城市规划条例

第一章　总则第二章　城市规划的制定第三章　旧城区的改建第四章　城市土地使用的规划管理第五章　城市各项建设的规划管理第六章　处罚第七章　附则 第一章　总则　　第一条　根据中华人民共和国宪法关于国家领导和管理城市建设的规定，为了合理地、科学地制定和实施城市规划，把我国的城市建设成为现代化的、高度文明的社会主义城市，不断改善城市的生活条件和生产条件，促进城乡经济和社会发展，特制定本条例。　　第二条　本条例所称城市，是指国家行政区域划分设立的直辖市、市、镇，以及未设镇的县城。　　城市按照其市区和郊区的非农业人口总数，划分为三级：　　大城市，是指人口五十万以上的城市。　　中等城市，是指人口二十万以上不足五十万的城市。　　小城市，是指人口不足二十万的城市。　　第三条　本条例适用于中华人民共和国的一切城市。　　中华人民共和国的一切城市，都必须依照本条例的规定，制定城市规划，按照规划实施管理。　　任何组织和个人，在城市规划区内进行与城市规划管理有关的活动，必须遵守本条例，并服从城市规划和管理。　　第四条　城市规划的任务是：根据国家城市发展和建设的方针、经济技术政策，国民经济和社会发展长远计划，区域规划，以及城市所在地区的自然条件、历史情况、现状特点和建设条件，布置城镇体系，合理地确定城市在规划期内经济和社会发展的目标，确定城市的性质、规模和布局，统一规划、合理利用城市的土地，综合部署城市经济、文化、公共事业及战备等各项建设，保证城市有秩序地、协调地发展。　　第五条　城市规划必须从实际出发，正确处理城市与乡村、生产与生活、局部与整体、近期与远期、平时与战时、经济建设与国防建设、需要与可能的关系，并且考虑治安的需要以及地震、洪涝等自然灾害因素，统筹兼顾，综合部署。　　第六条　城市规划必须合理地、科学地安排城市各项建设用地。城市建设应当节约土地，尽量利用荒地、劣地，少占耕地、菜地、园地和林地。　　第七条　城市规划必须切实保护和改善城市生态环境，防止污染和其他公害，保护城市绿地，搞好绿化建设。　　第八条　城市规划应当切实保护文物古迹，保持与发扬民族风格和地方特色。　　第九条　城市规划必须因地制宜。确定城市规划的各项定额指标和建设标准，应当考虑城市的长远发展，并同国家和地方的经济技术发展水平和人民生活水平相适应。　　第十条　城市的规划建设必须集中领导，统一管理。市长、县长、镇长领导城市规划的编制和实施。　　第十一条　国家城市规划主管部门负责全国城市规划管理工作。　　省、自治区、直辖市和市、县、镇人民政府的城市规划主管部门，负责本行政区域的城市规划管理工作。第二章　城市规划的制定　　第十二条　城市规划分为总体规划和详细规划两个阶段。　　第十三条　城市总体规划在城市人民政府领导下，由城市规划主管部门会同经济、文化、军事等有关部门编制。　　第十四条　城市总体规划的规划期，一般为二十年。　　城市总体规划的内容应当包括：确定城市的性质、规模；选定有关建设标准和定额指标；确定城市区域的土地利用和各项建设的总体布局；编制各项工程规划和专业规划；进行必要的综合经济技术论证；拟定实施规划的步骤和措施，并与国民经济和社会发展计划相衔接，编制城市近期建设规划，确定城市近期建设的目标、内容和具体部署。　　第十五条　直辖市和市的总体规划，应当把市的行政区域作为统一的整体，合理部署城镇体系。　　第十六条　历史文化名城的规划，应当继承与发扬其优秀的历史文化特点和传统风貌，并根据确定的保护对象的历史意义、文化艺术和科学价值，划定保护区和一定范围的建设控制地带，制定保护规划和保护措施，作为城市总体规划的重要内容。　　民族自治地区的城市规划应当保持和发扬民族特点。　　第十七条　城市人民政府在编制城市总体规划时，应当广泛征求有关部门和人民群众的意见，并组织多方案的比较论证。　　第十八条　城市人民政府编制的城市总体规划，在上报审批之前，必须提交该市人民代表大会或其常务委员会审议。　　第十九条　城市总体规划实行分级审批：　　直辖市的城市总体规划，由直辖市人民政府报国务院审批；　　省和自治区人民政府所在地的城市、其他人口在一百万以上的城市的总体规划，由所在省、自治区人民政府审查同意后，报国务院审批；　　其他城市的总体规划，报省、自治区、直辖市人民政府审批；　　市管辖的县城、镇的总体规划，报市人民政府审批。　　第二十条　城市总体规划批准后，必须严格执行，任何组织和个人不得擅自改变。城市人民政府认为确需修改时，必须提交该城市人民代表大会或其常务委员会审议后，报经原批准机关同意。　　城市人民政府应当定期检查城市总体规划的实施情况，每五年向该城市人民代表大会或其常务委员会和批准机关作出报告。　　第二十一条　直辖市、市、县、镇的城市规划主管部门，应当根据批准的城市总体规划组织编制详细规划。　　第二十二条　城市详细规划应当对城市近期建设区域内，新建或改建地段的各项建设作出具体布置和安排，作为修建设计的依据。　　第二十三条　城市详细规划由该城市人民政府审批。　　第二十四条　各级城市规划主管部门应当建立城市规划档案制度。　　直辖市、市的城市总体规划文件的副本，报送国家城市规划主管部门存档。　　市、县城、镇的城市总体规划文件的副本，报送省、自治区、直辖市的城市规划主管部门存档。第三章　旧城区的改建　　第二十五条　旧城区的改建，应当从城市的实际情况出发，遵循加强维护、合理利用、适当调整、逐步改造的原则，统一规划，有计划有步骤地实施。　　第二十六条　旧城区的改建，重点是城市的危房区，棚户区，市政公用设施简陋、交通阻塞、环境污染严重的地区。有条件的城市应当尽量实行成片改建。　　第二十七条　旧城区的改建，要同工业的调整和技术改造相结合，改善工业布局和工业结构。对人口过分密集地区，应当进行用地的调整，扩大绿地和文化体育活动场地，改善居住条件和供排水、供电、供热以及交通、市政公用设施的状况，提高环境质量。　　第二十八条　旧城区的改建，必须采取有效措施，切实保护具有重要历史意义、革命纪念意义、文化艺术和科学价值的文物古迹和风景名胜。要有计划、有选择地保护一定数量的代表城市传统风貌的街区和建筑物、构筑物。第四章　城市土地使用的规划管理　　第二十九条　城市人民政府编制城市规划时，应当按照合理布局和有利于规划管理的原则，划定城市规划区的范围。　　城市规划区，是指城市建成区和城市发展需要实施规划控制的区域。　　第三十条　城市规划区内的土地由城市规划主管部门按照国家批准的城市规划，实施统一的规划管理。在城市规划区内进行建设，需要使用土地的，必须服从城市规划和规划管理。　　第三十一条　任何组织和个人在城市规划区内进行各项建设，需要使用属于国家所有的土地或者征用属于集体所有的土地，都必须持经国家规定程序批准的建设计划、设计任务书或者其他有关证明文件，向城市规划主管部门提出建设用地的申请。　　申请建设用地的组织和个人，经城市规划主管部门审查批准其用地位置、用地面积和范围，并划拨土地，发给建设用地许可证后，方可使用土地。　　第三十二条　任何组织和个人在城市规划区内需要临时使用国家所有的土地或者征用集体所有的土地，必须向城市规划主管部门提出临时使用土地的申请，经审查批准，发给临时用地许可证后，方可使用土地。　　临时使用土地的期限，一般不得超过两年。　　第三十三条　在城市规划区内，需要征用属于集体所有的土地进行建设的，由城市人民政府按照国家关于建设征用土地的规定，统一向农村人民公社和农业生产合作社征地。农村人民公社和农业生产合作社应当服从国家建设征用土地的需要，不得阻挠。　　第三十四条　获准使用土地的组织和个人，从取得建设用地许可证或者临时用地许可证之日起，闲置超过两年又未经批准延期使用的土地，城市规划主管部门有权收回，另行安排。属于征用集体所有的土地，按国家建设征用土地的有关规定处理。　　第三十五条　位于城市规划区内的农村人民公社和农业生产合作社，新建或扩大农村居民点和企业、事业单位，其用地位置和范围，应当报经城市规划主管部门审查批准。　　第三十六条　禁止任何组织和个人未经城市规划主管部门批准，擅自侵占城市规划区内的土地进行建设。　　第三十七条　禁止任何组织和个人买卖、出租或者以其他形式非法转让城市规划区内的土地。　　第三十八条　禁止获得用地许可证的组织和个人任意转让土地使用权、改变土地的使用性质，或者任意扩大土地使用面积和范围。　　第三十九条　禁止获得临时用地许可证的组织和个人，在临时使用的土地上，建设永久性的或者半永久性的建筑物或者构筑物。　　第四十条　禁止任何组织和个人侵占风景名胜区、文物古迹、公共绿地和公共体育场地进行建设，或者改变其使用性质。　　第四十一条　禁止任何组织和个人在城市规划区内的国有山岭、荒地、空地、水面、行洪河道、滩地及其他城市建设保留地上，擅自经营挖取砂石、土方，设置废渣、垃圾堆场，或者进行围填水面等改变地形、地貌的活动。确需进行上述活动的，必须经城市规划主管部门批准。第五章　城市各项建设的规划管理　　第四十二条　城市规划区内的各项建设活动，由城市规划主管部门实施统一的规划管理。在城市规划区内进行建设，必须服从城市规划和规划管理。　　第四十三条　根据城市规划确定的城市建设项目，应当纳入中长期的和年度的城市建设计划，并按照合理的建设程序组织实施。城市成片建设的地区，应当按照城市规划，实行综合开发，统一建设。　　第四十四条　在城市规划区内国家所有的土地和征用集体所有的土地上，需要新建、扩建、改建任何建筑物、构筑物，敷设道路和管线的，都必须向城市规划主管部门提出建设申请。国家法律另有规定的，按法律规定办。　　申请进行建设的组织和个人，经城市规划主管部门确定其建设位置，提出地面控制标高、建筑密度、建筑层数、建筑立面以及与环境协调等设计要求，并审查其有关设计文件和图纸，发给建设许可证后方可施工。　　第四十五条　获得建设许可证的组织和个人，必须按照建设许可证规定的内容进行建设活动。　　第四十六条　在城市规划区内设置集市贸易市场，由城市规划主管部门会同工商行政管理和公安、卫生部门，本着方便群众购销和不影响交通、市容和环境要求的原则，确定地点和范围。　　第四十七条　在城市人民政府根据国家建设需要确定改建的街区和地段，不得修建与改建目的不符的建筑物和构筑物；需要动迁的组织和个人，必须服从城市人民政府的改建规划和拆迁决定，不得阻拦改建拆迁工作。　　第四十八条　在城市规划区内的建设项目，建成竣工后，必须编制竣工图，并在建设项目竣工验收后六个月内，将竣工图报送城市规划主管部门，作为城市规划档案保存。　　第四十九条　城市规划主管部门的工作人员，可以进入城市规划区内的建设工程现场，对建设用地和建设活动进行检查；受检查者应当如实提供情况和必要的资料；检查人员应当遵守国家的保密制度。　　第四十八条和第四十九条，涉及重要军事机密工程的，按国家有关规定执行。第六章　处罚　　第五十条　城市规划主管部门对本行政区域内违反本条例的组织和个人，可以分别给予以下行政处罚：　　（一）对违反本条例规定侵占土地的，应当责令其退出违章占用的土地，或者吊销其用地许可证，并可给予警告或者罚款。　　（二）对违反本条例规定进行建设的，责令停止违章建设行为，吊销其建设许可证，或者责令其拆除违章的建筑物、构筑物，并可给予警告或者罚款。　　第五十一条　当事人对城市规划主管部门给予的责令退出违章占地、拆除违章建筑物和构筑物、吊销许可证和罚款的处罚决定不服，可以在收到决定书之日起十五日内，向人民法院起诉；逾期不起诉又不履行的，由城市规划主管部门申请人民法院强制执行。　　第五十二条　城市规划主管部门的工作人员违反本条例的，视情节轻重，给予纪律处分。第七章　附则　　第五十三条　省、自治区、直辖市人民政府确定单独编制城市规划的工矿区、城镇型居民点，参照本条例执行。　　第五十四条　省、自治区、直辖市人民政府可以根据本条例，结合本行政区域的实际情况，制定实施办法。　　第五十五条　本条例自发布之日起施行。