>, diện tích còn lại sau khi trừ lộ giới 2.400 m<sup>2</sup> để xây dựng thành một chung cư phục vụ tái định cư toàn bộ cư dân tại 5 chung cư cũ.

- Mục đích sử dụng đất : Xây dựng chung cư cao tầng
- Diện tích phù hợp quy hoạch (m<sup>2</sup>) : 2.400 m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng tối đa : 55%
- Dân số : 888 người
- Khoảng lùi xây dựng : đường Long Hưng và Phú Hòa - 6m, ranh đất còn lại - 3,5m.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 10,75
- Chiều cao : 70,5m
- Số tầng (bao gồm tầng lửng và sân thượng): 20 – 24 tầng (không bao gồm tầng hầm).

b. Khu đất 40/1 Tân Phước, Phường 8:

- Mục đích sử dụng đất : Xây dựng chung cư cao tầng
- Diện tích phù hợp quy hoạch (m<sup>2</sup>) : 938 m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng tối đa : 52%
- Dân số : 347 người
- Khoảng lùi xây dựng : đường Tân Phước và Thủ Khoa Huân - 6m; phía Đông - 3m
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 8,75
- Chiều cao : 55,5m
- Số tầng (bao gồm tầng lửng và sân thượng): 17 tầng (không bao gồm tầng hầm).

c. Chung cư 170-171 Tân Châu, phường 8: chuyển đổi sang đất giáo dục để xây dựng phân hiệu 2 trường tiểu học Trần Văn Ôn.

d. Chung cư 137 Lý Thường Kiệt, phường 7, Chung cư 149-151 Lý Thường Kiệt, phường 7: Chuyển đổi sang xây dựng nhà ở thấp tầng./