

Số: 63 /TTr-UBND

TP. Bắc Giang, ngày 29 tháng 5 năm 2018

TỜ TRÌNH

**Về việc phê duyệt Đề án chuyển đổi, di dời theo quy hoạch đô thị
đối với một số diện tích đất do các tổ chức kinh tế đang sử dụng
trên địa bàn thành phố Bắc Giang, giai đoạn 2018-2025**

Kính gửi: UBND tỉnh Bắc Giang

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 29/6/2009;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26/11/2014;

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21/6/2017;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Quy hoạch, đất đai; đầu tư; quản lý, sử dụng tài sản công;

Căn cứ Quyết định số 865/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông báo số 315-TB/TU ngày 21/3/2018 về kết luận của Thường trực Tỉnh ủy tại phiên giao ban ngày 19/3/2018;

UBND thành phố trình UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt Đề án chuyển đổi, di dời theo quy hoạch đô thị đối với một số diện tích đất do các tổ chức kinh tế đang sử dụng trên địa bàn thành phố Bắc Giang, giai đoạn 2018-2025 với những nội dung như sau:

I. TÊN ĐỀ ÁN:

Đề án chuyển đổi, di dời theo quy hoạch đô thị đối với một số diện tích đất do các tổ chức kinh tế đang sử dụng trên địa bàn thành phố Bắc Giang, giai đoạn 2018-2025.

II. PHẠM VI, ĐỐI TƯỢNG THỰC HIỆN

1. Phạm vi thực hiện: Trên địa bàn thành phố Bắc Giang.
2. Đối tượng thực hiện: Một số tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố.

III. MỤC TIÊU CỦA ĐỀ ÁN:

Đề án chuyển đổi, di dời theo quy hoạch đô thị đối với một số diện tích

đất do các tổ chức kinh tế đang sử dụng trên địa bàn thành phố Bắc Giang, giai đoạn 2018-2025 nhằm thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội thành phố đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030; Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thành phố; Quy hoạch chung thành phố đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050; các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị được phê duyệt để đảm bảo phát triển đô thị theo hướng văn minh, hiện đại, bền vững. Đồng thời, nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, hiệu quả sản xuất kinh doanh của một số tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất trên địa bàn thành phố.

IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO ĐỀ ÁN

Thực hiện Thông báo số 257-TB/TU ngày 28/9/2017 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy kết luận về chủ trương rà soát, đề xuất biện pháp quy hoạch, quản lý sử dụng đất trong khu vực đô thị trên địa bàn thành phố Bắc Giang; UBND thành phố đã thành lập Tổ công tác liên ngành rà soát thực trạng sử dụng đất, đề xuất phương án quy hoạch đô thị, cơ chế và biện pháp thực hiện theo quy hoạch đối với một số tổ chức kinh tế trên địa bàn; tổ chức nhiều buổi làm việc với các sở, ngành của tỉnh và các tổ chức kinh tế có liên quan bàn về cơ chế, chính sách và thống nhất phương án đề xuất chuyển đổi, di dời theo quy hoạch đô thị và do ô nhiễm môi trường đối với một số tổ chức kinh tế đang sử dụng đất trên địa bàn thành phố.

Ngày 15/3/2018, UBND thành phố có Báo cáo số 54/BC-UBND về rà soát thực trạng, đề xuất phương án, biện pháp chuyển đổi, di dời theo quy hoạch đô thị và do ô nhiễm môi trường đối với một số diện tích đất do các tổ chức kinh tế đang sử dụng trên địa bàn thành phố Bắc Giang. Trên cơ sở đó, Thường trực Tỉnh ủy ban hành Thông báo số 315-TB/TU ngày 21/3/2018 về kết luận tại phiên giao ban ngày 19/3/2018, trong đó có nội dung giao UBND tỉnh chỉ đạo UBND thành phố xây dựng Đề án. Thực hiện chủ trương trên, sau khi xây dựng dự thảo Đề án, ngày 04/4/2018, UBND thành phố có văn bản gửi xin ý kiến nội dung Đề án đến các Sở Xây dựng, Kế hoạch & Đầu tư, Tài nguyên & Môi trường, Tài chính và Văn phòng UBND tỉnh. Ngày 11/4/2018, Sở Kế hoạch & Đầu tư và Sở Tài chính có văn bản tham gia nội dung Đề án.

Ngày 18/4/2018, UBND tỉnh đã họp phiên thường kỳ tháng 4/2018, thông qua Đề án; ngày 23/4/2018, UBND thành phố đã báo cáo xin ý kiến Thường trực Tỉnh ủy về nội dung Đề án. Ngày 27/4/2018, UBND thành phố và Ban cán sự đảng UBND tỉnh đã báo cáo phương án chuyển đổi, di dời theo quy hoạch đô thị đối với một số diện tích đất do các tổ chức kinh tế đang sử dụng trên địa bàn thành phố Bắc Giang, giai đoạn 2018-2025. Ngày 04/5/2018, Ban Thường vụ Tỉnh ủy ban hành thông báo số 337-TB/TU kết luận về Đề án chuyển đổi, di dời theo quy hoạch đô thị đối với một số diện tích đất do các tổ chức kinh tế đang sử dụng trên địa bàn thành phố Bắc Giang, giai đoạn 2018-2025.

V. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG DỰ THẢO ĐỀ ÁN

1. Bố cục

Dự thảo Đề án gồm 5 phần, cụ thể như sau:

- Sự cần thiết và cơ sở pháp lý.
- Thực trạng sử dụng đất của một số tổ chức kinh tế.
- Mục tiêu, yêu cầu, nguyên tắc chuyển đổi, di dời.
- Phương án chuyển đổi, di dời.
- Tổ chức thực hiện Đề án.

2. Nội dung cơ bản

a) Rà soát thực trạng, đánh giá thông kê 39 thửa đất với tổng diện tích khoảng 18,2ha, thuộc 28 tổ chức kinh tế đang sử dụng trên địa bàn thành phố Bắc Giang (bao gồm 03 doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ, 4 doanh nghiệp Nhà nước nắm giữ từ 50% vốn điều lệ trở xuống, 21 doanh nghiệp không có vốn nhà nước), trong đó:

- Không phù hợp quy hoạch đô thị, sử dụng đất chưa đúng mục đích hoặc hoạt động sản xuất, kinh doanh không hiệu quả ở 36 cơ sở của 25 tổ chức kinh tế;
- Hiện trạng kiến trúc công trình xuống cấp, ảnh hưởng đến cảnh quan có 03 cơ sở của 03 tổ chức kinh tế.

b) Phương án chuyển đổi, di dời

- Chuyển đổi quy hoạch sang đất ở lâu dài, đất công trình hỗn hợp cao tầng (ở, thương mại – dịch vụ, văn phòng cho thuê...): Bao gồm 26 thửa đất, diện tích 56.354,3m² của 20 tổ chức kinh tế.

- Chuyển đổi sang đất thương mại, dịch vụ: Bao gồm 10 thửa đất, diện tích 63.693,7m² của 9 tổ chức kinh tế.

- Chuyển đổi quy hoạch để sử dụng đất vào mục đích công cộng: 01 thửa đất, diện tích 8.000m² của Công ty cổ phần Lương thực Hà Bắc.

- Yêu cầu cải tạo, chỉnh trang công trình kiến trúc: 03 thửa đất, diện tích 12.261,8m² của 03 tổ chức kinh tế.

c) Các bước thực hiện:

- Tổ chức rà soát, hoàn thiện công tác lập, thẩm định, điều chỉnh và phê duyệt các quy hoạch có liên quan (quy hoạch đô thị, quy hoạch sử dụng đất) làm cơ sở thực hiện các dự án cần chuyển đổi, di dời; công bố công khai quy hoạch đến các tổ chức kinh tế và cộng đồng dân cư. Tổ chức lập danh mục các dự án, khu đất cần chuyển đổi, di dời theo quy hoạch, báo cáo HĐND tỉnh phê duyệt danh mục theo thẩm quyền để công bố, công khai danh mục dự án đến các tổ chức kinh tế trên địa bàn.

- Đối với 6 cơ sở của 3 doanh nghiệp Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ: Công ty cổ phần Lương thực Hà Bắc (51%), Công ty Bảo Việt Bắc Giang (80%), Công ty cổ phần Nước sạch Bắc Giang (85%), trình tự thực hiện việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất tuân thủ quy định về xử lý tài sản nhà đất tại Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ.

- Đối với đất của các doanh nghiệp còn lại: Cơ chế thực hiện di dời, chuyển đổi, cải tạo chỉnh trang các dự án theo quy định của pháp luật hiện hành

về đất đai, đầu tư, quy hoạch; cụ thể gồm 3 nhóm:

+ Đối với các khu đất của các tổ chức kinh tế chuyển đổi hình thức sang đất ở hoặc công trình hỗn hợp, thực hiện theo các bước sau: Các tổ chức kinh tế hoàn thiện các điều kiện để đảm bảo thực hiện các dự án kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật hoặc liên doanh với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Trường hợp các tổ chức kinh tế không có nhu cầu thực hiện dự án chuyển đổi kinh doanh bất động sản, thì được quyền thoả thuận chuyển nhượng tài sản trên đất thuê và quyền sử dụng đất (sau khi đã nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê) cho doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Trên cơ sở đó, các tổ chức kinh tế lập đề xuất dự án chuyển đổi, phương án quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng trình thẩm định, phê duyệt chủ trương đầu tư dự án. Trên cơ sở chủ trương đầu tư được phê duyệt, chủ đầu tư lập hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất trình thẩm định, phê duyệt. Các doanh nghiệp được phép chuyển mục đích sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước. Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án phát triển nhà ở theo Luật Nhà ở và kinh doanh sản phẩm bất động sản theo Luật Kinh doanh bất động sản.

+ Đối với các khu đất của các tổ chức kinh tế phải chuyển đổi theo quy hoạch đô thị sang đất thương mại dịch vụ: Các tổ chức kinh tế lập đề xuất dự án chuyển đổi, trình cơ quan nhà nước xem xét, phê duyệt chủ trương đầu tư dự án hoặc điều chỉnh mục tiêu đầu tư dự án theo Luật Đầu tư; trình cơ quan quản lý về đất đai chuyển mục đích sử dụng đất theo Luật Đất đai; trên cơ sở đó nhà đầu tư nộp tiền sử dụng đất cho nhà nước và triển khai thực hiện dự án chuyển đổi theo quy định.

+ Đối với các khu đất của các tổ chức kinh tế phải cải tạo, chỉnh trang: Yêu cầu các tổ chức kinh tế tự cải tạo, chỉnh trang công trình kiến trúc theo Nghị định số 38/2010/NĐ-CP về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; Quy chế quản lý Quy hoạch, kiến trúc đô thị trên địa bàn thành phố Bắc Giang.

d) Tiến độ thời gian thực hiện:

- Giai đoạn 2018-2022: Đối tượng thực hiện, bao gồm 17 khu đất của 13 tổ chức kinh tế: Công ty cổ phần Lương thực Hà Bắc, Công ty cổ phần Vật tư tổng hợp Bắc Giang, Công ty cổ phần điện cơ Việt Đức, Công ty cổ phần Thuốc lá và thực phẩm Bắc Giang, Công ty TNHH Bắc Hà, Công ty cổ phần đường bộ Bắc Giang, Công ty cổ phần Hương Giang, Công ty TNHH Hưng Thịnh, Công ty cổ phần Thương mại Bắc Giang, Công ty cổ phần Thương mại tổng hợp Bắc Giang, Công ty cổ phần HaBaDa, Xí nghiệp kim cơ khí vật liệu xây dựng Thành Phát, Công ty cổ phần bê tông Bắc Giang.

- Giai đoạn 2022-2025: Tổ chức thực hiện đối với các khu đất của các tổ chức kinh tế còn lại; khuyến khích các doanh nghiệp triển khai sớm theo quy hoạch được duyệt.

Đối với các khu đất của các tổ chức kinh tế đang thuê, không nằm trong danh sách rà soát trong đợt kèm theo Đề án này mà có nhu cầu chuyển đổi phù hợp với quy hoạch đô thị thì được phép thực hiện theo nội dung các bước trong

Đề án trình các cấp có thẩm quyền xem xét mà không cần bổ sung vào Đề án.

Ủy ban nhân dân thành phố kính trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt Đề án chuyển đổi, di dời theo quy hoạch đô thị đối với một số diện tích đất do các tổ chức kinh tế đang sử dụng trên địa bàn thành phố Bắc Giang, giai đoạn 2018-2025./.

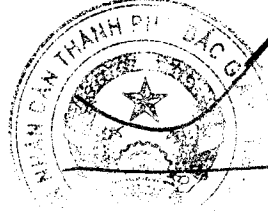
Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Tỉnh ủy (đề B/c);
- TT Thành ủy, HĐND TP (đề B/c);
- Lưu: VT.

Bản điện tử:

- CT và các PCT UBND TP;
- LĐ, CVXD VP.

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



Nguyễn Văn Thạo