

Số: 50 /TTr-UBND

Hà Nội, ngày 11 tháng 6 năm 2013

TỜ TRÌNH

Ban hành Nghị quyết về một số biện pháp cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư cũ, nhà cũ xuống cấp; cải tạo, phục hồi nhà cổ, biệt thự cũ và các công trình kiến trúc khác xây dựng trước năm 1954 trên địa bàn Thành phố (Theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 16 Luật Thủ đô)

Kính gửi : Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội

Triển khai Quyết định số 353/QĐ-TTg ngày 25/02/2013 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Kế hoạch triển khai thi hành Luật Thủ đô; Nhằm cụ thể hóa quy định của Khoản 2, 3 Điều 16 Luật Thủ đô, UBND thành phố Hà Nội kính trình HĐND thành phố Hà Nội xem xét ban hành Nghị quyết "về một số biện pháp cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư cũ, nhà cũ xuống cấp; cải tạo, phục hồi nhà cổ, biệt thự cũ và các công trình kiến trúc khác xây dựng trước năm 1954" với một số nội dung sau:

I. Sự cần thiết ban hành Nghị quyết:

1. Về cải tạo xây dựng lại các khu chung cư cũ, nhà cũ xuống cấp.

1.1 Thực trạng các khu chung cư cũ, nhà cũ trên địa bàn Thành phố:

Trên địa bàn Thành phố Hà Nội có khoảng 1.155 nhà chung cư cao 4 đến 6 tầng, 10 khu nhà cũ (1 đến 3 tầng) và các nhà thuộc diện vắng chủ, cải tạo, tập trung tại các quận nội thành với tổng diện tích khoảng 5 triệu m²; Hầu hết các khu chung cư ở vị trí 4 quận nội thành cũ là khu vực hạn chế phát triển theo quy hoạch chung đã được phê duyệt.

Các nhà cũ đa phần được xây dựng sau hòa bình lập lại (1954) cao 1 đến 2 tầng để phân phối cho nhân dân lao động và cán bộ công nhân viên. Ngoài ra còn các nhà trong phạm vi các quận khi thực hiện chính sách cải tạo công thương nghiệp đã thu hồi để phân cho người dân thuê ở.

1.2 Kết quả thực hiện:

a. Về công tác xây dựng các văn bản quy phạm pháp luật

Thực hiện Nghị quyết số 07/2005/NQ-HĐND ngày 05/8/2005 của HĐND Thành phố về việc cải tạo, xây dựng mới các khu chung cư cũ, xuống cấp trên địa bàn Thành phố Hà Nội; Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP ngày 03/7/2007 của Chính phủ, UBND Thành phố đã ban hành Quyết định số 48/2008/QĐ-UBND ngày 28/7/2008 ban hành quy chế cải tạo xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp trên địa bàn Thành phố, tạo cơ sở pháp lý cho việc triển khai thực hiện.

b. Tình hình thực hiện cải tạo xây dựng lại các khu chung cư cũ, nhà cũ

Chất lượng hiện trạng các khu chung cư cũ trên địa bàn Thành phố đã xuống cấp, không đáp ứng yêu cầu sử dụng. Thời gian vừa qua, UBND Thành phố đã giao nhiệm vụ cho một số nhà đầu tư thực hiện công tác điều tra xã hội học, phổ biến chính sách đến cộng đồng dân cư, khảo sát hiện trạng... làm cơ sở đề xuất phương án quy hoạch cải tạo chi tiết 1/500 để thực hiện dự án. Tuy nhiên, tiến độ triển khai còn chậm, quá trình thực hiện gặp nhiều khó khăn, vướng mắc.

Về cơ bản, Thành phố mới chỉ tập trung giải quyết các nhà chung cư nguy hiểm cấp D di dời để đảm bảo an toàn cho người sử dụng: B4, B14 Kim Liên, 187 Tây Sơn, 11-2-3 Thành Công, C7, D6, D2 Giảng Võ, 148-150 phố Sơn Tây; trong 3 Khu chung cư cũ thí điểm thực hiện việc cải tạo, mới xây dựng được 4/14 nhà tại Khu B Kim Liên và khởi công nhà A1, A2 Khu tập thể Nguyễn Công Trứ, còn Khu Văn Chương chưa phê duyệt được quy hoạch.

2. Về cải tạo phục hồi nhà cổ, biệt thự cũ và các công trình kiến trúc khác xây dựng trước năm 1954.

2.1. Về biệt thự cũ:

Ngày 10/12/2008 HĐND Thành phố đã có Nghị quyết số 18/2008/NQ-HĐND về Đề án "*Quản lý quỹ nhà biệt thự trên địa bàn Thành phố Hà Nội*" (đối với 970 biệt thự thuộc sở hữu Nhà nước)

UBND Thành phố đã giao Sở Quy hoạch kiến trúc phối hợp với Viện Quy hoạch kiến trúc trường Đại học Xây dựng, xây dựng 5 tiêu chí bảo tồn, tôn tạo; lập danh mục 1.540 nhà biệt thự thuộc mọi thành phần sở hữu trên địa bàn Thành phố (trong đó có 970 biệt thự thuộc sở hữu Nhà nước đã có tên trong Đề án năm 2009; 570 biệt thự thuộc sở hữu tư nhân, biệt thự do các cơ quan của Trung ương và Thành phố mới bàn giao sang Sở Xây dựng để quản lý, nhà biệt thự chuyên dùng thuộc sở hữu Nhà nước do Bộ Ngoại giao và các đơn vị kinh doanh nhà quản lý, và một số biệt thự bị sót chưa có tên trong Đề án năm 2009).

UBND Thành phố đã giao Sở Xây dựng chủ trì soạn thảo Quy chế quản lý, sử dụng nhà biệt thự cũ được xây dựng từ trước năm 1954 trên địa bàn thành phố Hà Nội; lấy ý kiến và hoàn chỉnh dự thảo Quy chế theo góp ý của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản Bộ Xây dựng và các cơ quan có liên quan.

2.2. Về nhà cổ và các công trình kiến trúc khác xây dựng trước năm 1954:

Ngày 4/6/1999 UBND Thành phố ban hành Quyết định số 45/1999/QĐ-UB ban hành "*Điều lệ tạm thời về quản lý xây dựng, bảo tồn và tôn tạo phố cổ Hà Nội*", trong đó quy định các nội dung quản lý về bảo tồn, xác định phạm vi khu phố cổ, tuyến phố cần bảo vệ tôn tạo, và đặc biệt xác định danh mục các công trình nhà có giá trị cần được bảo tồn, tôn tạo là **509** biển số nhà.

a. Về nhà cổ

Theo báo cáo của Ban quản lý Phố cổ Hà Nội cùng với Công ty TNHH một thành viên Quản lý và Phát triển nhà, trên địa bàn có:

+ **217 biển số nhà** không có hộ thuê nhà của Nhà nước (gồm Tư nhân và Cơ quan tự quản) với diện tích đất toàn biên là: **27520,60m²**.

+ **292 biên số nhà** còn hộ thuê nhà của Nhà nước (gồm Cơ quan và các hộ dân): (có 1010 hộ gia đình, cá nhân thuê), diện tích nhà thuê: **27956,0m²**, với diện tích đất toàn biên là: **46323,6m²**. Trong đó:

* Nhà có giá trị đặc biệt (loại 1): **48 biên**, gồm **134 hộ gia đình, cá nhân thuê & 15 cơ quan thuê**; Diện tích thuê: **488,31m²**; Diện tích đất toàn biên: **8940,7m²**.

* Nhà có giá trị (loại 2): 140 biên, gồm 568 hộ gia đình, cá nhân thuê & 18 cơ quan thuê; Diện tích thuê: 14694,99m²; Diện tích đất toàn biên: 23381,2m².

* Nhà không có giá trị (loại 3): 104 biên, gồm 308 hộ gia đình, cá nhân thuê & 11 cơ quan thuê; Diện tích thuê: 8272,7m²; Diện tích đất toàn biên: 13635,0m².

b. Về các công trình kiến trúc khác xây dựng trước năm 1954:

- Ngày 4/6/1999 UBND Thành phố ban hành Quyết định số 45/1999/QĐ-UB ban hành " *Điều lệ tạm thời về quản lý xây dựng, bảo tồn và tôn tạo phố cổ Hà Nội*", trong đó xác định 24 công trình di tích lịch sử, văn hóa, tôn giáo tín ngưỡng trong khu phố cổ.

Thực hiện Quyết định số 353/QĐ-TTg ngày 25/02/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc Ban hành Kế hoạch triển khai thi hành Luật Thủ đô, UBND Thành phố có Quyết định số 127/QĐ-UBND ngày 08/01/2013 giao Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch chủ trì xác định danh mục các công trình kiến trúc xây dựng trước năm 1954 trình HĐND Thành phố thông qua.

II. Cơ sở pháp lý xây dựng dự thảo Nghị quyết:

Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Luật Ban hành Văn bản quy phạm pháp luật của HĐND và UBND ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Luật Đầu tư năm ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Luật Nhà ở năm ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Luật Di sản văn hóa ngày 29 tháng 6 năm 2001 và Luật bổ sung sửa đổi một số Điều của Luật Di sản văn hóa ngày 18 tháng 6 năm 2009;

Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Luật Thủ đô ngày 21 tháng 11 năm 2012;

Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP ngày 03/7/2007 của Chính phủ về một số giải pháp để thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp;

Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

III. Quá trình triển khai xây dựng Nghị quyết

Triển khai Luật Thủ đô và Quyết định số 353/QĐ-TTg ngày 25/02/2013 của Thủ tướng Chính phủ (về việc Ban hành Kế hoạch triển khai thi hành Luật Thủ đô), UBND Thành phố có Quyết định số 127/QĐ-UBND ngày 8/01/2013 ban hành Kế

hoạch xây dựng văn bản qui phạm pháp luật, trong đó giao Sở Xây dựng là cơ quan chủ trì xây dựng Nghị quyết về một số biện pháp cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư cũ, nhà cũ xuống cấp; cải tạo, phục hồi nhà cổ, biệt thự cũ và các công trình kiến trúc khác xây dựng trước năm 1954 trên địa bàn Thành phố.

Dự thảo Nghị quyết đã tiếp thu ý kiến của các Sở, Ngành, Quận, Huyện (bằng văn bản và tại 03 cuộc họp: ngày 14/3/2013, 16/3/2013, 24/4/2013 do UBND Thành phố tổ chức); ý kiến của các Bộ (phối hợp soạn thảo theo chỉ đạo của Thủ tướng); ý kiến chỉ đạo của Ban thường vụ Thành uỷ (tại cuộc họp ngày 16/05/2013).

Ngày 25/05/2013 dự thảo Nghị quyết đã được báo cáo trước Tổ công tác do Bộ Tư pháp chủ trì. Sau cuộc họp, UBND Thành phố đã tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn chỉnh nội dung dự thảo Nghị quyết.

IV. Nội dung chính của dự thảo Nghị quyết

1. Về công tác cải tạo xây dựng lại các khu chung cư cũ, nhà cũ xuống cấp:

Qua thực tế triển khai công tác cải tạo chung cư cũ, nhà cũ xuống cấp trên địa bàn Thành phố, để có thể thực hiện được công tác cải tạo xây dựng lại chung cư cũ xuống cấp đảm bảo an toàn cho người sử dụng, cải thiện điều kiện ở của người dân đô thị, UBND Thành phố đề xuất xây dựng 04 nhóm biện pháp (gắn với từng loại chủ thể tham gia việc cải tạo xây dựng lại chung cư cũ, nhà cũ) trình HĐND thông qua để triển khai thực hiện.

1.1 Biện pháp thực hiện cơ chế đầu tư: (Điều 3)

(gồm 03 nội dung)

- *Nội dung 1:* Cho phép người dân trong phạm vi dự án (nếu có hiệu quả kinh tế - tự cân đối được tài chính) sẽ được cùng tham gia đầu tư theo phương thức góp vốn bằng chính quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất.

- *Nội dung 2:* khi triển khai lập và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư, tái định cư phải tuân thủ nguyên tắc xác định giá trị quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu căn hộ sát giá thị trường trong điều kiện bình thường

- *Nội dung 3:* khi thực hiện việc cải tạo chung cư cũ, nhà cũ cho phép áp dụng hình thức xây dựng chuyên giao (có thể bằng tiền hoặc bằng đất).

Việc đưa ra các quy định trên là do: hiện nay phát sinh rất nhiều ý kiến của người dân, đặc biệt là những đòi hỏi về quyền lợi (diện tích nhà tái định cư, các khoản kinh phí hỗ trợ...). Quy định này tạo điều kiện để người dân trở thành chủ thể tham gia thực hiện dự án, có quyền lựa chọn tái định cư tại chỗ hoặc mua nhà ở tại địa điểm khác phù hợp với điều kiện sống - như vậy sẽ triệt tiêu vấn đề mâu thuẫn giữa chủ đầu tư và người dân sở hữu nhà chung cư.

1.2 Biện pháp ưu đãi đối với người dân thuộc phạm vi dự án (Điều 4)

(03 nội dung)

- *Nội dung 1:* Đề tạo điều kiện cho việc cải tạo xây dựng lại chung cư cũ, nhà cũ kết hợp giãn dân, giảm mật độ trong khu vực nội đô lịch sử, đối với người dân trong phạm vi dự án tại 4 quận nội thành cũ:

a) Nếu không có nhu cầu mua nhà tái định cư tại chỗ thì được ưu tiên mua

nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp tại các dự án trên địa bàn Thành phố.

b) Việc tái định cư các hộ dân thuộc phạm vi dự án cải tạo chung cư cũ được thực hiện theo đúng quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong công tác cải tạo chung cư cũ (theo quy định hiện nay, được tái định cư tại chỗ bằng 1,3 lần diện tích ở hợp pháp cũ). Để khuyến khích các hộ dân trong khu vực nội đô di chuyển ra ngoài khu vực trung tâm, dự thảo Nghị quyết cho phép áp dụng hệ số diện tích tăng thêm 1,5 lần so với diện tích được bồi thường nếu tái định cư tại chỗ (tức là bằng diện tích ở hợp pháp cũ x 1,3 x 1,5) - áp dụng đối với các hộ dân di dời từ nội đô ra ngoại thành.

- *Nội dung 2:* đối với các căn hộ đang thuê nhà của Nhà nước không có khả năng đóng góp các diện tích tăng thêm để đạt diện tích sàn căn hộ không nhỏ hơn **45m²**, ngân sách Thành phố sẽ hỗ trợ thanh toán các diện tích này cho chủ đầu tư và tiếp tục cho các hộ dân thuê căn hộ này với giá thuê nhà ở theo quy định của Thành phố.

- *Nội dung 3:* được vay vốn với lãi suất ưu đãi theo chính sách áp dụng cho người mua nhà ở thu nhập thấp, nhà ở xã hội khi mua nhà tái định cư. (theo quy định của Nghị Quyết 02/2013/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ)

Việc đưa ra các quy định trên là nhằm khuyến khích các hộ dân trong khu vực nội đô di chuyển ra ngoài khu vực trung tâm (bởi theo Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đã được Thủ tướng phê duyệt, khu vực nội đô lịch sử (4 quận nội thành cũ) phải hạn chế việc xây dựng nhà ở cao tầng, đồng thời giảm mật độ dân số từ 1,2 triệu xuống còn 0,8 triệu người).

1.3 Biện pháp ưu đãi đối với các nhà đầu tư (Điều 5)

UBND Thành phố ban hành quy định cụ thể, tạo điều kiện thuận lợi cho chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án xây dựng quỹ nhà để tạm cư cho các hộ dân trên cơ sở kết quả thực hiện, tính khả thi của dự án theo hướng linh hoạt, đơn giản hóa các thủ tục sử dụng đất, quy trình, thủ tục đầu tư; Sau khi hoàn thành dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, chủ đầu tư phải thu hồi toàn bộ quỹ nhà này, báo cáo UBND Thành phố xem xét, quyết định biện pháp phát huy hiệu quả, sử dụng đúng mục đích quỹ nhà này.

Việc đưa ra các quy định trên là do trong quá trình thực hiện Quyết định số 48/2008/QĐ-UBND ngày 28/7/2008, hầu hết các chủ đầu tư không bảo đảm được yêu cầu trong việc chuẩn bị quỹ nhà tạm cư; các đơn vị đều đề nghị Thành phố hỗ trợ, cho thuê quỹ nhà tái định cư phục vụ tạm cư các hộ dân để đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án. Trong khi đó, quỹ nhà tái định cư của Thành phố (chủ yếu tại các khu đô thị mới) mới cơ bản đáp ứng nhu cầu phục vụ tái định cư cho các dự án trọng điểm phục vụ lợi ích quốc gia, lợi ích cộng đồng..

1.4 Biện pháp về tổ chức thực hiện (Điều 6)

(gồm 05 nội dung)

- *Nội dung 1, 2:* Việc cải tạo xây dựng lại các khu chung cư cũ, nhà cũ là vấn đề lớn, liên quan đến nhiều lĩnh vực và có ảnh hưởng lớn đến cuộc sống của một bộ phận không nhỏ dân cư Thành phố (mà đa số là người có thu nhập không cao); và không chỉ là vấn đề nơi ở mà nó còn tác động đến sinh hoạt, học tập và thu nhập

của người dân. Do đó cần có sự tham gia, thống nhất cao của người dân, các cấp chính quyền, tổ chức chính trị xã hội. Qua quá trình thực hiện cải tạo chung cư cũ vừa qua, nơi nào Chính quyền các cấp và hệ thống chính trị vào cuộc đồng bộ, quyết liệt thì đạt được kết quả (cải tạo xây dựng lại khu B Kim Liên, Nguyễn Công Trứ). Vì vậy, nội dung 1, 2 xác định trách nhiệm của Thành phố, Quận, Huyện phải trực tiếp chỉ đạo xây dựng Chương trình, đưa vào nhiệm vụ trọng tâm và chỉ tiêu phát triển kinh tế-xã hội của địa phương

- *Nội dung 3, 4*: xác định việc cải tạo chung cư cũ, nhà cũ xuống cấp phải đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, không vì mục tiêu cân đối tài chính của dự án mà tăng sức ép lên hệ thống hạ tầng xã hội, kỹ thuật đô thị; Phân loại theo khu vực để lập quy hoạch và giải pháp chính sách cho phù hợp với quy hoạch chung Thủ đô:

a) Khu vực nội đô lịch sử: thực hiện việc cải tạo kết hợp giảm mật độ dân số từ 1,2 triệu xuống 0,8 triệu dân (theo đúng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô) và áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch, kiến trúc đô thị đối với khu vực cải tạo tái thiết đô thị. Trường hợp không thể xây dựng phương án cân bằng tài chính theo phương thức xã hội hoá đầu tư (khả năng này rất dễ xảy ra do trong nội đô bị hạn chế xây dựng nhà cao tầng) thì Thành phố tổ chức thực hiện xây dựng theo quy hoạch, ưu tiên các công trình hạ tầng xã hội và dịch vụ công cộng; đồng thời xây dựng các dự án phát triển khu nhà ở mới (không thuộc nội đô lịch sử) để di chuyển các hộ dân.

b) Tại khu vực không thuộc khu vực nội đô lịch sử thì cho phép xây dựng các công trình cao tầng theo quy hoạch.

- *Nội dung 5*: để đảm bảo các yêu cầu trên, Thành phố sẽ bố trí nguồn vốn ngân sách để thực hiện công tác lập quy hoạch chi tiết và công bố công khai, không để nhà đầu tư lập quy hoạch chi tiết và tự thỏa thuận với người dân gây sức ép với cơ quan phê duyệt quy hoạch. Nguồn kinh phí này có thể giao cho cơ quan nhà nước, Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội, Sở Quy hoạch Kiến trúc hoặc thuê các tổ chức tư vấn chuyên nghiệp lập.

2. Về cải tạo, phục hồi nhà cổ, biệt thự cũ và các công trình kiến trúc khác xây dựng trước năm 1954 trên địa bàn Thành phố.

UBND Thành phố đề xuất xây dựng 04 nhóm biện pháp (gồm: phân loại để quản lý; tạo điều kiện để thực hiện theo phương thức xã hội hóa và ưu đãi đối với người dân, nhà đầu tư) trình HĐND Thành phố thông qua.

2.1. Biện pháp thực hiện việc cải tạo, phục hồi nhà cổ, biệt thự cũ và các công trình kiến trúc xây dựng trước năm 1954 trên địa bàn Thành phố (Điều 7)

(Gồm 05 nội dung, xây dựng trên nguyên tắc thực hiện xã hội hóa công tác cải tạo phục hồi, trong đó Thành phố có những biện pháp để khuyến khích các nhà đầu tư tham gia, cho phép quy về một chủ sở hữu toàn biên số nhà và thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà, công trình theo hiện trạng sử dụng; tạo quỹ đất sạch bên ngoài 04 quận nội thành cũ và các cơ chế để thực hiện như Dự án giãn dân phố cổ tại quận Long Biên).

- *Nội dung 1:* Khuyến khích huy động các nguồn lực để bảo tồn, tôn tạo nhà cổ, nhà biệt thự cũ và các công trình kiến trúc xây dựng trước năm 1954 trên địa bàn Thành phố.

- *Nội dung 2:* Tạo điều kiện cho các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư, phục hồi các nhà cổ, nhà biệt thự cũ và các công trình kiến trúc xây dựng trước năm 1954 trên địa bàn Thành phố.

- *Nội dung 3:* Thành phố thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận công trình có giá trị lịch sử, văn hóa và kiến trúc nghệ thuật tiêu biểu cho nhà cổ, biệt thự cũ và các công trình kiến trúc xây dựng trước năm 1954 trên cơ sở hiện trạng sử dụng.

- *Nội dung 4:* Đối với các nhà cổ, nhà biệt thự cũ và các công trình kiến trúc xây dựng trước năm 1954 đã xuống cấp, nằm trong danh mục nhà nguy hiểm, Thành phố lập phương án di chuyển các tổ chức, cá nhân ra khỏi khu vực nguy hiểm để tổ chức xây dựng, cải tạo, trùng tu, bảo trì theo quy định.

- *Nội dung 5:* Thành phố tạo quỹ đất sạch tại các khu vực không thuộc 4 quận nội thành cũ để giao cho các nhà đầu tư tham gia thực hiện công tác xã hội hoá cải tạo, phục hồi nhà cổ, biệt thự cũ và các công trình kiến trúc xây dựng trước năm 1954 (như đang thực hiện đối với dự án giãn dân phố cổ)

2.2. Biện pháp ưu đãi đối với người dân (Điều 8)

(Gồm 02 nội dung)

- *Nội dung 1:* Khi di chuyển ra ngoài khu vực nhà cổ, nhà biệt thự cũ và các công trình kiến trúc xây dựng trước năm 1954 để bảo tồn, tôn tạo thì được ưu tiên mua nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp tại các dự án trên địa bàn thành phố.

- *Nội dung 2:* Nếu chủ sở hữu tự phá dỡ những công trình thuộc khuôn viên nhà cổ, nhà biệt thự cũ và các công trình kiến trúc xây dựng trước năm 1954 nhưng không thuộc kiến trúc ban đầu thì được áp dụng chính sách bồi thường, hỗ trợ theo quy định hiện hành (nội dung này để khuyến khích các chủ sở hữu tự giác thực hiện việc bảo tồn, tôn tạo các công trình).

2.3. Biện pháp ưu đãi đối với nhà đầu tư (Điều 9)

(Gồm 03 nội dung)

- *Nội dung 1:* Thành phố ban hành quy định cụ thể tạo điều kiện thuận lợi cho chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án phục hồi, tôn tạo nhà cổ, nhà biệt thự cũ và các công trình kiến trúc xây dựng trước năm 1954 theo chính sách khuyến khích xã hội hoá đầu tư trên các lĩnh vực văn hoá-y tế-giao dục-thể dục thể thao.

- *Nội dung 2:* Cho phép quy về một chủ và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất để thực hiện việc giãn dân tại khu vực phố cổ những nhà biệt thự có nhiều hộ ở cũng như thuận tiện trong việc bảo tồn, tôn tạo công trình.

- *Nội dung 3:* Được vay vốn từ các nguồn vay ưu đãi để thực hiện việc xã hội hoá đầu tư dự án phục hồi, tôn tạo nhà cổ, nhà biệt thự cũ và các công trình kiến trúc xây dựng trước năm 1954.

2.4. Biện pháp tổ chức thực hiện (Điều 10)

Điều tra, lập danh mục và phân thành 03 nhóm để xây dựng quy định ứng xử

với từng cấp độ công trình.

Trên cơ sở Đề án quản lý nhà biệt thự đã được HĐND Thành phố thông qua tại Nghị quyết 18/2008/NQ-NĐND ngày 10/12/2008 việc cải tạo, phục hồi nhà cổ, biệt thự cũ và các công trình kiến trúc khác xây dựng trước năm 1954 sẽ được thực hiện trên các nguyên tắc phân loại để quản lý và đề xuất các biện pháp như sau:

1. Phân loại các nhà cổ, biệt thự cũ và các công trình kiến trúc xây dựng trước năm 1954 (nội dung này UBND Thành phố đã giao Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch lập danh mục trình HĐND Thành phố ban hành) thành 03 nhóm để xây dựng các quy định về cải tạo phục hồi theo nhóm, gồm:

Nhóm 1: Công trình xây dựng trước năm 1954 gắn liền với di tích lịch sử, văn hoá, các sự kiện chính trị được xếp hạng theo quy định của pháp luật; công trình có giá trị đặc biệt về kiến trúc.

Nhóm 2: Công trình có giá trị về kiến trúc, nhưng không thuộc nhóm 1.

Nhóm 3: Công trình không thuộc nhóm 1 và nhóm 2.

2. Trên cơ sở phân nhóm, xây dựng quy định về cải tạo phục hồi, phá dỡ xây dựng công trình được thực hiện theo nguyên tắc:

a) Đối với công trình gắn liền với di tích lịch sử, chính trị, văn hoá đã được xếp hạng cấp Thành phố, việc cải tạo, phục hồi phải đảm bảo các quy định của pháp luật về di sản văn hoá và phải được Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch chấp thuận.

b) Đối với công trình gắn liền với di tích lịch sử, chính trị, văn hoá đã được xếp hạng cấp quốc gia và di tích quốc gia đặc biệt, việc cải tạo, phục hồi phải đảm bảo các quy định của pháp luật về di sản văn hoá và phải có ý kiến bằng văn bản của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch;

Việc cải tạo phục hồi, phá dỡ xây dựng công trình thuộc nhóm 1:

+ Khi cải tạo, phục hồi, chủ đầu tư phải đảm bảo giữ đúng vị trí, kiểu dáng kiến trúc, hình ảnh nguyên trạng và quy hoạch của công trình (mật độ xây dựng và số tầng, độ cao); không làm thay đổi công năng, tính chất sử dụng ban đầu của công trình;

+ Đối với công trình có giá trị đặc biệt về kiến trúc, việc cải tạo, phục hồi phải được Sở Quy hoạch Kiến trúc chấp thuận;

- Quy định về phá dỡ công trình:

+ Không được phá dỡ công trình thuộc nhóm 1. Các trường hợp đặc biệt phải phá dỡ để xây dựng công trình khác phải có ý kiến chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ.

+ Trường hợp công trình thuộc nhóm 1 bị hư hỏng nặng, xuống cấp, có nguy cơ sập đổ, đã có kết luận của cơ quan có thẩm quyền về kiểm định chất lượng công trình xây dựng, phải được cơ quan chuyên ngành Xây dựng thuộc UBND Thành phố kiểm tra, báo cáo UBND Thành phố trình Thủ tướng Chính phủ cho phép phá dỡ, nhưng chủ sở hữu, quản lý công trình phải có dự án xây dựng, khôi phục lại theo kiến trúc ban đầu.

Việc cải tạo phục hồi, phá dỡ xây dựng công trình thuộc nhóm 2:

+ Khi cải tạo, phục hồi lại công trình, chủ đầu tư phải đảm bảo giữ nguyên kiểu dáng kiến trúc bên ngoài và tuân thủ quy hoạch (mật độ xây dựng, số tầng, độ cao).

+ Đối với công trình có giá trị về kiến trúc, việc xây dựng, cải tạo, phục hồi phải được Sở Quy hoạch Kiến trúc chấp thuận;

- Quy định về phá dỡ công trình:

+ Không thực hiện phá dỡ công trình thuộc nhóm 2. Các trường hợp đặc biệt phá dỡ xây dựng công trình khác phải có ý kiến chấp thuận của UBND Thành phố mới được thực hiện.

+ Trường hợp công trình bị hư hỏng nặng, xuống cấp hoặc có nguy cơ sập đổ, đã có kết luận của cơ quan có thẩm quyền về kiểm định chất lượng công trình xây dựng, ý kiến chấp thuận của UBND Thành phố mới được phá dỡ; nhưng chủ sở hữu, quản lý công trình phải có dự án xây dựng, khôi phục lại theo kiến trúc ban đầu.

Việc cải tạo phục hồi, phá dỡ xây dựng công trình thuộc nhóm 3:

Trường hợp biệt thự bị hư hỏng nặng, xuống cấp hoặc có nguy cơ sập đổ đã có kết luận của cơ quan có thẩm quyền về kiểm định chất lượng công trình xây dựng, ý kiến chấp thuận của UBND Thành phố mới được phá dỡ.

Ủy ban nhân dân thành phố kính trình Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực HĐND TP; (đề b/c)
- Chủ tịch UBND TP;
- Các Phó Chủ tịch UBND TP;
- Các Ban : KTNS, Pháp chế, VH XH HĐND TP;
- Các Sở: TP, TC, TN & MT, XD, QHKT, KH & ĐT
- VP UB TP: CVP, PCVP Nguyễn Văn Hoat, Nguyễn Văn Thịnh;
- Các phòng : TH, QHXD, TNMT, NC
- Lưu: VT.

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



Vũ Hồng Khanh

Số: /2013/NQ-HĐND

Hà Nội, ngày tháng 7 năm 2013

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT

Về một số biện pháp cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư cũ, nhà cũ xuống cấp; cải tạo, phục hồi nhà cổ, biệt thự cũ và các công trình kiến trúc khác xây dựng trước năm 1954 trên địa bàn thành phố Hà Nội
(Theo quy định tại Khoản 2, 3 Điều 16 Luật Thủ đô)

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI
KHOÁ XIV, KỲ HỌP THỨ 7**

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;
Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;
Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;
Căn cứ Luật Di sản văn hóa ngày 29 tháng 6 năm 2001 và Luật bổ sung sửa đổi một số Điều của Luật Di sản văn hóa ngày 18 tháng 6 năm 2009;
Căn cứ Luật Đầu tư năm ngày 29 tháng 11 năm 2005;
Căn cứ Luật Nhà ở năm ngày 29 tháng 11 năm 2005;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;
Căn cứ Luật Thủ đô ngày 21 tháng 11 năm 2012;
Căn cứ Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP ngày 03/7/2007 của Chính phủ về một số giải pháp để thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp;
Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;
Xét Tờ trình số /TTr-UB ngày / / 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc đề nghị Hội đồng nhân dân Thành phố ban hành một số biện pháp cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư cũ, nhà cũ xuống cấp; cải tạo, phục hồi nhà cổ, biệt thự cũ và các công trình kiến trúc khác xây dựng trước năm 1954 trên địa bàn thành phố Hà Nội; Báo cáo thẩm tra của Ban Pháp chế, Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân thành phố và ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố,

QUYẾT NGHỊ:

Mục I. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Các dự án cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư cũ, nhà cũ xuống cấp; cải tạo,

phục hồi nhà cũ, biệt thự cũ và các công trình kiến trúc khác xây dựng trước năm 1954 trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Nhà đầu tư trong nước, nhà đầu tư nước ngoài, các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến công tác cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư cũ, nhà cũ xuống cấp; cải tạo, phục hồi nhà cũ, biệt thự cũ và các công trình kiến trúc khác xây dựng trước năm 1954 trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Mục II. Các biện pháp cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư cũ, nhà cũ xuống cấp

Điều 3. Biện pháp thực hiện cơ chế đầu tư

1. Đối với các dự án cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ xuống cấp đảm bảo hiệu quả kinh tế của dự án, Chủ đầu tư dự án và các chủ sở hữu căn hộ hợp pháp được phép thoả thuận thực hiện dự án bằng phương thức hợp tác kinh doanh trên cơ sở các chủ sở hữu góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu căn hộ và hưởng lợi nhuận theo quy định của pháp luật ;

2. Để đảm bảo tính công bằng, hài hòa các lợi ích của các chủ thể tham gia dự án khi triển khai lập và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư, tái định cư phải tuân thủ nguyên tắc xác định giá trị quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu căn hộ sát giá thị trường trong điều kiện bình thường.

3. Thực hiện hình thức xây dựng chuyển giao theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 4. Biện pháp ưu đãi đối với người dân thuộc phạm vi dự án

1. Đối với người dân trong phạm vi dự án tại 4 quận nội thành cũ:

a) Trường hợp không có nhu cầu mua nhà tái định cư tại chỗ thì được ưu tiên mua nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp tại các dự án trên địa bàn Thành phố;

b) Trường hợp không có đủ quỹ nhà để bố trí tái định cư tại chỗ mà phải bố trí tái định cư tại khu vực không thuộc 4 quận nội thành cũ, cho phép áp dụng hệ số $K=1,5$ lần so với trường hợp dự án có đủ quỹ nhà để bố trí tái định cư tại chỗ và được ưu tiên thuê địa điểm kinh doanh tại khu vực được bố trí tái định cư.

2. Đối với các hộ dân đang thuê nhà của Nhà nước không có khả năng đóng góp các diện tích tăng thêm để đạt diện tích sàn căn hộ không nhỏ hơn $45m^2$, ngân sách Thành phố sẽ hỗ trợ thanh toán các diện tích này cho chủ đầu tư và tiếp tục cho các hộ dân thuê căn hộ này với giá thuê nhà ở theo quy định của Thành phố.

3. Được vay vốn với lãi suất ưu đãi theo chính sách áp dụng cho người mua nhà ở thu nhập thấp, nhà ở xã hội khi mua nhà tái định cư.

Điều 5. Biện pháp ưu đãi đối với nhà đầu tư

Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quy định cụ thể, tạo điều kiện thuận lợi cho chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án xây dựng quỹ nhà phục vụ công tác tạm cư cho các hộ dân trên cơ sở kết quả thực hiện, tính khả thi của dự án theo hướng linh hoạt, đơn giản hóa các thủ tục sử dụng đất, quy trình, thủ tục đầu tư; Sau khi hoàn thành dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, chủ đầu tư phải thu hồi toàn bộ quỹ nhà này, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định biện pháp phát huy hiệu quả, sử dụng đúng mục đích quỹ nhà này.

Điều 6. Biện pháp tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân Thành phố xây dựng Kế hoạch, lộ trình và quy định cụ thể để thực hiện từng bước quyết định việc cải tạo, xây dựng lại đồng bộ các khu chung cư cũ xuống cấp trên địa bàn thành phố theo quy hoạch nhằm đảm bảo an toàn cho người sử dụng, cải thiện điều kiện ở của người dân và mỹ quan đô thị theo mô hình đô thị hiện đại, văn minh; trong đó ưu tiên thực hiện các nhà nguy hiểm mức độ C, D có kết luận của cơ quan có thẩm quyền về kiểm định chất lượng công trình theo quy định của Luật Xây dựng, Luật Nhà ở.

2. Hội đồng nhân dân các Quận, Huyện, Thị xã đưa chương trình cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư cũ, nhà cũ xuống cấp trên địa bàn thành nhiệm vụ trọng tâm, là một nội dung trong chỉ tiêu phát triển kinh tế xã hội của địa phương và chỉ đạo Ủy ban nhân dân các quận, huyện xây dựng kế hoạch, biện pháp kiên quyết để tổ chức thực hiện.

3. Việc cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư cũ, nhà cũ xuống cấp trên địa bàn Thành phố phải tuân thủ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011.

4. Phân loại các chung cư cũ xuống cấp cần phải cải tạo, xây dựng lại theo phân vùng quản lý quy hoạch: Đối với khu vực nội đô lịch sử từ bờ nam sông Hồng đến đường vành đai II (gồm 4 Quận nội thành cũ: Ba Đình, Hoàn Kiếm, Đống Đa, Hai Bà Trưng) thực hiện việc cải tạo kết hợp giảm mật độ dân số theo quy hoạch và được áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch kiến trúc đô thị đối với khu vực cải tạo tái thiết do Thủ tướng Chính phủ ban hành.

a) Tại khu vực 4 quận nội thành cũ, trường hợp các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc không đảm bảo hiệu quả kinh tế của dự án theo phương thức xã hội hoá, Thành phố tổ chức thực hiện xây dựng theo quy hoạch, ưu tiên các công trình hạ tầng xã hội và dịch vụ công cộng; Đồng thời xây dựng các dự án phát triển khu nhà ở mới (không thuộc khu vực nội đô lịch sử) để di chuyển các hộ dân;

b) Tại khu vực không thuộc 4 quận nội thành cũ cho phép xây dựng các công trình cao tầng đồng bộ theo quy hoạch;

c) Hội đồng nhân dân Thành phố bố trí vốn ngân sách để thực hiện công tác lập quy hoạch chi tiết cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ, nhà xuống cấp trên địa bàn Thành phố.

Mục III. Các biện pháp cải tạo, phục hồi nhà cổ, biệt thự cũ và các công trình kiến trúc khác xây dựng trước năm 1954 trên địa bàn Thành phố.

Điều 7. Biện pháp thực hiện việc cải tạo, phục hồi nhà cổ, biệt thự cũ và các công trình kiến trúc khác xây dựng trước năm 1954 trên địa bàn Thành phố

1. Khuyến khích huy động các nguồn lực để bảo tồn, tôn tạo nhà cổ, nhà biệt thự cũ và các công trình kiến trúc xây dựng trước năm 1954 trên địa bàn Thành phố.

2. Tạo điều kiện cho các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư, phục hồi các nhà cổ, nhà biệt thự cũ và các công trình kiến trúc xây dựng trước năm 1954 trên địa

bàn Thành phố theo phương thức xã hội hóa.

3. Thành phố thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận công trình có giá trị lịch sử, văn hóa và kiến trúc nghệ thuật tiêu biểu cho nhà cổ, biệt thự cũ và các công trình kiến trúc xây dựng trước năm 1954 trên cơ sở hiện trạng sử dụng.

4. Đối với các nhà cổ, nhà biệt thự cũ có giá trị đặc biệt và các công trình kiến trúc xây dựng trước năm 1954 đã xuống cấp, nằm trong danh mục nhà nguy hiểm, Thành phố lập phương án di chuyển các tổ chức, cá nhân ra khỏi khu vực nguy hiểm để tổ chức xây dựng, cải tạo, phục hồi, bảo trì theo quy định.

5. Thành phố tạo quỹ đất sạch tại các khu vực không thuộc 4 Quận nội thành cũ để giao cho các nhà đầu tư tham gia thực hiện công tác xã hội hoá cải tạo, phục hồi nhà cổ, biệt thự cũ và các công trình kiến trúc xây dựng trước năm 1954.

Điều 8. Biện pháp ưu đãi đối với người dân

1. Khi di chuyển ra ngoài khu vực nhà cổ, nhà biệt thự cũ và các công trình kiến trúc xây dựng trước năm 1954 để bảo tồn, tôn tạo thì được ưu tiên mua nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp tại các dự án trên địa bàn thành phố.

2. Nếu chủ sở hữu tự phá dỡ những công trình thuộc khuôn viên nhà cổ, nhà biệt thự cũ và các công trình kiến trúc xây dựng trước năm 1954 nhưng không thuộc thuộc kiến trúc ban đầu thì được áp dụng chính sách bồi thường, hỗ trợ theo quy định hiện hành.

Điều 9. Biện pháp ưu đãi đối với nhà đầu tư

1. Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quy định cụ thể tạo điều kiện thuận lợi cho chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án phục hồi, tôn tạo nhà cổ, nhà biệt thự cũ và các công trình kiến trúc khác xây dựng trước năm 1954 theo chính sách khuyến khích xã hội hoá đầu tư trên các lĩnh vực văn hoá-y tế-giáo dục-thể dục thể thao.

2. Cho phép quy về một chủ sở hữu toàn biên số nhà và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất.

3. Được vay vốn từ các nguồn vay ưu đãi để thực hiện việc xã hội hoá đầu tư dự án phục hồi, tôn tạo nhà cổ, nhà biệt thự cũ và các công trình kiến trúc xây dựng trước năm 1954.

Điều 10. Biện pháp tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân Thành phố tổ chức lập danh mục, phân loại các nhà cổ, biệt thự cũ và các công trình kiến trúc xây dựng trước năm 1954 trên địa bàn Thành phố (riêng quỹ nhà biệt thự tiếp tục triển khai theo Nghị quyết số 18/2005/NQ-HĐND ngày 10/12/2008 của Hội đồng nhân dân Thành phố) theo các nhóm sau:

a) Nhóm 1. Công trình xây dựng trước năm 1954 gắn liền với di tích lịch sử, văn hoá, các sự kiện chính trị được xếp hạng theo quy định của pháp luật; công trình có giá trị đặc biệt về kiến trúc;

b) Nhóm 2. Công trình có giá trị về kiến trúc, nhưng không thuộc nhóm 1;

c) Nhóm 3. Công trình không thuộc nhóm 1 và nhóm 2.

2. Trên cơ sở phân nhóm tại khoản 1 Điều này, việc cải tạo phục hồi, phá dỡ xây dựng công trình được thực hiện theo các nguyên tắc:

a) Đối với công trình gắn liền với di tích lịch sử, chính trị, văn hoá đã được xếp hạng cấp Thành phố, việc cải tạo, phục hồi phải đảm bảo các quy định của pháp luật về di sản văn hoá và phải được Sở Văn hoá, Thể thao và Du lịch chấp thuận;

b) Đối với công trình gắn liền với di tích lịch sử, chính trị, văn hoá đã được xếp hạng cấp quốc gia và di tích quốc gia đặc biệt, việc cải tạo, phục hồi phải đảm bảo các quy định của pháp luật về di sản văn hoá và phải có ý kiến bằng văn bản của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch.

Điều 11. Việc cải tạo phục hồi, phá dỡ xây dựng công trình thuộc nhóm 1

1. Về cải tạo, phục hồi:

a) Khi cải tạo, phục hồi, chủ đầu tư phải đảm bảo giữ đúng vị trí, kiểu dáng kiến trúc, hình ảnh nguyên trạng và quy hoạch của công trình (mật độ xây dựng và số tầng, độ cao); không làm thay đổi công năng, tính chất sử dụng ban đầu của công trình;

b) Đối với công trình có giá trị đặc biệt về kiến trúc, việc cải tạo, phục hồi phải được Sở Quy hoạch Kiến trúc chấp thuận.

2. Về phá dỡ công trình:

a) Không được phá dỡ công trình thuộc nhóm 1. Các trường hợp đặc biệt phải phá dỡ để xây dựng công trình khác phải có ý kiến chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ mới được thực hiện;

b) Trường hợp công trình thuộc nhóm 1 bị hư hỏng nặng, xuống cấp, có nguy cơ sập đổ, đã có kết luận của cơ quan có thẩm quyền về kiểm định chất lượng công trình xây dựng, phải được cơ quan chuyên ngành Xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố kiểm tra, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố trình Thủ tướng Chính phủ cho phép phá dỡ, chủ sở hữu, quản lý công trình phải có dự án xây dựng, khôi phục lại theo kiến trúc ban đầu.

Điều 12. Việc cải tạo phục hồi, phá dỡ xây dựng công trình thuộc nhóm 2

1. Về cải tạo, phục hồi:

a) Khi cải tạo, phục hồi lại công trình, chủ đầu tư phải đảm bảo giữ nguyên kiểu dáng kiến trúc bên ngoài và tuân thủ quy hoạch (mật độ xây dựng, số tầng, độ cao);

b) Đối với công trình có giá trị về kiến trúc, việc xây dựng, cải tạo, trùng tu phải được Sở Quy hoạch Kiến trúc chấp thuận.

2. Về phá dỡ công trình:

a) Không thực hiện phá dỡ công trình thuộc nhóm 2. Các trường hợp đặc biệt phá dỡ xây dựng công trình khác phải có ý kiến chấp thuận của Ủy ban nhân dân Thành phố mới được thực hiện;

b) Trường hợp công trình bị hư hỏng nặng, xuống cấp hoặc có nguy cơ sập đổ, đã có kết luận của cơ quan có thẩm quyền về kiểm định chất lượng công trình xây dựng, ý kiến chấp thuận của Ủy ban nhân dân Thành phố mới được phá dỡ; nhưng chủ sở hữu, quản lý công trình phải có dự án xây dựng, khôi phục lại theo kiến trúc ban đầu.

Điều 13. Việc cải tạo phục hồi, phá dỡ xây dựng công trình thuộc nhóm 3

Trường hợp công trình bị hư hỏng nặng, xuống cấp hoặc có nguy cơ sập đổ đã

có kết luận của cơ quan có thẩm quyền về kiểm định chất lượng công trình xây dựng, ý kiến chấp thuận của UBND Thành phố mới được phá dỡ nhà biệt thự. Công trình xây dựng lại trên khuôn viên đất phải phù hợp với quy hoạch, kiến trúc được phê duyệt.

Mục IV. Giao Ủy ban nhân dân thành phố tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết.

Mục V. Nghị quyết này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày thông qua.

Giao Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố, các Ban của Hội đồng nhân dân Thành phố giám sát thực hiện Nghị quyết này.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội Khoá XIV, kỳ họp thứ 7 thông qua./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- VP QH, VP CP;
- Ban Công tác ĐBQH;
- Các Bộ, Ngành Trung ương;
- Cục kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- Thường trực Thành ủy;
- Đoàn đại biểu Quốc hội Hà Nội;
- TT HĐND TP; UBND TP; UBND TP;
- Đại biểu HĐND TP; Các Ban HĐND TP;
- VPTU, VPĐBQH&HĐNDTP; VPUBNDTP;
- Các Sở, ban, ngành, đoàn thể TP;
- TT HĐND, UBND các quận, huyện, thị xã;
- Các cơ quan thông tấn, báo chí;
- Lưu: VT./.

CHỦ TỊCH

Ngô Thị Doãn Thanh