

Số: /2026/QĐ-UBND Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định tiêu chí xác định danh mục nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch – Kiến trúc tại Tờ trình số/TTr-SQHKT ngày ...tháng ... năm 2026 ban hành Quy định về tiêu chí xác định danh mục nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định về Quy định tiêu chí xác định danh mục nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về tiêu chí xác định danh mục nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ... tháng ... năm 2026 và thay thế Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 05 tháng 9 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy định về tiêu chí đánh giá và phân loại biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Chủ tịch Hội đồng, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển, Giám đốc Sở Quy hoạch – Kiến trúc, Giám đốc Sở Văn hóa và Thể thao, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường, Giám đốc Sở Nội vụ, Giám đốc Sở Tài chính, Chủ tịch Hội Kiến trúc sư Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường, xã và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng;
- Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch;
- Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội TP;
- Thường trực HĐND TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: các PCP;
- Sở Tư pháp;
- Trung tâm Công báo;
- Lưu: VT, (ĐT-MTu) T.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

QUY ĐỊNH

Tiêu chí xác định danh mục công trình nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh
(Ban hành kèm theo Quyết định số/2026/QĐ-UBND ngày ...tháng...năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

a) Quy định này quy định tiêu chí và xác định danh mục nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử (bao gồm nhà biệt thự, nhà ở cổ) theo điểm đ khoản 1 Điều 93 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở năm 2023.

b) Quy định này không áp dụng để đánh giá, phân loại đối với các công trình kiến trúc, biệt thự đã được xếp hạng di tích lịch sử - văn hóa theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

2. Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng đối với các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan đến việc khảo sát, xác định, đánh giá, lập hồ sơ, phân loại, quản lý, khai thác và bảo tồn các công trình nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử (bao gồm cả nhà biệt thự, nhà ở cổ) trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

a) **Công trình kiến trúc có giá trị**: “Là công trình kiến trúc tiêu biểu, có giá trị về kiến trúc, lịch sử, văn hóa, nghệ thuật được cấp có thẩm quyền phê duyệt”. (theo khoản 5, Điều 3, Chương I, Luật Kiến trúc năm 2019)

b) **Nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử**, bao gồm cả nhà biệt thự là nhà ở cũ không phân biệt hình thức sở hữu, được xác định như sau: (a) Nhà ở được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xếp hạng là di tích lịch sử - văn hóa quốc gia hoặc cấp tỉnh; (b) Nhà ở không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này nhưng thuộc danh mục được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt theo quy định tại khoản 2 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2023”. (theo khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2023):

c) **Nhà ở cũ** là nhà ở được đầu tư xây dựng từ năm 1994 trở về trước, bao gồm cả nhà chung cư (theo khoản 10 Điều 2 Luật Nhà ở năm 2023).

d) **Công trình có hình thái kiến trúc biệt thự**: Là công trình xây dựng độc lập hoặc bán độc lập, có sân vườn xung quanh có số tầng không quá 3 tầng, có diện tích xây dựng không vượt quá 50% diện tích khuôn viên đất

đ) **Nhà ở liên kế** là loại nhà ở riêng lẻ của các hộ gia đình, cá nhân được xây dựng liền nhau, thông nhiều tầng được xây dựng sát nhau thành dãy trong những lô đất nằm liền nhau và có chiều rộng nhỏ hơn so với chiều sâu (chiều dài) của nhà, cùng sử dụng chung một hệ thống hạ tầng của khu vực đô thị (theo mục 3.3 TCVN 9411:2012 Nhà ở liên kế-Tiêu chuẩn thiết kế).

e) **Nhà ở liên kế mặt phố (nhà phố)** là loại nhà ở liên kế, được xây dựng trên các trục đường phố, khu vực thương mại, dịch vụ theo quy hoạch đã được duyệt. Nhà liên kế mặt phố ngoài chức năng để ở còn sử dụng làm cửa hàng buôn bán, dịch vụ văn phòng, nhà trọ, khách sạn, cơ sở sản xuất nhỏ và các dịch vụ khác (theo mục 3.3 TCVN 9411:2012 Nhà ở liên kế-Tiêu chuẩn thiết kế).

➤ Vậy, **Nhà ở cũ có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử** được xác định là các loại hình nhà ở (biệt thự, nhà liên kế, nhà phố, nhà chung cư) được xây dựng từ năm 1994 trở về trước, đáp ứng các tiêu chí về kiến trúc, lịch sử, văn hóa, nghệ thuật theo Luật Kiến trúc và được quản lý theo 02 nhóm sau:

Nhóm di tích: Các nhà ở đã được xếp hạng là di tích lịch sử - văn hóa cấp quốc gia hoặc cấp tỉnh.

Nhóm bảo tồn: Các nhà ở không thuộc nhóm di tích nhưng có kiến trúc tiêu biểu, giá trị nghệ thuật đặc trưng và nằm trong Danh mục được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

Chương II

TIÊU CHÍ XÁC ĐỊNH DANH MỤC NHÀ Ở CÓ GIÁ TRỊ NGHỆ THUẬT, KIẾN TRÚC, VĂN HÓA, LỊCH SỬ TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Điều 3. Nguyên tắc chung

1. Việc xác định danh mục nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử được thực hiện thông qua tiêu chí đánh giá được quy định tại Điều 4 của Quy định này.

2. Căn cứ vào tổng số điểm và số điểm đạt được theo từng nhóm tiêu chí, công trình nhà ở sẽ được xếp loại tương ứng với các nhóm quy định tại Điều 5 của Quy định này.

3. Việc đánh giá phải bảo đảm tính khách quan, khoa học, công khai và tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 4. Các tiêu chí đánh giá

Số TT	Tiêu chí	Cách tính điểm chi tiết	Điểm	Điểm tối thiểu đạt
1	TIÊU CHÍ GIÁ TRỊ NGHỆ THUẬT, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN		100	50
a	Tiêu biểu cho một loại hình kiến trúc, phong cách kiến trúc		01–20 điểm	10
a1	Đặc trưng phong cách	<p>8-10đ: Nhận diện rõ nét phong cách (Pháp cổ, Đông Dương, Art Deco...), kiến trúc nguyên gốc, chưa/ ít bị thay đổi các bộ phận cấu thành chính (mái, diện tường, hàng hiên).</p> <p>5-7đ: Phong cách có sự lai tạp nhưng vẫn giữ được các khối hình học đặc trưng.</p> <p>1-4đ: Phong cách bị xóa nhòa do sửa chữa, khó nhận diện được kiến trúc nguyên gốc</p>	01-10 điểm	
a2	Tính quý hiếm/Điển hình	<p>8-10đ: Là mẫu hình mẫu mực, duy nhất hoặc rất hiếm còn lại trên địa bàn.</p> <p>1-7đ: Loại hình còn tồn tại ở một vài nơi khác nhưng công trình này vẫn là đại diện tốt.</p> <p>0đ: Loại hình phổ biến, không có tính đặc sắc hoặc mẫu mực.</p>	01-10 điểm	
b	Giá trị nghệ thuật kiến trúc của bản thân công trình và tổng thể không gian trong phạm vi khuôn viên công trình.		01-40 điểm	20 điểm
b1	Nghệ thuật Ngoại thất	<p>8 - 10 điểm: Là mẫu hình mẫu mực, duy nhất hoặc rất hiếm còn lại trên địa bàn; các chi tiết ngoại thất (mái, cửa, phù điêu) còn nguyên gốc trên 80%.</p> <p>1 - 7 điểm: Loại hình còn tồn tại ở một vài nơi khác nhưng công trình này vẫn là đại diện tốt; ngoại thất có sửa chữa nhưng không làm mất đi hình dáng và các yếu tố cấu thành chính.</p> <p>0 điểm: Loại hình phổ biến, không có tính đặc sắc; hoặc công trình có quá nhiều thay đổi do coi nói, xây chen dần đến không thể nhận dạng được kiến trúc nguyên gốc</p>	01-10 điểm	
b2	Bố cục tổng thể	<p>8-10đ: Hoa văn, phù điêu, mái, cửa gốc còn nguyên vẹn trên 80%</p> <p>1-7đ: Còn hình dáng nhưng đã thay vật</p>	01-10 điểm	

		liệu hiện đại (cửa nhôm, sơn đề chi tiết) . 0đ: Ngoại thất bị biến dạng hoàn toàn, coi nói không thể nhận dạng.		
b3	Nghệ thuật Nội thất	8-10đ: Cầu thang, gạch bông, trần, bó cục phòng ốc còn nguyên bản, cấu trúc không gian nội thất chưa bị chia cắt hoặc tách thửa. 1-7đ: Nội thất đã sửa chữa nhưng không làm thay đổi kết cấu chính của các gian phòng. 0đ: Nội thất đã bị đập phá toàn bộ để làm không gian mới, để làm không gian mới; hoặc công trình bị chia cắt cho quá nhiều chủ sở hữu dẫn đến không còn tính toàn vẹn của không gian nội khu	01-10 điểm	
b4	Trang trí đặc biệt	8-10đ: Có các chi tiết tinh xảo (kính màu, lò sưởi cổ, gạch gốm quý) gắn liền nội khu. 1-7đ: Có các trang trí đặc trưng nhưng tình trạng bảo quản kém hoặc bị mất mát một phần. 0đ: Không có chi tiết trang trí đặc biệt nào.	01-10 điểm	
c	Giá trị gắn liền với cảnh quan, đóng góp vào cảnh quan chung đô thị		01-30 điểm	15 điểm
c1	Tính cụm, tuyến di sản	8 - 10 điểm: Nằm trong cụm hoặc tuyến đường có từ 03 biệt thự/nhà liên kế thương mại/nhà cũ trở lên, tạo thành một chỉnh thể không gian di sản đồng bộ. 5 - 7 điểm: Nằm gần các công trình di sản khác nhưng tính kết nối về không gian đã bị ảnh hưởng một phần bởi nhà cao tầng chen chúc. 1 - 4 điểm: Chỉ còn là công trình đơn lẻ, xung quanh đã bị đô thị hóa hoàn toàn, không còn tính liên kết tuyến.	01-10 điểm	
c2	Vị trí đặc biệt, điểm nhấn đô thị	8 - 10 điểm: Có vị trí đắc địa (góc phố, quảng trường, ven sông) hoặc nằm trên các trục đường lịch sử quan trọng của Thành phố; có quy mô nổi bật tạo tầm nhìn đẹp. 5 - 7 điểm: Có vị trí thuận lợi nhưng tầm nhìn bị che khuất một phần. 1 - 4 điểm: Vị trí bình thường, không tạo được hiệu ứng điểm nhấn cho khu vực.	01-10 điểm	

c3	Khuôn viên, sân vườn và cây xanh	<p>8 - 10 điểm: Còn giữ nguyên diện tích khuôn viên gốc; sân vườn xung quanh (tối thiểu 3 mặt) còn cây xanh cô thụ hoặc hồ nước, tiểu cảnh nghệ thuật.</p> <p>5 - 7 điểm: Khuôn viên vẫn còn nhưng diện tích sân vườn đã bị thu hẹp hoặc bê tông hóa một phần (dưới 30%).</p> <p>1 - 4 điểm: Sân vườn đã bị xây chen gần hết hoặc chỉ còn lại khoảng lùi rất nhỏ không đáng kể.</p> <p>0 điểm: khu đất đã bị tách thửa, xây chen kín không còn khuôn viên</p>	01-10 điểm	
d	Giá trị về kỹ thuật, công nghệ xây dựng, sử dụng vật liệu xây dựng.		01-10 điểm	05 điểm
d1	Vật liệu xây dựng đặc trưng	<p>4 - 5 điểm: Sử dụng các vật liệu nguyên gốc, quý hiếm thời kỳ đó như: đá xanh, gỗ quý, gạch gốm nghệ thuật, kính màu, gang đúc, hoa sắt thủ công tinh xảo.</p> <p>2 - 3 điểm: Sử dụng vật liệu thông dụng của thời kỳ xây dựng (gạch thẻ, mái ngói Tây, xi măng đúc sẵn) nhưng vẫn còn tình trạng sử dụng tốt.</p> <p>1 điểm: Các vật liệu gốc đã bị thay thế phần lớn bằng vật liệu hiện đại (nhôm, kính công nghiệp, tôn).</p>	01-05 điểm	
d2	Giải pháp kỹ thuật và công nghệ xây dựng	<p>4 - 5 điểm: Có các giải pháp kỹ thuật thông minh, hiếm gặp như: hệ thống thông gió tự nhiên (louvers), tường đôi cách nhiệt, kết cấu vòm chịu lực đặc biệt, hệ thống thoát nước đồng bộ nguyên bản.; tình trạng chất lượng kết cấu bền vững, có thể bảo tồn nguyên trạng.</p> <p>2 - 3 điểm: Kỹ thuật xây dựng chuẩn mực của thời đại, chất lượng còn tốt hoặc có thể sửa chữa, cải tạo, nâng cấp để tiếp tục sử dụng mà không làm tổn hại giá trị di sản.</p> <p>0- 1 điểm: Kỹ thuật xây dựng đơn giản, hoặc bị can thiệp sai lệch; tình trạng chất lượng quá kém, hư hỏng nặng về kết cấu dẫn đến việc bảo tồn không còn khả thi hoặc không đảm bảo an toàn sử dụng</p>	01-05 điểm	
2	GIÁ TRỊ LỊCH SỬ, VĂN HÓA		100	50
a	Tiêu biểu cho giai đoạn lịch sử		01-40 điểm	24 điểm

a1	Gắn với sự kiện lịch sử nổi bật	<p>15 - 20 điểm: Là nơi diễn ra các sự kiện lịch sử quan trọng (ký kết, hội họp, chiến đấu) có hồ sơ, sách báo hoặc bằng đồng xác nhận.</p> <p>8 - 14 điểm: Có thông tin lưu truyền về sự kiện nhưng tài liệu xác minh chưa đầy đủ hoặc sự kiện có tầm ảnh hưởng hẹp hơn ở mức địa phương.</p> <p>0 điểm: Không gắn với bất kỳ sự kiện lịch sử nào.</p>	01-20 điểm	
a2	Gắn với nhân vật lịch sử nổi bật	<p>15 - 20 điểm: Là nơi ở, làm việc lâu dài của lãnh đạo, anh hùng, nhà văn hóa tiêu biểu (có giấy tờ, hộ khẩu cũ chứng minh).</p> <p>8 - 14 điểm: Nhân vật tiêu biểu chỉ ghé thăm, lưu trú ngắn hạn hoặc hoạt động không thường xuyên.</p> <p>0 điểm: Không gắn với nhân vật tiêu biểu nào.</p>	01-20 điểm	
b	Gắn với đặc điểm, tính chất tiêu biểu về văn hóa của địa phương.		01-40 điểm	24 điểm
b1	Đặc trưng về lối sống và tổ chức không gian	<p>15 - 20 điểm: Các không gian chức năng đặc trưng (phòng khách trang trọng, hành lang lấy sáng, không gian bếp biệt lập...) còn nguyên bản, phản ánh rõ nét nếp sinh hoạt đặc trưng của tầng lớp chủ nhân cũ.</p> <p>8 - 14 điểm: Cấu trúc không gian cơ bản vẫn còn nhưng đã bị thay đổi một phần mục đích sử dụng (ví dụ: ngăn thêm vách nhẹ để làm văn phòng, kho) làm mờ nhạt lối sống cũ.</p> <p>1 - 7 điểm: Không gian văn hóa đã bị biến đổi hoàn toàn do nhu cầu sử dụng hiện đại, không còn nhận diện được lối sống đặc trưng.</p>	01-20 điểm	
b2	Giá trị gắn kết cộng đồng và tinh thần địa phương	<p>15 - 20 điểm: Công trình thuộc sở hữu thống nhất, được quản lý và bảo quản đồng bộ; là bộ phận không thể thiếu trong ký ức và đời sống tinh thần của cộng đồng địa phương.</p> <p>10 - 14 điểm: Công trình vẫn còn sự gắn kết văn hóa nhưng đã bắt đầu xuất hiện tình trạng tách thửa, chia cắt sở hữu làm ảnh hưởng đến việc duy trì các giá trị chung.</p>	01-20 điểm	

		0- 10 điểm: Khu đất bị tách thửa nghiêm trọng hoặc công trình bị chia cắt cho quá nhiều hộ gia đình, tổ chức quản lý dẫn đến việc xây chen, coi nói tự phát làm mất đi tính toàn vẹn văn hóa.		
c	Niên đại xây dựng, tuổi thọ công trình		01-20 điểm	02 điểm
		<p>Nhóm công trình di sản cổ (Niên đại \geq 100 năm): từ 11 - 20 điểm</p> <ul style="list-style-type: none"> • 18 - 20 điểm: Công trình xây dựng trước năm 1900 (tuổi thọ trên 125 năm). • 15 - 17 điểm: Công trình xây dựng trong giai đoạn 1901 - 1915. • 11 - 14 điểm: Công trình xây dựng trong giai đoạn 1916 - 1926. <p>Nhóm công trình nhà ở cũ đặc trưng (Niên đại từ 75 năm đến dưới 100 năm): từ 06 - 10 điểm</p> <ul style="list-style-type: none"> • 09 - 10 điểm: Công trình xây dựng trong giai đoạn 1927 - 1945. • 06 - 08 điểm: Công trình xây dựng trong giai đoạn 1946 - 1951. <p>Nhóm công trình nhà ở cũ (Niên đại từ 50 năm đến dưới 75 năm): từ 02 - 05 điểm</p> <ul style="list-style-type: none"> • 04 - 05 điểm: Công trình xây dựng trong giai đoạn 1952 - 1965. • 02 - 03 điểm: Công trình xây dựng trong giai đoạn 1966 - 1976. <p>Nhóm công trình cận đại (Niên đại dưới 50 năm): 01 điểm</p> <ul style="list-style-type: none"> • 01 điểm: Công trình xây dựng sau năm 1976 (bao gồm cả giai đoạn 1977 - 1994). 	01-20 điểm	

Lưu ý: Với mỗi mục chấm trên mức trung bình bắt buộc phải có ảnh chụp hiện trạng, tài liệu chứng minh

Điều 5. Phân loại các công trình nhà ở có giá trị

1. Nhóm 1: Khi đáp ứng hai tiêu chí: (1) tiêu về giá trị lịch sử, văn hóa; (2) tiêu chí về giá trị nghệ thuật kiến trúc, cảnh quan (trong đó: Tiêu chí về giá trị nghệ thuật kiến trúc, cảnh quan phải đạt từ 80/100 điểm trở lên, theo Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định 85/2020/NĐ-CP).

- Ngưỡng điểm: Có tổng số điểm \geq 160

- Điều kiện bắt buộc:

- + Các mục về Kiến trúc 1.a, 1.b phải đạt mức 8-10 điểm.
- + Không chấp nhận tình trạng chia cắt sở hữu.

2. Nhóm 2: Khi đáp ứng hai tiêu chí: (1) tiêu chí về giá trị lịch sử, văn hóa; (2) tiêu chí về giá trị nghệ thuật kiến trúc, cảnh quan. Nhưng không đạt mức điểm quy định để xếp loại I.

- Ngưỡng điểm: Có tổng số điểm ≥ 120 ;

- Điều kiện bắt buộc:

- + Phải vượt qua tất cả các Mức Điểm tối thiểu đạt quy định tại Điều 4.
- + Các mục 1.d phải đạt từ 3 điểm trở lên (đảm bảo khả năng phục hồi).

3. Nhóm 3: Khi đáp ứng một trong hai tiêu chí về giá trị nghệ thuật kiến trúc cảnh quan hoặc tiêu chí về giá trị lịch sử văn hóa.

- Có tổng số điểm ≥ 130

Điều 6. Quản lý, sử dụng các công trình nhà ở có giá trị

Các công trình được phân loại tại Điều 5 của Quy định này phải được quản lý, sử dụng theo Điều 122, Điều 123 Luật Nhà ở và quy định pháp luật có liên quan. Nguyên tắc chung quản lý các công trình nhà ở có giá trị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh đã được phân loại tại Điều 5 quy định này như sau:

1. Công trình kiến trúc có giá trị Nhóm 1:

a) Được đề xuất đưa vào Danh mục kiểm kê di tích trình cấp thẩm quyền phê duyệt

b) Phải được bảo tồn và phát huy giá trị theo quy định của Luật di sản văn hóa nếu được cấp có thẩm quyền phê duyệt đưa vào Danh mục kiểm kê di tích hoặc xếp hạng di tích

c) Nếu công trình này đang thuộc quyền sở hữu của cá nhân hoặc đơn vị tư nhân, thì có thể được xem xét đưa vào danh sách đề xuất mua lại bằng ngân sách công, để trở thành công trình di sản thuộc sở hữu công.

2. Công trình kiến trúc có giá trị nhóm 2:

a) Phải bảo tồn nguyên trạng hạng mục công trình chính

b) Có thể chỉnh trang, cải tạo và mở rộng các hạng mục công trình phụ và hoặc xây dựng thêm trên không gian còn lại miễn là đảm bảo chỉ tiêu quy hoạch chung của khu vực, sự lập lại tương đồng về phong cách kiến trúc, vật liệu xây dựng, màu sắc giống như của hạng mục công trình chính.

3. Công trình kiến trúc có giá trị nhóm 3:

a) Bảo tồn hoặc có thể nâng cấp hạng mục chính của công trình theo cùng phong cách kiến trúc, vật liệu xây dựng, màu sắc.

b) Có thể chỉnh trang, cải tạo và mở rộng các hạng mục công trình phụ và hoặc xây dựng thêm trên không gian còn lại miễn là đảm bảo chỉ tiêu quy hoạch

chung của khu vực, sự hài hòa (không nhất thiết phải lặp lại) về thiết kế so với hạng mục công trình chính.

Chương III **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 7. Quy trình rà soát, đánh giá, phân loại

1. Lập danh sách công trình đề xuất

Ủy ban nhân dân các phường, xã có trách nhiệm rà soát, thống kê các công trình nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử (bao gồm cả nhà biệt thự, nhà ở cổ) trên địa bàn quản lý. Trên cơ sở kiểm kê hiện trạng, Ủy ban nhân dân các phường, xã lập báo cáo đề xuất danh mục các công trình cần đánh giá, phân loại, gửi về Sở Quy hoạch - Kiến trúc để tổng hợp.

2. Thành lập Hội đồng

Sở Quy hoạch – Kiến trúc tham mưu, trình Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định thành lập Hội đồng xác định danh mục công trình nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Sở Quy hoạch – Kiến trúc là cơ quan thường trực của Hội đồng, chịu trách nhiệm tổ chức triển khai các hoạt động của Hội đồng theo quy định.

3. Tổ chức đánh giá

Hội đồng tổ chức khảo sát thực địa (khi cần thiết) và thực hiện đánh giá từng công trình nhà ở theo các tiêu chí quy định tại Điều 4 của Quy định này. Việc chấm điểm được thực hiện công khai, minh bạch; từng tiêu chí được chấm điểm theo thang điểm quy định. Hội đồng sử dụng Phiếu đánh giá chấm điểm cho từng công trình nhằm đảm bảo tính thống nhất và thuận lợi trong công tác tổng hợp.

4. Phân loại và xác định

a) Căn cứ kết quả chấm điểm, Hội đồng xác định và phân loại các công trình nhà ở có giá trị (bao gồm cả nhà biệt thự, nhà ở cổ) theo tiêu chí đánh giá, phân loại theo Điều 4, Điều 5 của Quy định này.

b) Đối với công trình kiến trúc đặc thù, tiêu biểu, Hội đồng tổ chức xem xét, biểu quyết và trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định theo từng trường hợp cụ thể.

5. Tổ chức lấy ý kiến

a) Dự thảo danh mục nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh được công khai để lấy ý kiến của các chuyên gia và chủ sở hữu công trình.

b) Trong thời hạn tối thiểu 15 ngày đối với cơ quan, 30 ngày đối với tổ chức, cá nhân có liên quan, gửi ý kiến bằng văn bản về Sở Quy hoạch – Kiến trúc để tổng hợp. Trường hợp có nội dung phản biện cần làm rõ, Sở Quy hoạch – Kiến trúc chủ trì tổ chức họp lại với Hội đồng đánh giá, xem xét lại để làm rõ các nội dung phản biện của chuyên gia và chủ sở hữu (nếu cần thiết).

6. Phê duyệt và công bố kết quả

Sở Quy hoạch – Kiến trúc tổng hợp kết quả, trình báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, phê duyệt danh mục nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt, Sở Quy hoạch - Kiến trúc thực hiện công bố công khai danh mục nêu trên trên trang thông tin điện tử của Sở để các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan biết, thực hiện theo quy định.

Điều 8. Trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước

1. Sở Quy hoạch - Kiến trúc:

a) Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan, Hội đồng đánh giá và các tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc tổ chức thực hiện rà soát, đánh giá các công trình nhà ở có giá trị trên địa bàn Thành phố theo quy trình tại Điều 7 của Quy định này.

b) Là cơ quan thường trực của Hội đồng; chuẩn bị hồ sơ, tài liệu và các điều kiện cần thiết phục vụ hoạt động của Hội đồng; phối hợp với Hội đồng bảo đảm yêu cầu cung cấp thông tin và trả lời ý kiến phản biện của chuyên gia, Hội Kiến trúc sư, các hội chuyên ngành và của chủ sở hữu công trình.

c) Định kỳ hằng năm, chủ trì phối hợp với Sở Văn hóa và Thể thao, Ủy ban nhân dân các phường, xã và các tổ chức nghề nghiệp liên quan rà soát danh mục công trình nhà ở có giá trị, báo cáo và trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định điều chỉnh phù hợp tình hình, điều kiện thực tế.

d) Công bố công khai danh mục các công trình nhà ở có giá trị đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt. Việc công bố được thực hiện trên Cổng thông tin điện tử của Sở Quy hoạch - Kiến trúc và các hình thức phù hợp khác để người dân biết và giám sát.

e) Phối hợp với Sở Tài chính và các đơn vị liên quan xây dựng, đề xuất cơ chế, chính sách hỗ trợ tài chính cho việc bảo vệ, tu bổ, tôn tạo các công trình thuộc danh mục đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt (như hỗ trợ kinh phí sửa chữa, miễn giảm thuế, ...), trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định.

2. Sở Văn hóa và Thể thao:

a) Phối hợp chặt chẽ với Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Ủy ban nhân dân các phường, xã trong quá trình rà soát, đánh giá, phân loại các công trình kiến trúc có giá trị trên địa bàn Thành phố.

b) Chủ trì việc lập hồ sơ đề nghị xếp hạng di tích lịch sử - văn hóa, kiến trúc nghệ thuật đối với các công trình kiến trúc có giá trị đủ điều kiện (đặc biệt là các công trình kiến trúc có giá trị loại 1) theo các quy định của Luật Di sản văn hóa, trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định theo thẩm quyền.

3. Sở Du lịch:

Phối hợp với Ủy ban nhân dân các phường, xã, chủ sở hữu các công trình kiến trúc có giá trị và các doanh nghiệp du lịch xây dựng kế hoạch tổ chức tham quan, giới thiệu các công trình kiến trúc có giá trị trên địa bàn Thành phố.

4. Sở Xây dựng:

a) Hướng dẫn chuyên môn, nghiệp vụ về quản lý, sử dụng, sửa chữa, cải tạo và bảo tồn nhà ở thuộc danh mục công trình có giá trị theo quy định của pháp luật về nhà ở, bảo đảm phù hợp với hiện trạng và đặc điểm của từng loại công trình.

b) Thẩm định, cấp phép xây dựng, sửa chữa, cải tạo đối với các công trình nhà ở có giá trị theo thẩm quyền, bảo đảm tuân thủ quy định về bảo tồn, gìn giữ kiến trúc và an toàn kết cấu công trình.

c) Tổ chức kiểm tra, giám sát việc quản lý, khai thác và sử dụng nhà ở có giá trị; kịp thời phát hiện, xử lý hoặc đề xuất cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm quy định về quản lý, sửa chữa, cải tạo hoặc phá dỡ trái phép.

5. Ủy ban nhân dân các phường, xã:

a) Thực hiện rà soát ban đầu và đề xuất danh mục các công trình kiến trúc có giá trị trên địa bàn, gửi Sở Quy hoạch - Kiến trúc theo quy định tại khoản 1 Điều 7 của Quy định này.

b) Theo dõi, kiểm tra tình trạng các công trình thuộc danh mục trên địa bàn; kịp thời ngăn chặn, xử lý các hành vi cải tạo, sửa chữa trái phép; báo cáo Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Sở Văn hóa và Thể thao để phối hợp hướng dẫn chủ sở hữu thực hiện việc tu bổ, sửa chữa đúng quy định.

c) Tuyên truyền, phổ biến các quy định về bảo vệ công trình kiến trúc có giá trị; vận động cộng đồng và chủ sở hữu tham gia giám sát, giữ gìn, phát huy giá trị các công trình trên địa bàn.

6. Các sở, ngành khác:

Trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ của mình, các sở, ngành liên quan có trách nhiệm phối hợp với Sở Quy hoạch – Kiến trúc, Sở Văn hóa và Thể thao, Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân các phường, xã trong việc quản lý, bảo tồn các công trình kiến trúc có giá trị theo quy định này và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng công trình kiến trúc có giá trị

1. Theo quy định tại khoản 4 Điều 13 Luật Kiến trúc, chủ sở hữu, người sử dụng công trình thuộc danh mục nhà ở có giá trị có quyền và nghĩa vụ, cụ thể:

a) Được hưởng lợi từ việc bảo vệ, giữ gìn, tu bổ và khai thác giá trị của công trình; được ưu tiên hoặc xem xét hỗ trợ một phần kinh phí cho việc bảo trì, tu bổ công trình theo quy định của nhà nước (có thể khai thác giá trị công trình như: kinh doanh dịch vụ du lịch, quảng bá, sự kiện...trong phạm vi cho phép).

b) Được Nhà nước hỗ trợ kinh phí hoặc hưởng các chính sách ưu đãi khi tự nguyện thực hiện các biện pháp bảo vệ, giữ gìn, tu bổ công trình theo đúng quy định (như hỗ trợ kinh phí sửa chữa phần mặt đứng, mái; ưu đãi thuế liên quan...).

c) Có trách nhiệm bảo vệ, giữ gìn, tu bổ các giá trị kiến trúc của công trình; bảo đảm an toàn kết cấu của công trình trong quá trình sử dụng (như đảm bảo kết cấu, an toàn công trình trong quá trình sử dụng).

d) Không tự ý thay đổi hình thức kiến trúc bên ngoài, kết cấu chịu lực và cảnh quan, cây xanh trong khuôn viên của công trình (chỉ được phép khi có chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền).

e) Khi phát hiện công trình có dấu hiệu xuống cấp, mất an toàn, phải kịp thời thông báo cho chính quyền địa phương hoặc cơ quan chức năng để có biện pháp xử lý phù hợp.

2. Ngoài ra, chủ sở hữu, người sử dụng công trình có các quyền khác như:

a) Chủ sở hữu có quyền phản biện và yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thẩm định lại quyết định xếp hạng..." đề nghị chỉnh sửa thành: "Chủ sở hữu có quyền phản biện và yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thẩm định lại quyết định phân loại..."

b) Được cung cấp thông tin công khai và đầy đủ, bao gồm:

- Dự thảo quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc công nhận danh mục công trình kiến trúc có giá trị và đề xuất các biện pháp quản lý và bảo tồn tương ứng với từng nhóm trước khi trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt;

- Hồ sơ của Hội đồng đánh giá công trình do mình sở hữu, bao gồm bảng tính điểm theo các tiêu chí và các tài liệu liên quan;

- Công văn trả lời chi tiết kết quả thẩm định lại bằng văn bản, trong trường hợp chủ sở hữu có yêu cầu được thẩm định lại;

- Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc công nhận danh mục công trình kiến trúc có giá trị và đề xuất các biện pháp quản lý và bảo tồn tương ứng.

Điều 10. Điều khoản chuyển tiếp

Đối với các biệt thự đã được phân loại và quản lý theo các quyết định trước đây của Ủy ban nhân dân Thành phố, trong trường hợp cần thiết, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có trách nhiệm hướng dẫn việc triển khai thực hiện và phối hợp với Hội đồng tổ chức xem xét, đánh giá lại theo Quy định này.

Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Quy hoạch - Kiến trúc để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định việc điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.