

2. Công bố quy hoạch xây dựng, phát triển nhà ở và kế hoạch sử dụng đất ở; xét duyệt danh mục các dự án phát triển nhà ở được tạo điều kiện và ưu đãi đầu tư của địa phương để các doanh nghiệp đăng ký tham gia đầu tư; xem xét và phê duyệt các dự án, thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán các công trình xây dựng trong các dự án nhà ở được tạo điều kiện và ưu đãi đầu tư do các doanh nghiệp trong nước làm chủ đầu tư theo thẩm quyền quy định.

3. Chỉ đạo các cơ quan trực thuộc triển khai thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng của các dự án nhà ở được tạo điều kiện và ưu đãi đầu tư; ban hành theo thẩm quyền hoặc kiến nghị các cơ quan có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung các chính sách tạo điều kiện và ưu đãi đầu tư đối với các dự án nhà ở trên phạm vi địa bàn.

4. Quy định cụ thể các đối tượng thuộc diện được mua hoặc thuê căn hộ nhà chung cư cao tầng trong các dự án nhà ở được tạo điều kiện và ưu đãi đầu tư trên phạm vi địa bàn.

5. Tổ chức kiểm tra, thanh tra về nội dung, tiến độ thực hiện các dự án, phương thức xác định giá bán và giá cho thuê các căn hộ nhà chung cư cao tầng trong các dự án nhà ở được tạo điều kiện ưu đãi đầu tư trên phạm vi địa bàn; xử lý các vi phạm (hoặc kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý) theo thẩm quyền quy định.

6. Xem xét, giải quyết cụ thể đối với các dự án nhà ở đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và đang triển khai thực hiện trên phạm vi địa bàn phù hợp với các nội dung quy định tại Nghị định này.

7. Chỉ đạo việc tiếp nhận, quản lý các dự án nhà ở sau khi chủ đầu tư thực hiện xong các hoạt động đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật.

### **Điều 23. Hiệu lực thi hành.**

1. Nghị định này có hiệu lực sau 15 ngày, kể từ ngày ký.

2. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang

Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

TM. Chính phủ

*Thủ tướng*

PHAN VĂN KHAI

## **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.**

CHÍNH PHỦ

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 30 tháng 9 năm 1992;*

*Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 21 tháng 6 năm 1994;*

*Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Bộ trưởng, Trưởng ban Ban Tổ chức - Cán bộ Chính phủ,*

NGHỊ ĐỊNH:

*Chương I*

### **QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1.** Phạm vi điều chỉnh.

Nghị định này quy định về phân loại đô thị và cấp quản lý đô thị.

**Điều 2.** Mục đích của việc phân loại đô thị và xác định cấp quản lý đô thị.



Việc phân loại đô thị và xác định cấp quản lý đô thị nhằm xác lập cơ sở cho việc:

1. Tổ chức, sắp xếp và phát triển hệ thống đô thị trong cả nước;
2. Phân cấp quản lý đô thị;
3. Lập, xét duyệt quy hoạch xây dựng đô thị;
4. Xây dựng hệ thống văn bản quy phạm pháp luật, các tiêu chuẩn, các chính sách và cơ chế quản lý phát triển đô thị.

**Điều 3.** Đô thị và các yếu tố cơ bản phân loại đô thị.

1. Đô thị bao gồm thành phố, thị xã, thị trấn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thành lập.

2. Các yếu tố cơ bản phân loại đô thị gồm:

a) Chức năng là trung tâm tổng hợp hoặc trung tâm chuyên ngành, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của cả nước hoặc một vùng lãnh thổ nhất định;

b) Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp trong tổng số lao động tối thiểu là 65%;

c) Cơ sở hạ tầng phục vụ các hoạt động của dân cư tối thiểu phải đạt 70% mức tiêu chuẩn, quy chuẩn quy định đối với từng loại đô thị;

d) Quy mô dân số ít nhất là 4.000 người;

đ) Mật độ dân số phù hợp với quy mô, tính chất và đặc điểm của từng loại đô thị.

3. Tiêu chuẩn phân loại đô thị nhằm cụ thể hóa các yếu tố quy định tại khoản 2 Điều này được tính cho khu vực nội thành phố, nội thị xã và thị trấn.

**Điều 4.** Phân loại đô thị và cấp quản lý đô thị.

1. Đô thị được phân thành 6 loại, gồm: đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I, đô thị loại II, đô thị loại III, đô thị loại IV và đô thị loại V.

2. Cấp quản lý đô thị gồm:

a) Thành phố trực thuộc Trung ương;

b) Thành phố thuộc tỉnh; thị xã thuộc tỉnh hoặc thị xã thuộc thành phố trực thuộc Trung ương;

c) Thị trấn thuộc huyện.

**Điều 5.** Thành lập mới đô thị và phân loại các đô thị thành lập mới.

1. Đô thị được thành lập mới phải có các điều kiện sau:

a) Đảm bảo các yếu tố cơ bản phân loại đô thị theo quy định tại Điều 3 của Nghị định này;

b) Quy hoạch chung xây dựng đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức lập hồ sơ thành lập mới đô thị, trong đó có phương án tách, nhập, giải thể hoặc điều chỉnh địa giới hành chính đô thị có liên quan đến việc thành lập mới đô thị được Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thông qua để trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

3. Việc công nhận loại đô thị thành lập mới được tiến hành sau khi có quyết định thành lập mới đô thị của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

**Điều 6.** Phân chia khu vực nội thành, nội thị và vùng ngoại thành, ngoại thị.

Thành phố được chia thành: nội thành phố và vùng ngoại thành phố (sau đây được gọi tắt là nội thành, ngoại thành). Thị xã được chia thành: nội thị xã và vùng ngoại thị xã (sau đây được gọi tắt là nội thị, ngoại thị). Thị trấn không có vùng ngoại thị trấn.

**Điều 7.** Chức năng và quy mô vùng ngoại thành, ngoại thị.

1. Vùng ngoại thành, ngoại thị có các chức năng sau:

a) Bố trí các công trình kỹ thuật hạ tầng đầu



môi, các khu dân cư, các công trình vệ sinh, bảo vệ môi trường, các cơ sở sản xuất, dịch vụ, y tế, đào tạo, nghiên cứu khoa học và các công trình đặc biệt khác mà trong nội thành, nội thị không bố trí được;

b) Bố trí các cơ sở nghỉ ngơi; các khu tham quan, du lịch; vành đai xanh, công viên rừng bảo vệ môi trường và cân bằng sinh thái;

c) Dự trữ đất để mở rộng và phát triển đô thị.

2. Quy mô vùng ngoại thành, ngoại thị được xác định trên cơ sở:

a) Vị trí và tính chất của đô thị;

b) Quy mô dân số khu vực nội thành, nội thị;

c) Trình độ phát triển cơ sở hạ tầng giao thông liên hệ giữa khu vực nội thành, nội thị với khu vực lân cận;

d) Các mối quan hệ giữa khu vực nội thành, nội thị với khu vực lân cận;

đ) Đặc điểm lịch sử và điều kiện tự nhiên của từng địa phương;

e) Tổ chức hợp lý các đơn vị quản lý hành chính đô thị;

g) Yêu cầu phát triển các chức năng của vùng ngoại thành, ngoại thị nhằm hỗ trợ cho sự phát triển khu vực nội thành, nội thị theo quy hoạch xây dựng đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

## Chương II

### PHÂN LOẠI ĐÔ THỊ

#### Điều 8. Đô thị loại đặc biệt.

Đô thị loại đặc biệt phải đảm bảo các tiêu chuẩn sau đây:

1. Thủ đô hoặc đô thị với chức năng là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, khoa học - kỹ thuật, đào tạo, du lịch, dịch vụ, đầu mối giao

thông, giao lưu trong nước và quốc tế, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của cả nước;

2. Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp trong tổng số lao động từ 90% trở lên;

3. Có cơ sở hạ tầng được xây dựng về cơ bản đồng bộ và hoàn chỉnh;

4. Quy mô dân số từ 1,5 triệu người trở lên;

5. Mật độ dân số bình quân từ 15.000 người/km<sup>2</sup> trở lên.

#### Điều 9. Đô thị loại I.

Đô thị loại I phải đảm bảo các tiêu chuẩn sau đây:

1. Đô thị với chức năng là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, khoa học kỹ thuật, du lịch, dịch vụ, đầu mối giao thông, giao lưu trong nước và quốc tế có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của một vùng lãnh thổ liên tỉnh hoặc của cả nước;

2. Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp trong tổng số lao động từ 85% trở lên;

3. Có cơ sở hạ tầng được xây dựng nhiều mặt đồng bộ và hoàn chỉnh;

4. Quy mô dân số từ 50 vạn người trở lên;

5. Mật độ dân số bình quân từ 12.000 người/km<sup>2</sup> trở lên.

#### Điều 10. Đô thị loại II.

Đô thị loại II phải đảm bảo các tiêu chuẩn sau đây:

1. Đô thị với chức năng là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, khoa học kỹ thuật, du lịch, dịch vụ, đầu mối giao thông, giao lưu trong vùng tỉnh, vùng liên tỉnh hoặc cả nước, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của một vùng lãnh thổ liên tỉnh hoặc một số lĩnh vực đối với cả nước;

2. Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp trong tổng số lao động từ 80% trở lên;



3. Có cơ sở hạ tầng được xây dựng nhiều mặt tiến tới tương đối đồng bộ và hoàn chỉnh;
4. Quy mô dân số từ 25 vạn người trở lên;
5. Mật độ dân số bình quân từ 10.000 người/km<sup>2</sup> trở lên.

#### **Điều 11. Đô thị loại III.**

Đô thị loại III phải đảm bảo các tiêu chuẩn sau đây:

1. Đô thị với chức năng là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, khoa học kỹ thuật, dịch vụ, đầu mối giao thông, giao lưu trong tỉnh hoặc vùng liên tỉnh, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của một tỉnh hoặc một số lĩnh vực đối với vùng liên tỉnh;
2. Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp trong tổng số lao động từ 75% trở lên;
3. Có cơ sở hạ tầng được xây dựng từng mặt đồng bộ và hoàn chỉnh;
4. Quy mô dân số từ 10 vạn người trở lên;
5. Mật độ dân số bình quân từ 8.000 người/km<sup>2</sup> trở lên.

#### **Điều 12. Đô thị loại IV.**

Đô thị loại IV phải đảm bảo các tiêu chuẩn sau đây:

1. Đô thị với chức năng là trung tâm tổng hợp hoặc chuyên ngành về chính trị, kinh tế, văn hóa, khoa học kỹ thuật, dịch vụ, đầu mối giao thông, giao lưu trong tỉnh, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của một tỉnh hoặc một vùng trong tỉnh;
2. Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp trong tổng số lao động từ 70% trở lên;
3. Có cơ sở hạ tầng đã hoặc đang được xây dựng từng mặt đồng bộ và hoàn chỉnh;
4. Quy mô dân số từ 5 vạn người trở lên;
5. Mật độ dân số bình quân từ 6.000 người/km<sup>2</sup> trở lên.

#### **Điều 13. Đô thị loại V.**

Đô thị loại V phải đảm bảo các tiêu chuẩn sau đây:

1. Đô thị với chức năng là trung tâm tổng hợp hoặc chuyên ngành về chính trị, kinh tế, văn hóa và dịch vụ, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của một huyện hoặc một cụm xã;
2. Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp trong tổng số lao động từ 65% trở lên;
3. Có cơ sở hạ tầng đã hoặc đang được xây dựng nhưng chưa đồng bộ và hoàn chỉnh;
4. Quy mô dân số từ 4.000 người trở lên;
5. Mật độ dân số bình quân từ 2.000 người/km<sup>2</sup> trở lên.

**Điều 14.** Tiêu chuẩn phân loại đô thị áp dụng cho các trường hợp đặc biệt (đối với một số đô thị loại III, loại IV và loại V).

1. Đối với các đô thị ở miền núi, vùng cao, vùng sâu, vùng xa và hải đảo thì các tiêu chuẩn quy định cho từng loại đô thị có thể thấp hơn, nhưng phải đảm bảo mức tối thiểu bằng 70% mức tiêu chuẩn quy định tại các điều 8, 9, 10, 11, 12, 13 của Nghị định này.
2. Đối với các đô thị có chức năng nghỉ mát, du lịch, điều dưỡng, các đô thị nghiên cứu khoa học, đào tạo thì tiêu chuẩn quy mô dân số thường trú có thể thấp hơn, nhưng phải đạt 70% so với mức quy định; riêng tiêu chuẩn mật độ dân số bình quân của các đô thị nghỉ mát du lịch và điều dưỡng cho phép thấp hơn, nhưng tối thiểu phải đạt 50% so với mức quy định tại các điều 8, 9, 10, 11, 12, 13 của Nghị định này.

**Điều 15.** Thẩm quyền quyết định công nhận loại đô thị.

1. Chính phủ quyết định công nhận đô thị loại đặc biệt theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Ủy ban nhân dân thành phố trực thuộc Trung ương.
2. Thủ tướng Chính phủ quyết định công nhận



đô thị loại I, đô thị loại II theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân thành phố trực thuộc Trung ương.

3. Bộ trưởng Bộ Xây dựng quyết định công nhận đô thị loại III và đô thị loại IV theo đề nghị của Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân thành phố trực thuộc Trung ương.

4. Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân thành phố trực thuộc Trung ương quyết định công nhận đô thị loại V theo đề nghị của Ủy ban nhân dân huyện sau khi đã phê duyệt quy hoạch xây dựng và kế hoạch phát triển đô thị đối với vùng dân cư hoặc xã được đề nghị thành lập thị trấn.

### Chương III

## CẤP QUẢN LÝ ĐÔ THỊ

**Điều 16.** Cơ sở xác định cấp quản lý đô thị.

Cơ sở để xác định cấp quản lý đô thị gồm:

1. Theo phân loại đô thị như sau:

a) Các thành phố trực thuộc Trung ương phải là đô thị loại đặc biệt hoặc đô thị loại I;

b) Các thành phố thuộc tỉnh phải là đô thị loại II hoặc đô thị loại III;

c) Các thị xã thuộc tỉnh hoặc thuộc thành phố trực thuộc Trung ương phải là đô thị loại III hoặc đô thị loại IV;

d) Các thị trấn thuộc huyện phải là đô thị loại IV hoặc đô thị loại V.

2. Nhu cầu tổ chức quản lý hành chính nhà nước theo lãnh thổ.

3. Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch tổng thể phát triển đô thị cả nước và quy hoạch chung xây dựng đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

**Điều 17.** Quyết định cấp quản lý đô thị.

Việc quyết định cấp quản lý đô thị được thực hiện theo quy định tại khoản 8 Điều 2 của Luật

Tổ chức Quốc hội và khoản 1 Điều 16 của Luật Tổ chức Chính phủ.

### Chương IV

## ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

**Điều 18.** Hiệu lực thi hành.

Nghị định này thay thế cho Quyết định số 132/HĐBT ngày 05 tháng 5 năm 1990 của Hội đồng Bộ trưởng (nay là Chính phủ) và có hiệu lực sau 15 ngày, kể từ ngày ký.

**Điều 19.** Tổ chức thực hiện.

1. Bộ Xây dựng, Ban Tổ chức - Cán bộ Chính phủ có trách nhiệm hướng dẫn thi hành Nghị định này.

2. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan trực thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm tổ chức thi hành Nghị định này./.

TM. Chính phủ

Thủ tướng

PHAN VĂN KHẢI

**NGHỊ ĐỊNH của Chính phủ số 73/2001/NĐ-CP ngày 05/10/2001 về hoạt động và tổ chức lực lượng bảo vệ cơ quan, doanh nghiệp.**

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 30 tháng 9 năm 1992;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Công an,