

Số: 33 /2018/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 9 năm 2018

## QUYẾT ĐỊNH

### Ban hành Quy định về tiêu chí đánh giá và phân loại biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

#### ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Di sản văn hóa ngày 29 tháng 6 năm 2001, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hóa ngày 18 tháng 6 năm 2009;

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

Theo đề nghị của Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển tại Tờ trình số 725/TTr-VNCPT-NCQLĐT ngày 15 tháng 8 năm 2018 và ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Công văn số 5875/STP-VB ngày 25 tháng 6 năm 2018.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về tiêu chí đánh giá và phân loại biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 20 tháng 9 năm 2018.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Tư pháp, Chủ tịch Hội đồng Phân loại biệt thự, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Văn hóa và Thể thao, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Nội vụ, Giám đốc Sở Tài chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện 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;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch;
- Bộ Tư pháp;
- Cục Kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- Thường trực Thành ủy;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội TP;
- Thường trực HĐND TP;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: các PVP;
- Trung tâm Công báo; Các Phòng Chuyên viên;
- Lưu: VT, (ĐT-MTu) T. 33



Trần Vĩnh Tuyên

## QUY ĐỊNH

### Về tiêu chí đánh giá và phân loại biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 33 /2018/QĐ-UBND  
ngày 05 tháng 9 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh)*

## Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

### Điều 1. Phạm vi áp dụng

Quy định này được áp dụng để đánh giá và phân loại các biệt thự cũ (được xây dựng trước năm 1975) trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Việc đánh giá và phân loại biệt thự không áp dụng đối với các biệt thự đã được xếp hạng hoặc được các cơ quan quản lý nhà nước về văn hóa xác nhận đủ tiêu chuẩn xếp hạng theo quy định pháp luật về di sản văn hóa.

### Điều 2. Giải thích từ ngữ

Biệt thự: là công trình nhà ở (hoặc có nguồn gốc là nhà ở đang được dùng vào mục đích khác) được xây dựng độc lập hoặc bán độc lập, có khoảng sân nằm ở xung quanh nhà (tối thiểu 3 mặt công trình), có lối ra vào riêng biệt, có số tầng trên mặt đất không quá 3 tầng (không kể tầng mái che cầu thang, tầng mái và tầng hầm).

Biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh: là các biệt thự được xây dựng trước năm 1975.

### Điều 3. Phân loại biệt thự

Các biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh được phân nhóm theo quy định tại Khoản 1, Điều 34 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ, cụ thể như sau:

- Nhóm 1: là các biệt thự cũ có giá trị điển hình về kiến trúc, nhà cổ do Hội đồng Phân loại biệt thự xác định, lập danh sách và trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt;

- Nhóm 2: là các biệt thự cũ không thuộc Nhóm 1 nhưng có giá trị về nghệ thuật kiến trúc, lịch sử, văn hóa do Hội đồng Phân loại biệt thự xác định, lập danh sách và trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt;

- Nhóm 3: là các biệt thự cũ không thuộc Nhóm 1 và Nhóm 2.

## Chương II

### TIÊU CHÍ ĐÁNH GIÁ VÀ PHÂN LOẠI BIỆT THỰ CŨ

#### Điều 4. Các tiêu chí đánh giá và phân loại biệt thự cũ

Có hai (02) nhóm tiêu chí đánh giá và phân loại biệt thự cũ:

- Nhóm tiêu chí chính với ba (03) tiêu chí;
- Nhóm tiêu chí phụ với ba (03) tiêu chí.

##### 1. Nhóm tiêu chí chính

a) Tiêu chí 1: Tiêu chí về kiến trúc - nghệ thuật, được đánh giá đánh giá như sau:

- Tính đặc trưng tiêu biểu cho phong cách thiết kế kiến trúc và nội thất nhất định gắn liền với biệt thự cũ:

- Có : 1 điểm
- Không : 0 điểm

- Giá trị nghệ thuật cao của bố cục tổng thể kiến trúc và các chi tiết ngoại thất, nội thất của biệt thự cũ:

- Có : 1 điểm
- Không : 0 điểm

b) Tiêu chí 2: Tiêu chí về cảnh quan đô thị, được đánh giá như sau:

- Sự đóng góp của biệt thự cũ đối với cảnh quan đô thị do biệt thự cũ nằm trong khu vực đô thị lịch sử (quy định tại các đồ án quy hoạch đô thị được phê duyệt) hoặc thuộc các tuyến, cụm, mảng biệt thự cũ (có từ 3 biệt thự cũ trở lên) trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh:

- Có : 1 điểm
- Không : 0 điểm

- Sự đóng góp của biệt thự cũ đối với cảnh quan đô thị do có vị trí đặc biệt, tạo điểm nhấn:

- Có : 1 điểm
- Không : 0 điểm

- Sự nổi bật về quy mô và tính chất nghệ thuật của khuôn viên, sân vườn của biệt thự cũ:

- Có : 1 điểm
- Không : 0 điểm

c) Tiêu chí 3: Tiêu chí về lịch sử - văn hóa, được đánh giá như sau:

- Tuổi thọ công trình của biệt thự cũ:

- Trước 1954 : 1 điểm

- Sau 1954 : 0 điểm

- Biệt thự cũ gắn liền với các sự kiện lịch sử nổi bật hoặc nhân vật lịch sử nổi bật:

- Có : 1 điểm

- Không: : 0 điểm

- Cách tổ chức không gian biệt thự cũ phản ánh các đặc trưng về lối sống, phong cách sinh hoạt qua các thời kỳ của người dân Sài Gòn - Chợ Lớn - Gia Định:

- Có : 1 điểm

- Không: : 0 điểm

## 2. Nhóm tiêu chí phụ

a) Tiêu chí 4: Tiêu chí về tính nguyên gốc, được đánh giá như sau:

Biệt thự cũ có quá nhiều thay đổi do cải tạo, sửa chữa, coi nói, xây chen và không thể nhận dạng được kiến trúc, kết cấu nguyên gốc:

- Có : 0 điểm

- Không : 1 điểm

b) Tiêu chí 5: Tiêu chí về tính toàn vẹn của khu đất biệt thự cũ và công trình biệt thự cũ, được đánh giá như sau:

Tại thời điểm hiện tại, khu đất biệt thự cũ bị tách thửa hoặc công trình biệt thự cũ bị chia cắt do nhiều cá nhân, tập thể, tổ chức sở hữu, quản lý, khai thác:

- Có : 0 điểm

- Không : 1 điểm

c) Tiêu chí 6: Tiêu chí về tình trạng chất lượng công trình dựa trên chất lượng kiến trúc, nội thất và chất lượng kết cấu của biệt thự cũ, được đánh giá như sau:

Có thể sửa chữa, cải tạo, nâng cấp biệt thự cũ để tiếp tục sử dụng và phát huy hiệu quả các giá trị về mặt kiến trúc - nghệ thuật, cảnh quan đô thị, lịch sử - văn hóa:

- Có : 1 điểm

- Không: : 0 điểm



## **Điều 5. Nguyên tắc đánh giá biệt thự cũ**

Có hai (02) nhóm tiêu chí về nguyên tắc đánh giá và đánh giá biệt thự cũ: nhóm tiêu chí chính có ba (03) tiêu chí và nhóm tiêu chí phụ có ba (03) tiêu chí.

### **1. Nhóm tiêu chí chính**

a) Tiêu chí 1: Tiêu chí về kiến trúc - nghệ thuật

- Mức 1: Có giá trị tiêu biểu về kiến trúc - nghệ thuật, có tổng số điểm là 2;
- Mức 2: Có giá trị về kiến trúc - nghệ thuật, có tổng số điểm là 1;
- Mức 3: Không có giá trị hoặc có giá trị không đáng kể về kiến trúc - nghệ thuật, có điểm số bằng 0.

b) Tiêu chí 2: Tiêu chí về cảnh quan đô thị

- Mức 1: Có giá trị tiêu biểu về cảnh quan đô thị, có tổng số điểm là 2 hoặc 3;
- Mức 2: Có giá trị về cảnh quan đô thị, có tổng số điểm là 1;
- Mức 3: Không có giá trị hoặc có giá trị không đáng kể về cảnh quan đô thị, có điểm số bằng 0.

c) Tiêu chí 3: Tiêu chí về lịch sử - văn hóa

- Mức 1: Có giá trị tiêu biểu về lịch sử - văn hóa, có tổng số điểm là 2 hoặc 3;
- Mức 2: Có giá trị về lịch sử - văn hóa, có tổng số điểm là 1;
- Mức 3: Không có giá trị hoặc có giá trị không đáng kể về lịch sử - văn hóa, có điểm số bằng 0.

### **2. Nhóm tiêu chí phụ**

a) Tiêu chí 4: Về tính nguyên gốc

- Mức 1: Có tổng số điểm là 1;
- Mức 2: có điểm số bằng 0.

b) Tiêu chí 5: Về tính toàn vẹn

- Mức 1: Có tổng số điểm là 1;
- Mức 2: Có điểm số bằng 0.

c) Tiêu chí 6: Về tình trạng chất lượng biệt thự

- Mức 1: Có tổng số điểm là 1;
- Mức 2: Có điểm số bằng 0.

## **Điều 6. Nguyên tắc phân loại biệt thự cũ**

Sau khi đánh giá biệt thự cũ theo các tiêu chí nêu trên, việc phân loại biệt thự cũ được tiến hành theo nguyên tắc sau:

1. Các biệt thự cũ thuộc Nhóm 1 khi đáp ứng hai yêu cầu như sau:
  - Ít nhất một (01) trong ba (03) tiêu chí chính đạt Mức 1;
  - Cả ba (03) tiêu chí phụ đạt Mức 1.
2. Các biệt thự cũ thuộc Nhóm 2 khi đáp ứng ba yêu cầu như sau:
  - Không thuộc Nhóm 1;
  - Ít nhất một (01) trong ba (03) tiêu chí chính đạt Mức 2;
  - Cả ba (03) tiêu chí phụ đạt Mức 1.
3. Các biệt thự cũ không được xếp vào Nhóm 1 và Nhóm 2 (nêu trên) sẽ được xếp vào Nhóm 3.

## **Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **Điều 7. Tổ chức thực hiện**

Viện Nghiên cứu phát triển (Chủ tịch Hội đồng Phân loại biệt thự) căn cứ vào nội dung của Quy định này tổ chức họp Hội đồng Phân loại biệt thự để tiến hành đánh giá và phân loại các biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét phê duyệt Danh mục biệt thự cũ thuộc Nhóm 1 và Nhóm 2.

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc hoặc có những điểm không phù hợp với quy định pháp luật mới ban hành, Viện Nghiên cứu phát triển (Chủ tịch Hội đồng Phân loại biệt thự) có trách nhiệm kịp thời báo cáo, đề xuất trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét điều chỉnh, bổ sung, sửa đổi nội dung Quy định này./.

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



Trần Vĩnh Tuyền