

**TRƯỜNG ĐẠI HỌC CẦN THƠ**

**KHOA LUẬT  
BỘ MÔN LUẬT HÀNH CHÍNH**



**GIÁO TRÌNH**

# **LUẬT HÀNH CHÍNH ĐÔ THỊ, NÔNG THÔN**

*Biên soạn:* TS. PHAN TRUNG HIỀN

*Cần thơ, tháng 2/2009*

**THÔNG TIN VỀ TÁC GIẢ**  
**PHẠM VI VÀ ĐỐI TƯỢNG SỬ DỤNG**  
**CỦA GIÁO TRÌNH**  
**(LUẬT HÀNH CHÍNH ĐÔ THỊ, NÔNG THÔN)**

**1. THÔNG TIN VỀ TÁC GIẢ**



Họ và tên: PHAN TRUNG HIÊN

Sinh năm: 1975

Cơ quan công tác:

Bộ môn: Luật Hành chính; Khoa: Luật

Trường: Đại học Cần Thơ

Địa chỉ Email liên hệ: [phtien@ctu.edu.vn](mailto:phtien@ctu.edu.vn)

**2. PHẠM VI VÀ ĐỐI TƯỢNG SỬ DỤNG**

Giáo trình có thể dùng tham khảo cho những ngành: Ngành Luật, Ngành Quản lý đất đai, Ngành Quy hoạch xây dựng, Ngành xây dựng – kiến trúc.

Có thể dùng cho các trường: trường đại học luật, trường đào tạo ngành quy hoạch, xây dựng – kiến trúc, quản lý đất đai.

Các từ khóa: quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu dân cư nông thôn (quy hoạch điểm dân cư nông thôn), giải tỏa, đền bù, giải phóng mặt bằng, quy hoạch xây dựng, thu hồi đất, mục đích công cộng, mục đích phát triển kinh tế.

Yêu cầu kiến thức trước khi học môn này:

- Lý luận chung về nhà nước và pháp luật 1, 2;
- Luật Hành chính 1, 2;
- Pháp luật đại cương (đối với sinh viên không chuyên luật).

Đã xuất bản in chưa: chưa.

## LỜI GIỚI THIỆU

Quy hoạch xây dựng là một nhân tố thiết yếu trong sự phát triển nền kinh tế đất nước. Đặc biệt, gắn với sự ra đời của Hiến pháp năm 1992 và Hiến pháp sửa đổi bổ sung năm 2001 với việc xác định nền kinh tế thị trường có sự quản lý của nhà nước, cùng với chính sách khuyến khích kêu gọi đầu tư, các công trình kiến trúc xây dựng rầm rộ, cơ sở hạ tầng được chỉnh tu mở rộng để đáp ứng các nhu cầu phát triển nền kinh tế mở. Trong bối cảnh ấy, hành lang pháp lý cho lĩnh vực quy hoạch, xây dựng, cho công tác đền bù, giải phóng mặt bằng chỉ mới vừa được chú ý và xây dựng trong những năm gần đây, mà việc ban hành Luật Xây dựng 2003, Luật đất đai 2003, Nghị định 197/CP là những ví dụ điển hình. Trong khi đó, quy hoạch diễn ra ở khắp các tỉnh thành nhưng hiệu quả thì lại không đồng bộ, quy hoạch treo vẫn còn tồn tại nhiều nơi, mặt bằng ở nhiều công trình, dự án không thể bàn giao vì “vướng” ở khâu đền bù, giải phóng mặt bằng là những vấn đề đáng được chú ý. Đó là chưa kể đến khiếu nại, khiếu kiện liên quan đền bù, giải phóng mặt bằng trong quy hoạch xây dựng ngày càng diễn ra phức tạp, kéo dài, có số lượng người tham gia lớn, gây ảnh hưởng không tốt đến nhiều mặt trong xã hội, phần nào ảnh hưởng đến lòng tin của nhân dân đối với nhà nước. Từ đây, vấn đề “qui hoạch, xây dựng” và “Luật qui hoạch, xây dựng” bắt đầu nhận được quan tâm dưới nhiều góc độ. Không chỉ các cán bộ công tác trong lĩnh vực kiến trúc xây dựng, các cán bộ công tác trong lĩnh vực thực hành pháp luật, các nhà nghiên cứu luật pháp mà cả các nhà đầu tư đều quan tâm đến việc nghiên cứu đề xuất nhằm hoàn thiện cơ sở pháp lý cho lĩnh vực qui hoạch xây dựng, cho công tác đền bù, giải phóng mặt bằng.

Là đơn vị đầu tiên với những bước đi khiêm tốn trong việc mạnh dạn đưa vào nghiên cứu và giảng dạy Luật qui hoạch, luật xây dựng cũng như các vấn đề có liên quan từ năm 1998, Khoa Luật-Đại học Cần Thơ không mong muốn gì hơn là góp phần vào việc đáp ứng những sự đòi hỏi đó. Điều này có tác dụng tích cực trong điều kiện dự thảo Luật quy hoạch đô thị đang được các cơ quan hữu quan khẩn trương nghiên cứu, lấy ý kiến đề trình Quốc hội thông qua.

Mặc dù đã hết sức cố gắng, tuy nhiên với những bước đi sơ khởi trong một lĩnh vực còn mới mẻ trong nghiên cứu dưới góc độ pháp lý, chắc chắn không tránh khỏi những hạn chế, thiếu sót. Những ý kiến đóng góp của các cán bộ nghiên cứu, giảng dạy và công tác trong lĩnh vực pháp luật, qui hoạch, xây dựng sẽ là những ý kiến quý báu để tác giả tiếp tục chỉnh lý, bổ sung làm cho giáo trình được hoàn thiện hơn, đáp ứng ngày càng tốt hơn nhu cầu của của sinh viên và của những người nghiên cứu trong lĩnh vực này.

Xin trân trọng giới thiệu cùng đọc giả.

## MỤC LỤC

LỜI GIỚI THIỆU .....	1
MỤC LỤC .....	2
CHƯƠNG I: QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG .....	8
Bài 1: NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG .....	8
1. Khái niệm chung về quy hoạch xây dựng.....	8
2. Đối tượng phải lập quy hoạch xây dựng.....	8
3. Các yêu cầu cơ bản về quy hoạch xây dựng.....	9
4. Quản lý nhà nước trong quy hoạch xây dựng.....	9
5. Các cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng.....	10
6. Phân loại quy hoạch xây dựng .....	12
7. Nội dung nghiên cứu của môn học .....	12
TÀI LIỆU THAM KHẢO .....	13
CÂU HỎI ÔN TẬP .....	13
Bài 2: QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG .....	14
1. TÌM HIỂU QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG .....	14
1.1 Khái niệm chung.....	14
1.2 Đối tượng, giai đoạn và thời gian lập quy hoạch xây dựng vùng.....	14
1.3 Thời hạn của sơ đồ quy hoạch xây dựng vùng .....	14
1.4 Yêu cầu nội dung quy hoạch xây dựng vùng.....	15
1.5 Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng .....	15
1.6 Căn cứ lập quy hoạch xây dựng vùng.....	15
1.7 Nội dung quy hoạch xây dựng vùng .....	16
1.8 Hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng .....	16
2. QUẢN LÝ, PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG .....	17
2.1 Quy định về quản lý quy hoạch xây dựng vùng.....	17
2.2 Phân loại vùng quy hoạch xây dựng .....	17
2.3 Thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng.....	18
2.4 Thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng.....	18
3. MỐI QUAN HỆ GIỮA QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG VÀ CÁC LOẠI QUY HOẠCH XÂY DỰNG KHÁC .....	19
3.1 Thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng.....	19
3.2 Đồ án quy hoạch.....	19
3.3 Quy hoạch xây dựng chuyên ngành .....	20

4. THỰC TRẠNG VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG Ở NƯỚC TA.....	20
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	21
CÂU HỎI ÔN TẬP.....	21
Bài 3: QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐÔ THỊ.....	22
1. TỔNG QUAN VỀ ĐÔ THỊ.....	22
1.1 Khái niệm và đặc điểm chung của đô thị.....	22
1.2 Phân loại đô thị.....	22
1.3 Mối quan hệ giữa cấp hành chính và đô thị.....	26
2. PHÂN CẤP QUẢN LÝ ĐÔ THỊ.....	26
2.1 Phân cấp quản lý hành chính cho đô thị.....	26
2.2 Quan hệ giữa phân loại đô thị và phân cấp quản lý.....	27
2.3 Thực trạng về quản lý nhà nước ở đô thị ở nước ta.....	27
3. THÀNH LẬP ĐÔ THỊ MỚI.....	28
3.1 Quyết định điều chỉnh đơn vị hành chính.....	28
3.2 Các bước tiến hành thành lập mới đô thị mới.....	28
3.3 Thẩm quyền quyết định công nhận loại đô thị.....	31
4. QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐÔ THỊ.....	31
4.1 Khái niệm.....	31
4.2 Vai trò của quy hoạch xây dựng đô thị.....	32
4.3 Những nguyên tắc cơ bản để lựa chọn và để phân khu chức năng đô thị.....	32
5. ĐỒ ÁN QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐÔ THỊ.....	33
5.1 Đồ án quy hoạch đô thị.....	33
5.2 Những yêu cầu cơ bản của một đồ án quy hoạch đô thị.....	33
5.3 Phân loại đồ án quy hoạch đô thị.....	34
6. ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG ĐÔ THỊ (Điều 13- Điều 20 NĐ 08).....	36
6.1 Đối tượng, giai đoạn và thời gian lập quy hoạch chung xây dựng đô thị.....	36
6.2 Nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng đô thị.....	36
6.3 Căn cứ lập đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị.....	37
6.4 Nội dung quy hoạch chung xây dựng đô thị.....	37
6.5 Hồ sơ đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị.....	38
6.6 Quy định về quản lý quy hoạch chung xây dựng đô thị.....	39
6.7 Thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị.....	39
6.8 Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị.....	40
7. ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ (Điều 21- Điều 29, NĐ 08).....	40
7.1 Đối tượng và thời gian lập quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị.....	40
7.2 Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị.....	41

7.3 Căn cứ lập quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị.....	41
7.4 Nội dung quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị.....	41
7.5 Lấy ý kiến về quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị.....	42
7.6 Hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng.....	43
7.7 Quy định về quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng.....	43
7.8 Thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng.....	44
7.9 Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị.....	45
8. THỰC TRẠNG VỀ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐÔ THỊ.....	45
8.1 Đánh giá chung về đô thị và quy hoạch đô thị.....	45
8.2 Những bất cập công tác quy hoạch và quy hoạch đô thị hiện nay.....	46
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	47
CÂU HỎI ÔN TẬP.....	48
Bài 4: QUY HOẠCH XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN.....	49
1. KHÁI NIỆM KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN, ĐIỂM DÂN CƯ NÔNG THÔN.....	49
1.1 Theo quy chuẩn xây dựng.....	49
1.2 Theo Luật xây dựng 2003.....	49
2. NHỮNG QUY ĐỊNH VỀ ĐIỂM DÂN CƯ NÔNG THÔN (LUẬT XÂY DỰNG 2003).....	50
2.1 Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn.....	50
2.2 Nội dung quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn.....	50
2.3 Thẩm quyền lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn.....	50
2.4 Điều chỉnh quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn.....	51
3. NHỮNG QUY ĐỊNH VỀ KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN.....	51
3.1 Yêu cầu.....	51
3.2 Mục tiêu.....	51
3.3 Đất xây dựng khu dân cư nông thôn.....	51
4. PHÂN KHU CHỨC NĂNG DÂN CƯ TRONG KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN.....	53
4.1 Khái niệm.....	53
4.2 Yêu cầu về phân khu chức năng.....	53
5. CÁC KHU CHỨC NĂNG TRONG KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN.....	54
5.1 Khu ở: gồm các xóm nhà và các công trình phục vụ.....	54
5.2 Khu trung tâm xã.....	57
5.3 Quy hoạch các công trình sản xuất và phục vụ sản xuất.....	59
5.4 Các công trình kỹ thuật hạ tầng xã.....	60
6. THỰC TIỄN VỀ QUY HOẠCH KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN.....	63
6.1 Mối liên hệ giữa quy hoạch đô thị và nông thôn.....	64
6.2 Những hạn chế của quy hoạch khu dân cư nông thôn hiện nay.....	64

TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	64
CÂU HỎI ÔN TẬP .....	65
CHƯƠNG II: THỰC HIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG.....	66
Bài 5: NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG VỀ THU HỒI ĐẤT TRONG QUY HOẠCH XÂY DỰNG ....	66
1. Các khái niệm cơ bản .....	66
2. Những quy định của pháp luật liên quan đến thu hồi đất qua các giai đoạn lịch sử.....	67
3. Cơ sở pháp lý hiện hành liên quan đến thu hồi đất .....	68
4. Các nguyên tắc trong thu hồi đất.....	69
5. Đối tượng thu hồi và các đối tượng chịu ảnh hưởng.....	69
6. Chủ thể trong thu hồi đất và chủ thể có đất bị thu hồi .....	70
7. Mục đích của thu hồi đất.....	70
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	73
CÂU HỎI ÔN TẬP .....	74
Bài 6: TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THU HỒI ĐẤT.....	75
1. MỤC ĐÍCH, Ý NGHĨA CỦA TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THU HỒI ĐẤT .....	75
2. CÁC BƯỚC THỰC HIỆN TRONG THU HỒI ĐẤT (Điều 49 - Điều 61, NĐ 84/CP).....	75
2.1 Xác định và công bố chủ trương thu hồi đất (Điều 49).....	75
2.2 Chuẩn bị hồ sơ địa chính cho khu đất bị thu hồi (Điều 50) .....	78
2.3 Lập, thẩm định và xét duyệt phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (Điều 51)	78
2.4 Thông báo về việc thu hồi đất (Điều 52).....	79
2.5 Quyết định thu hồi đất (Điều 53) .....	79
2.6 kê khai, kiểm kê và xác định nguồn gốc đất đai (Điều 55) .....	80
2.7 Lập, thẩm định và xét duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (Điều 56).....	81
2.8 Công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (Điều 57).....	83
2.9 Thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và bố trí tái định cư (Điều 58) .....	83
2.10 Thời điểm bàn giao đất đã bị thu hồi (Điều 59) .....	84
2.11 Cường chế thi hành quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng.....	84
3. THỰC TRẠNG VỀ VIỆC THỰC HIỆN TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THU HỒI ĐẤT .....	85
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	86
CÂU HỎI ÔN TẬP .....	87
Bài 7: BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ .....	88
1. NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG.....	88
1.1 Phạm vi áp dụng.....	88
1.2 Đối tượng áp dụng.....	88
1.3 Trường hợp áp dụng.....	88

1.4 Các nguyên tắc thu hồi đất, bồi thường, tái định cư.....	89
2. BỒI THƯỜNG ĐỐI VỚI ĐẤT .....	89
2.1 Nguyên tắc bồi thường.....	89
2.2 Những trường hợp thu hồi đất mà không được bồi thường .....	89
2.3 Điều kiện để được bồi thường đất.....	91
2.4 Giá đất để tính bồi thường và chi phí đầu tư vào đất còn lại .....	92
2.5 Bồi thường, hỗ trợ đối với đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân .....	93
2.6 Bồi thường đối với đất phi nông nghiệp (trừ đất ở) của hộ gia đình, cá nhân .....	94
2.7 Bồi thường đối với đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp của tổ chức .....	94
2.8 Bồi thường đối với đất phi nông nghiệp là đất ở.....	95
2.9 Xử lý một số trường hợp cụ thể về đất ở.....	95
2.10 Bồi thường đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn.....	96
2.11 Xử lý các trường hợp tổ chức bị thu hồi đất nhưng không được bồi thường.....	96
3. BỒI THƯỜNG ĐỐI VỚI TÀI SẢN .....	96
3.1 Nguyên tắc bồi thường tài sản.....	96
3.2 Bồi thường nhà, công trình xây dựng trên đất.....	97
3.3 Xử lý các trường hợp bồi thường, hỗ trợ cụ thể về nhà, công trình.....	99
3.4 Bồi thường nhà, công trình đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước .....	100
3.5 Bồi thường về di chuyển mộ mã .....	101
3.6 Bồi thường đối với công trình văn hoá, di tích lịch sử, nhà thờ, đình, chùa, am, miếu .....	101
3.7 Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi .....	101
3.8 Xử lý tiền bồi thường đối với tài sản thuộc sở hữu Nhà nước .....	101
3.9 Bồi thường cho người lao động do ngừng việc.....	102
4. CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ.....	102
4.1 Hỗ trợ di chuyển.....	103
4.2 Hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất .....	103
4.3 Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm.....	103
4.4 Hỗ trợ người đang thuê nhà không thuộc sở hữu Nhà nước .....	103
4.5 Hỗ trợ khi thu hồi đất công ích của xã, phường, thị trấn.....	104
4.5 Hỗ trợ khác.....	104
5. TÁI ĐỊNH CƯ .....	104
5.1 Lập và thực hiện dự án tái định cư.....	104
5.2 Bố trí tái định cư.....	104
5.3 Điều kiện bắt buộc đối với khu tái định cư .....	105
5.4 Các biện pháp hỗ trợ sản xuất và đời sống tại khu tái định cư.....	105



5.5 Quyền và nghĩa vụ của người bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở.....	105
5.6 Tái định cư đối với dự án đặc biệt.....	106
6. CÁC ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM THỰC THI VIỆC GIẢI TỎA.....	106
6.1 Nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	106
6.2 Cơ cấu tổ chức và trách nhiệm của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	106
6.3 Thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án.....	107
6.4 Thoả thuận bồi thường, hỗ trợ.....	108
6.5 Chi trả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (Điều 3, NĐ 197).....	109
7. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC CƠ QUAN HỮU QUAN.....	109
7.1 Trách nhiệm của Bộ Tài chính, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường.....	109
7.2 Trách nhiệm của UBND các cấp.....	110
7.3 Trách nhiệm của sở, ban, ngành tỉnh.....	111
7.4 Trách nhiệm của tổ chức được giao nhiệm vụ thực thi bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	112
8. KHIẾU NẠI, KHIẾU KIỆN TRONG ĐỀN BÙ, GPMB.....	112
8.1 Đối tượng khiếu nại.....	113
8.2 Trình tự giải quyết khiếu nại.....	113
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	115
CÂU HỎI ÔN TẬP.....	115
Bài 8: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÔNG DÂN TRONG ĐỀN BÙ, GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG.....	117
1. KHÁI QUÁT CHUNG.....	117
2. QUYỀN CỦA CÔNG DÂN ĐÔ THỊ.....	117
2.1 Quyền của công dân trong quy hoạch xây dựng.....	118
2.2 Quyền của công dân trong việc giải phóng mặt bằng.....	120
2.3 Quyền của công dân trong đền bù khi giải tỏa.....	123
3. NGHĨA VỤ CỦA CÔNG DÂN ĐÔ THỊ.....	124
3.1 Tuân thủ qui hoạch xây dựng.....	124
3.2 Tôn trọng và bảo đảm “quyền tiên mãi”.....	125
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	126
CÂU HỎI ÔN TẬP.....	127
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	128

# CHƯƠNG I: QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG

## Bài 1: NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG

### 1. Khái niệm chung về quy hoạch xây dựng

Quy hoạch xây dựng là sự phân bổ hợp lý các khu dân cư, các ngành kinh tế kỹ thuật... trong phạm vi cả nước và từng địa phương nhằm bảo tồn và tôn tạo các di sản văn hoá dân tộc, đảm bảo lợi ích của nhân dân, bảo vệ môi trường, cảnh quan thiên nhiên, bảo đảm ổn định chính trị và thực hiện chiến lược phát triển kinh tế xã hội mà Nhà nước đã đề ra trong từng thời kỳ nhất định và trong những mục tiêu, định hướng lâu dài.

Công tác quy hoạch còn có tầm quan trọng đặc biệt và đóng vai trò chủ chốt trong các chương trình đầu tư và xây dựng cũng như phát triển lâu dài, tạo cơ sở pháp lý để nhà đầu tư, các tổ chức kinh tế xã hội và các công dân nắm vững để từ đó có thể triển khai các hoạt động xây dựng của mình. Nếu ta có phương châm “sống và làm việc theo pháp luật” thì trong lĩnh vực quy hoạch xây dựng, phương châm đó sẽ là “xây dựng theo quy hoạch được duyệt”. Điều này thể hiện vị trí, vai trò của quy hoạch xây dựng, đồng thời cũng thể hiện nhiệm vụ mà pháp luật về quy hoạch phải gánh vác, thông qua các cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch.

Quy hoạch xây dựng bao gồm việc lập quy hoạch xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch. Theo khoản 1 Điều 4.2 của quy chuẩn xây dựng Việt Nam thì: Quy hoạch xây dựng là việc tổ chức không gian kiến trúc và bố trí các công trình trên một khu vực lãnh thổ trong từng thời kỳ, làm cơ sở pháp lý cho việc chuẩn bị đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và phát triển kinh tế xã hội. Vậy, những công trình như thế nào thì bắt buộc phải có quy hoạch?

### 2. Đối tượng phải lập quy hoạch xây dựng

- Các vùng phát triển kinh tế tổng hợp, phát triển kinh tế chuyên ngành.
- Các đô thị
- Các khu dân cư nông thôn
- Các hệ thống công trình xây dựng chuyên ngành về năng lượng, giao thông thủy lợi, thông tin liên lạc... trong phạm vi toàn quốc và từng vùng.

Trong đó việc quy hoạch phải thoả mãn một số điều kiện nhất định.