

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ BA VÌ**

Số: /UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Ba Vì, ngày tháng 12 năm 2025

V/v báo cáo khó khăn, vướng
mắc về quy hoạch đô thị và nông
thôn, kiến trúc trong quá trình sắp
xếp trụ sở

Kính gửi: Sở Xây dựng.

Thực hiện yêu cầu của Bộ Xây dựng tại Công văn số 14577/BXD-QHKT ngày 04/12/2025 về việc báo cáo khó khăn, vướng mắc trong lĩnh vực quy hoạch đô thị – nông thôn, kiến trúc khi sắp xếp trụ sở; Công văn số 5466/UBND-CNXD ngày 05/12/2025 của UBND tỉnh và Công văn số 3572/SXD-QHKT ngày 05/12/2025 của Sở Xây dựng báo cáo khó khăn, vướng mắc về quy hoạch đô thị và nông thôn, kiến trúc trong quá trình sắp xếp trụ sở.

Ủy ban nhân dân xã Ba Vì rà soát, báo cáo khó khăn, vướng mắc như sau:

1. Liên quan đến quy hoạch đô thị – nông thôn, kiến trúc trong quá trình sắp xếp trụ sở

- Quy hoạch chung chưa được điều chỉnh theo ranh giới hành chính mới sau sáp nhập:

+ *Việc sáp nhập đơn vị hành chính làm thay đổi địa giới và quy mô dân cư, nhưng đến nay quy hoạch chung, quy hoạch xây dựng nông thôn mới của xã chưa được rà soát, điều chỉnh.*

+ *Điều này dẫn đến lúng túng khi xác định vị trí trụ sở hiện hữu – trụ sở mới, cũng như định hướng tổ chức không gian phát triển trung tâm hành chính xã.*

- Một số khu đất trụ sở cũ không phù hợp với định hướng quy hoạch hiện hành

- Thiếu hướng dẫn cụ thể về yêu cầu kiến trúc – cảnh quan đối với trụ sở cấp xã sau sắp xếp: *Bộ Xây dựng yêu cầu đảm bảo bản sắc kiến trúc, cảnh quan khi chuyển đổi công năng trụ sở nhưng chưa có tiêu chí, mẫu thiết kế hoặc hướng dẫn chi tiết cho cấp xã, làm địa phương gặp khó trong việc đề xuất phương án phù hợp.*

- Hồ sơ pháp lý quy hoạch cũ rời rạc, chưa đồng bộ sau nhiều giai đoạn: *Một số khu đất công (bao gồm đất trụ sở) được hình thành từ nhiều thời kỳ, hồ sơ quản lý chưa đầy đủ, gây khó khăn trong quá trình lập, điều chỉnh quy hoạch hoặc chuyển mục đích sử dụng.*

2. Liên quan đến tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan, bảo tồn và bản sắc văn hóa kiến trúc

- Chưa có định hướng thống nhất về tổ chức không gian kiến trúc trung tâm hành chính xã: *Sau sáp nhập, vị trí trung tâm mới của xã chưa có quy hoạch kiến trúc tổng thể, dẫn đến khó khăn trong việc xác định quy mô công trình, khoảng lùi, chiều cao, kiểu dáng và cách tổ chức cảnh quan đồng bộ cho khu vực trụ sở.*

- Một số công trình công sở cũ có yếu tố kiến trúc truyền thống nhưng chưa có hướng dẫn về bảo tồn hoặc tiếp cận kiến trúc kế thừa: *Một số trụ sở cũ có hình thức kiến trúc đặc trưng của địa phương (kết cấu nhà cấp 4, mái ngói, hình khối thấp tầng), nhưng hiện không có quy định hoặc hướng dẫn về việc bảo tồn, cải tạo hay phá dỡ, dẫn đến lúng túng khi đề xuất phương án xử lý.*

- Chưa có quy định rõ ràng về yêu cầu bản sắc văn hóa kiến trúc đối với trụ sở cấp xã: *Bộ Xây dựng yêu cầu bảo đảm bản sắc kiến trúc – văn hóa vùng miền trong quá trình chuyển đổi công năng và xây dựng mới, nhưng thiếu tiêu chí cụ thể cho cấp xã, gây khó khăn khi lập phương án thiết kế hoặc thẩm định.*

- Hạ tầng cảnh quan xung quanh các trụ sở cũ không đồng bộ, khó tổ chức lại không gian: *Nhiều trụ sở nằm xen kẽ khu dân cư, đường nhỏ, thiếu cây xanh, công trình phụ trợ; việc tổ chức lại không gian cảnh quan theo tiêu chuẩn mới gặp nhiều vướng mắc và có thể phải điều chỉnh quy hoạch chi tiết.*

- Một số quy định pháp luật chồng chéo, đặc biệt giữa Luật Quy hoạch, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Đất đai và các nghị định hướng dẫn. Khi chuyển đổi công năng trụ sở, địa phương cùng lúc phải thực hiện: *Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất; Điều chỉnh quy hoạch xây dựng; Sắp xếp, xử lý tài sản công (Các thủ tục chưa được đồng bộ, thời gian xử lý dài, chưa có cơ chế rút gọn cho các địa phương sau sáp nhập).*

- Thiếu nguồn lực tư vấn và kinh phí cho công tác điều chỉnh quy hoạch và thiết kế kiến trúc: *Việc lập, điều chỉnh quy hoạch và thiết kế kiến trúc trụ sở cần kinh phí và đơn vị tư vấn chuyên môn, trong khi xã không có nguồn kinh phí riêng và phải chờ phân bổ, dẫn đến chậm tiến độ thực hiện.*

Kính đề nghị Sở Xây dựng xem xét, tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND xã;
- Phòng Kinh tế;
- VP HĐND&UBND xã;
- Lưu: VT, PKT_(phn).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Văn Thảo