

LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ - CƠ SỞ PHÁP LÝ GIẢI QUYẾT CÁC VẤN ĐỀ XÃ HỘI CỦA QUÁ TRÌNH ĐÔ THỊ HOÁ QUA THỰC TRẠNG KHU VỰC ĐỒNG BẰNG SÔNG CỬU LONG

*ThS. TRƯƠNG VĨNH XUÂN **

1. Sự cần thiết ban hành luật quy hoạch đô thị với thực trạng tại vùng Đồng bằng sông Cửu Long

Trong thời gian qua, với chính sách đổi mới, hội nhập, cùng với sự phát triển nhanh về các mặt kinh tế-xã hội, hệ thống các đô thị ở nước ta phát triển nhanh chóng cả về số lượng, chất lượng và quy mô. Tính đến nay, cả nước có trên 743 đô thị các loại, trong đó có 2 đô thị đặc biệt, 3 đô thị loại I, 14 đô thị loại II, 36 đô thị loại III, 41 đô thị loại IV và 647 đô thị loại V. Tỷ lệ đô thị hoá đạt gần 30%. Ngoài ra cả nước hiện đang có trên 160 khu công nghiệp tập trung, 10 đô thị mới, 28 khu kinh tế cửa khẩu và khu kinh tế đặc thù, góp phần mở rộng mạng lưới đô thị quốc gia, tạo tiền đề cho sự phát triển đô thị các vùng ven biển và biên giới.⁽¹⁾ Chỉ riêng Đồng bằng sông Cửu Long (ĐBSCL) với diện tích tự nhiên 39.734 km,⁽²⁾ dân số trên 17 triệu người trong đó sống ở khu vực đô thị ước chừng 3,3 triệu (tương đương 19% tổng dân số toàn vùng).⁽²⁾

Để đảm bảo xây dựng và phát triển Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam, pháp luật điều chỉnh các hoạt động liên quan đến quản lý và quy hoạch đô thị đã được ban hành. Hiện nay việc quy hoạch kiến trúc đô thị và các hoạt động xã hội khác có liên quan đến đô thị như môi trường, dân

cư, chính sách sử dụng đất... được quy định rải rác trong các văn bản pháp luật khác nhau như: Luật xây dựng năm 2003 (mục 3 Chương II), Luật bảo vệ môi trường năm 2005 (Chương V), Luật đất đai năm 2003 (Chương II, Chương III và một số điều luật có liên quan), Bộ luật hình sự năm 1999 (Chương XVII)... và các văn bản hướng dẫn thi hành như Nghị định của Chính phủ số 29/2007/NĐ-CP ngày 27/02/2007 về quản lý kiến trúc đô thị; Nghị định của Chính phủ số 72/2001/NĐ-CP ngày 05/10/2001 về việc phân loại đô thị và cấp quản lý đô thị; Nghị định của Chính phủ số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/1/2005 về quy hoạch xây dựng; Nghị định của Chính phủ số 88/2007/NĐ-CP ngày 28/5/2007 về thoát nước đô thị và khu công nghiệp; Nghị định của Chính phủ số 140/2006/NĐ-CP ngày 22/11/2006 quy định việc bảo vệ môi trường trong các khâu lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện các chiến lược, quy hoạch, kế hoạch, chương trình và dự án phát triển; Nghị định của Chính phủ số 90/2006/NĐ-CP ngày 6/9/2006 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở; Nghị định của Chính phủ số 88/1994/CP ngày 17/8/1994 về quản lý và

* Học viện chính trị - hành chính khu vực IV

sử dụng đất đô thị; Nghị định của Chính phủ số 126/2004/NĐ-CP ngày 26/5/2004 về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng, quản lý công trình hạ tầng đô thị và quản lý sử dụng nhà... và một số lĩnh vực liên quan đến các ngành khác như giao thông, điện lực, bưu chính viễn thông, cấp thoát nước...

Tuy nhiên, những quy định pháp luật điều chỉnh trong lĩnh vực quy hoạch và quản lý phát triển đô thị chưa đầy đủ, tản mạn, thiếu đồng bộ, hiệu lực pháp lý chưa cao, nhiều quy định còn bất cập, chưa đảm bảo tính thực tế và đáp ứng yêu cầu quản lý đô thị trong giai đoạn mới. Các quy định này còn nặng tính nguyên tắc, chung chung, hình thức, chưa đi sâu vào chi tiết; đặc biệt, những tác động xã hội của đô thị trong quá trình phát triển chưa được quan tâm đúng mức và chưa làm rõ được trách nhiệm của cơ quan, cá nhân trong việc quy hoạch và phát triển đô thị nhất là những vấn đề về môi trường, dân số, việc làm...⁽³⁾

ĐBSCL là vựa lúa lớn nhất nước nhưng việc quản lý và quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp phục vụ nhu cầu phát triển đô thị chưa được hiệu quả, gây lãng phí lớn. Đất nông nghiệp được quy hoạch phục vụ cho mục đích phát triển kinh tế, phát triển đô thị là nhu cầu khách quan nhưng tính khả thi của những quy hoạch chưa xứng tầm với đòi hỏi đó. Cùng với các khu công nghiệp, những dự án đô thị đang hình thành với tốc độ chóng mặt làm ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp của ĐBSCL. Nếu những dự án này đưa vào sử dụng nhanh chóng, phục vụ lợi ích thiết thực của nhân

dân thì không luận bàn. Tuy nhiên, phần nhiều các quy hoạch đang “treo” mà nông dân thiếu đất nông nghiệp phục vụ sản xuất.⁽⁴⁾ Người nông dân một đời gắn bó với đất nông nghiệp, chỉ vì quy hoạch mà trở nên trắng tay. Nông dân thất nghiệp ngay trên mảnh đất nông nghiệp của mình. Người có thẩm quyền đã phê duyệt những quy hoạch đó vẫn “bình chân như vại”, trách nhiệm không được xác định minh bạch. Một số quy hoạch đã khả thi nhưng hiệu quả cũng còn nhiều điều cần phải bàn. Nhiều khu đô thị mới đã hình thành với hệ thống hạ tầng đồng bộ, hiện đại, góp phần giải quyết những bức xúc của đô thị hiện nay, nhất là nhà ở và các dịch vụ đô thị... Nhưng thực tế phát triển đô thị vẫn còn nhiều bất cập, ảnh hưởng xấu đến sự phát triển các đô thị nói riêng, kinh tế-xã hội nói chung. Cùng với việc lãng phí trong quản lý, sử dụng đất đai đô thị, tình trạng ô nhiễm môi trường đô thị cũng chậm được cải thiện.⁽⁵⁾ Các vấn đề về nhà ở, hiệu quả sử dụng tiền đền bù do thu hồi đất chưa cao, việc làm cho người bị thu hồi đất phục vụ quy hoạch đô thị chưa được quan tâm...⁽⁶⁾ giao thông đô thị đang gây nhiều bức xúc;⁽⁷⁾ kiến trúc đô thị còn chấp vá, thiếu bản sắc...

Quá trình đô thị hoá đang diễn ra ngày càng mạnh mẽ, không chỉ riêng khu vực ĐBSCL mà trên cả nước. Do vậy, việc pháp điển hoá những quy định liên quan đến quản lý, quy hoạch đô thị⁽⁸⁾ là phù hợp điều kiện thực tế và nhu cầu pháp lý hiện nay, tạo giềng mối pháp lý trong việc quản lý và phát triển quy hoạch đô thị trong thời kỳ hội nhập, góp phần phát triển kinh tế bền vững.

2. Một số nội dung chủ yếu của Dự thảo Luật quy hoạch đô thị

Luật quy hoạch đô thị đã được dự thảo, thảo luận tại kì họp thứ 4 Quốc hội khoá XII. Dự thảo Luật quy hoạch đô thị gồm 7 chương với 81 điều, nếu được thông qua⁽⁹⁾ sẽ trở thành công cụ hữu hiệu để các cơ quan nhà nước có thẩm quyền nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lí hoạt động quy hoạch đô thị hiện nay, đồng thời hình thành hành lang pháp lí để các chủ thể khác tham gia vào quy hoạch đô thị được thuận lợi, đảm bảo phát triển đô thị bền vững.

Với mục tiêu đó, Dự thảo Luật quy hoạch đô thị đã quán triệt những nguyên tắc sau:

Một là Luật quy hoạch đô thị thể chế hoá đường lối, chủ trương, chính sách của Đảng, luật pháp của Nhà nước về quản lí và phát triển đô thị. Quán triệt Nghị quyết Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ IX của Đảng: *"Phát triển mạng lưới đô thị phân bố hợp lí trên các vùng. Hiện đại hoá dần các thành phố lớn, thúc đẩy quá trình đô thị hoá nông thôn. Không tập trung quá nhiều cơ sở công nghiệp và dân cư vào các đô thị lớn... Tăng cường công tác quy hoạch và quản lí đô thị, nâng cao thẩm mỹ kiến trúc... Xây dựng đồng bộ và từng bước hiện đại hoá hệ thống kết cấu hạ tầng giao thông, điện lực, thông tin, thủy lợi, cấp thoát nước..."*.

Hai là Luật quy hoạch đô thị điều chỉnh các vấn đề liên quan đến những hoạt động lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị; tổ chức thực hiện quy hoạch và quản lí phát triển đô thị; quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân liên quan tới các hoạt động quy hoạch đô thị.

Ba là Luật quy hoạch đô thị kế thừa và phát huy những ưu điểm, khắc phục những tồn tại và là bước pháp điển hoá hệ thống pháp luật về quy hoạch xây dựng phát triển đô thị hiện hành; đồng thời bổ sung các quy định để điều chỉnh kịp thời các mối quan hệ mới phát sinh, đáp ứng yêu cầu quản lí nhà nước ở hiện tại và xu thế phát triển trong tương lai.

Bốn là Luật quy hoạch đô thị nâng cao hiệu lực quản lí nhà nước, quy định rõ trách nhiệm của cơ quan quản lí nhà nước về quy hoạch đô thị, của tổ chức và cá nhân tham gia các hoạt động quy hoạch đô thị; phân định quản lí nhà nước và quản lí của nhà đầu tư; góp phần thúc đẩy cải cách hành chính trong quản lí quy hoạch đô thị phù hợp với tiến trình cải cách hành chính của Nhà nước và hội nhập kinh tế quốc tế.⁽¹⁰⁾

Theo những nguyên tắc trên, Dự thảo Luật quy hoạch đô thị đã từng bước cụ thể hoá trong nội dung của các điều luật, vừa đảm bảo tính kế thừa nhưng cũng xây dựng những nội dung mới cho phù hợp với sự phát triển của đô thị trong giai đoạn hiện nay và tương lai. Nhìn bao quát, chắc chắn sau khi được thông qua, những quy định trong Dự luật sẽ mang đến nhiều thuận lợi trong quá trình quản lí, quy hoạch đô thị.

Trước đây những quy định của pháp luật liên quan đến lĩnh vực này được quy định rải rác trong nhiều loại văn bản pháp lí khác nhau, dễ dẫn đến chồng chéo, trùng lặp. Hoạt động quy hoạch và quản lí quy hoạch đô thị sẽ được quy định tập trung trong văn bản quy phạm pháp luật có giá trị pháp lí cao (luật) nhằm đảm bảo tính khả thi cao nhất.

Ngoài ra, Dự luật xác định cụ thể cơ quan có trách nhiệm trong việc quản lý, lập và phê duyệt quy hoạch đô thị. Cơ quan đó sẽ chịu trách nhiệm chính trong lập và phê duyệt quy hoạch đô thị, chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan có liên quan trong việc giải quyết những tác động xã hội liên quan đến sự phát triển của đô thị như định hướng giải quyết việc làm, di dân cơ học tập trung ở thành thị, bảo vệ môi trường... Cơ quan đó trở thành đầu mối trong việc xem xét, phê duyệt quy hoạch đô thị.

Dự thảo còn quy định trình tự cụ thể về việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị, tạo tính đồng bộ và mở ra hướng phát triển đô thị trong tương lai. Xây dựng mô hình kiến trúc sư trưởng là tham mưu chính về chuyên môn cho uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền định hướng quy hoạch đô thị tại các thành phố trực thuộc trung ương và một số thành phố có tính chất đặc thù khác. Quy trình sẽ tạo thành cơ chế đồng bộ trong việc xây dựng, duyệt quy hoạch đô thị.

3. Một số góp ý cho Dự thảo Luật quy hoạch đô thị

Dự luật sắp ban hành đã thể hiện khá đầy đủ vị trí, vai trò đối với việc giải quyết các tác động xã hội đến đô thị nhưng chưa quan tâm đúng mức. Do đó, để Dự luật thực sự quan tâm đến những tác động xã hội của đô thị, theo chúng tôi, Dự luật cần phải bóc tách một số nội dung như:

Dự luật phải làm rõ trách nhiệm của cơ quan, cá nhân có thẩm quyền trong việc thẩm định, duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị. Nếu quy định của pháp luật không xác định trách nhiệm cá nhân và cơ

cụ thể xem xét trách nhiệm sẽ dẫn đến hệ quả nghiêm trọng, tiêu tốn rất nhiều tài lực, vật lực nhằm chỉnh trang những quy hoạch không đảm bảo tính khoa học.

Các cơ quan có liên quan phối hợp với cơ quan có thẩm quyền trong phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phải có trách nhiệm phối hợp định hướng giải quyết các tác động xã hội. Họ phải thực hiện quyền và trách nhiệm pháp luật quy định vì lợi ích chung của cộng đồng. Phải xây dựng cơ chế, phải làm rõ nếu họ không phối hợp thì người đứng đầu cơ quan đó phải chịu những hậu quả pháp lý bất lợi như thế nào. Ngược lại, cũng phải nêu rõ trách nhiệm của cơ quan chủ trì trong phê duyệt quy hoạch đô thị. Họ phải có nhiệm vụ và trách nhiệm xem xét các ý kiến phối hợp khách quan, không được chiều lệ, qua loa cho đủ thủ tục. Bởi vì giải quyết tốt mặt xã hội chính là sự thành công của quy hoạch đô thị.

Luật quy hoạch đô thị không chỉ quan tâm đến mỹ quan kiến trúc mà cần quan tâm toàn diện đến đô thị nói chung như: các yếu tố liên quan đến sử dụng đất, yếu tố về môi trường, khả năng chứa đựng dân số tăng cơ học khi đô thị phát triển, việc làm và các hoạt động văn hoá của thị dân cũng phải quan tâm...

Lập quy hoạch để chỉnh trang đô thị cũ hoặc kiến thiết đô thị mới nếu chỉ quan tâm đến mỹ quan kiến trúc đô thị thì chưa đủ mà còn phải quan tâm đến các tiêu chuẩn khác có liên quan. Mỹ quan kiến trúc đô thị rất cần thiết nhưng các nhân tố xã hội lại giữ vai trò quyết định tương lai phát triển bền vững của đô thị.

Đồng thời, các ngành luật có liên quan đến quy hoạch đô thị như môi trường, quản lý sử dụng đất, quản lý và định hướng sử dụng nguồn lao động, xây dựng... phải xây dựng hệ thống chi tiêu, tiêu chuẩn có tính

(Xem tiếp trang 57)

(1). Xem: Tờ trình của Chính phủ số 138/TTg-CP ngày 26/9/2008 về dự án luật quy hoạch đô thị.

(2). Nguồn: <http://www.baocantho.com.vn/?mod=detnews&catid=77&p=&id=25280>

(3). Mục 3 Điều 42, Mục 2 Chương II Luật đất đai năm 2003; Mục 1 Điều 13, Mục 3 Chương II Luật xây dựng năm 2004; Chương VI Luật bảo vệ môi trường năm 2005; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Quyết định của Bộ xây dựng số 04/2008/QĐ-BXD ngày 3/4/2008.

(4). Thành phố Cần Thơ là điển hình của phong trào đô thị hoá gây lãng phí đất nông nghiệp rất lớn. Từ khi trở thành thành phố trực thuộc trung ương, lãnh đạo thành phố Cần Thơ đã phê duyệt hàng loạt dự án khu đô thị ở những nơi trước đây là vùng chuyên canh sản xuất lúa. Chi riêng khu đô thị Nam sông Cần Thơ, đã có 2000 ha đất nông nghiệp bị quy hoạch và hơn 1000 ha đã được giao đất cho các chủ đầu tư. Giao đất tràn lan đã gây xáo trộn rất lớn đến đời sống của nông dân. Người dân đổ xô bỏ ruộng vườn bán đất. Một số doanh nghiệp đăng kí đề "xi chỗ" nhưng không triển khai dự án làm cho diện tích bị thu hồi bỏ hoang nhiều năm. Nguồn: http://www.dangcongsan.vn/print_preview.asp?id=BT1170849067

Thành phố Cà Mau có 17 khu dân cư, khu tái định cư và các khu đô thị mới đã và đang được quy hoạch trên tổng diện tích khoảng 979 ha. Nguồn: <http://www.sggp.org.vn/phongsudieutra/2008/5/152985/>

Tại An Giang, đến năm 2006, trên địa bàn tỉnh bao gồm thành phố Long Xuyên và các huyện thị đã có 3.450 ha đất đô thị hoá, dân số chiếm hơn 610.000 người. Hiện nay phần lớn các dự án khu đô thị ở An Giang các nhà đầu tư vẫn chậm tiến độ do khó khăn từ tái chính thị trường bất động sản.

Huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long có đất trong vùng đô thị hoá là 112 ha, đến năm 2010 đô thị hoá

lên 410 ha, đến năm 2020 là 680 ha. Tuy nhiên, gần 10 năm Bình Minh hồ hào đô thị hoá, việc kêu gọi đầu tư diễn ra chậm chạp, tất cả các khu quy hoạch đô thị hoá vẫn nằm im. Nguồn: <http://www.vietnamnet.vn/xahoi/2008/05/784089/>

(5). Toàn vùng ĐBSCL có 3,3 triệu dân sống ở các đô thị đã thải ra môi trường 102 triệu mét khối nước thải/năm, chất thải rắn trên 600.000 tấn/năm (đều chưa qua xử lý). Cộng với khói bụi, tiếng ồn từ những cơ sở công nghiệp góp phần làm cho tình trạng ô nhiễm môi trường tại các đô thị thêm nghiêm trọng. Số liệu quan trắc môi trường nước trên sông rạch gần các đô thị vùng ĐBSCL như An Giang, Vĩnh Long, Cần Thơ, Long An, Hậu Giang, Cà Mau... cho thấy hàm lượng các chất BOD, SS, N-NH₃, amoniac, coliforms... đều cao hơn tiêu chuẩn cho phép. Nhưng các địa phương chưa có phương án bảo vệ môi trường tương xứng. Nguồn: <http://www.sggp.org.vn/moitruongdothi/2008/9/165067/>

(6). 70% tiền đền bù sử dụng không hiệu quả, riêng tại Long An, chỉ 29% hộ dân dùng tiền được đền bù vào mục tiêu sản xuất. 20% hộ dân được khảo sát có cuộc sống khó khăn hơn trước khi bị giải toả, 2,15% hộ xây nhà trên nền tái định cư, số còn lại bán, mua nền khác hoặc ở trọ. Đời sống người dân tại chỗ sau khi phát triển các khu đô thị chưa được quan tâm, tệ nạn xã hội xuất hiện nhiều, tình hình an ninh càng trở nên phức tạp, giải quyết việc làm cho đội ngũ nông dân không có việc làm chưa thực sự hiệu quả mặc dù theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ số 81/2005/QĐ-TTg có hỗ trợ nhưng chưa phù hợp. Nguồn: http://www.tin247.com/70_su_dung_tien_den_bu_dat_khong_hieu_qua-16-12498.html, http://www.phapluattp.vn/news/nha-nuoc/view.aspx?news_id=235846

(7). Theo số liệu thống kê, tại các đô thị lớn, các chỉ tiêu về hạ tầng giao thông cũng rất thấp, chỉ đáp ứng được khoảng 35 - 40% so với nhu cầu cần thiết. Nguồn: <http://dantri.com.vn/Sukien/Bat-cap-do-thi-Viet-Nam-Cai-gia-cua-su-voi-va/2008/11/259528.vip>

(8). Đã có Dự thảo Luật quy hoạch đô thị và đang lấy ý kiến đóng góp.

(9). Sẽ được thông qua tại kì họp thứ 5 Quốc hội khoá XII.

(10). Xem: Tờ trình của Chính phủ số 138/TTg-CP ngày 26/9/2008 về dự án Luật quy hoạch đô thị.

án, quyết định sơ thẩm đối với vụ án đó chưa có hiệu lực pháp luật bị kháng cáo hoặc kháng nghị. Vì vậy, theo chúng tôi, thủ tục phúc thẩm các quyết định của toà án cấp sơ thẩm cần được tiến hành tương tự như thủ tục xét lại (giám đốc thẩm và tái thẩm), không cần mở phiên toà công khai, nếu xét thấy cần thiết có thể triệu tập những người tham gia tố tụng cần thiết. Cần bổ sung thêm vào khoản 1 Điều 253 nội dung sau: Tại phiên toà, một thành viên của HĐXX trình bày tóm tắt nội dung vụ án, nội dung quyết định bị kháng cáo, kháng nghị, các thành viên của HĐXX phát biểu ý kiến, đại diện viện kiểm sát phát biểu quan điểm của viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án. Nếu đã triệu tập người tham gia tố tụng thì những người này được trình bày ý kiến trước khi đại diện viện kiểm sát phát biểu. Trong trường hợp họ vắng mặt, HĐXX vẫn tiếp tục tiến hành việc xét xử./.

(1).Xem: Mục 1 phần II Nghị quyết của HĐTP TANDTC số 05/2005/NQ-HĐTP ngày 8/12/2005 Hướng dẫn thi hành một số quy định trong phần thứ tư "xét xử phúc thẩm" của BLTTHS.

(2). Vấn đề này chúng tôi đã đề cập trong bài viết *"Một số ý kiến về việc bổ sung, thay đổi, rút kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm"*, Tạp chí luật học số 6/1996.

(3).Xem: Mục 7 phần I Nghị quyết của HĐTP TANDTC số 05/2005/NQ-HĐTP ngày 8/12/2005 Hướng dẫn thi hành một số quy định trong Phần thứ tư "xét xử phúc thẩm" của BLTTHS.

(4).Xem: Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Viện khoa học kiểm sát, *Bộ luật tố tụng hình sự Thái Lan* (ban dịch tiếng Việt), Hà Nội, 1995, tr.56.

(5).Xem: Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Viện khoa học kiểm sát, *Bộ luật tố tụng hình sự Liên bang Nga*, (ban dịch tiếng Việt), Hà Nội, 2002, tr.157.

LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ - CƠ SỞ PHÁP LÝ... (tiếp theo trang 69)

thực tế, tính khả thi. Hoạt động xây dựng hệ thống tiêu chuẩn phải dựa trên cơ sở nhận thức "khai thác, sử dụng tiết kiệm các nguồn tài nguyên" trong quá trình quy hoạch mới cũng như chỉnh trang đô thị.

Đưa ra phương thức quy hoạch thống nhất, góp phần hạn chế những lợi ích cục bộ của một số cá nhân từ việc mở rộng đô thị phục vụ lợi ích chung của xã hội, đặc biệt liên quan đến chính sách đất đai ở những khu vực trung tâm và các khu dân cư cận tuyến đường giao thông trục chính của khu đô thị. Nếu Luật quy hoạch đô thị được thông qua, phải tiến hành sửa đổi những quy định pháp luật liên quan cho phù hợp như pháp luật đất đai, pháp luật xây dựng, pháp luật về bảo vệ môi trường, pháp luật về lao động... nhằm tránh chông chéo, gây khó khăn trong quá trình áp dụng.

Như vậy, xây dựng Luật quy hoạch đô thị là nhu cầu bức thiết hiện nay nhằm phát triển đô thị bền vững. Phát triển đô thị bền vững là sự kết hợp của nhiều yếu tố. Nó không chỉ gồm yếu tố kiến trúc, mĩ quan, xây dựng mà còn các yếu tố xã hội. Chỉ khi những yếu tố xã hội được đề cao và quan tâm đúng mức từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền ngay từ khâu xây dựng, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị mới có thể nâng tầm phát triển đô thị đáp ứng yêu cầu hội nhập. Muốn như vậy, Luật quy hoạch đô thị phải trở thành giềng mối, là cơ sở pháp lí chính yếu cho việc quy định và xác định trách nhiệm của những cá nhân, cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết các vấn đề xã hội liên quan phát triển đô thị./.