

洛阳市城市管理条例

(1994年 10月 20日洛阳市第九届人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过 1994年 11月 20日河南省第七届人民代表大会常务委员会第三十次会议批准 1994年 11月 20日洛阳市人民代表大会常务委员会公布)

第一章 总 则

第一条 为了科学合理地制定城市规划 , 加强城市规划管理 , 保障城市规划的实施 , 根据《中华人民共和国城市规划法》(以下简称《城市规划法》)、《河南省 城市规划法 实施办法》(以下简称《省实施办法》) 结合本市实际 , 制定本条例。

第二条 本条例适用于市城市规划区、县人民政府所在地镇和县以下建制镇的城市规划区。

市城市规划区是指城市各区、郊区、吉利区、龙门风景名胜区、汉魏城遗址 , 以及城市行政区域内因城市建设和发展 , 需要实行规划控制的区域。

县人民政府所在地镇、县以下建制镇的城市规划区 , 由县、镇人民政府在编制的城市总体规划中划定。

第三条 制定和实施城市规划 , 在城市规划区内进行各项建设 , 必须遵守本条例。

本条例所称的各项建设 , 系指新建、扩建、改建、翻建各类房屋建筑 , 市政管线、架空杆线、铁路、道路、桥梁、人防、防洪、公园、城市绿地、行道树、河渠水系、水源井、围墙、停车场、堆料场等建设工程和一切构筑物 , 以及城市雕塑、广告设施等。

第四条 城市规划实行合理发展 , 健全功能 , 提高整体素质的方针。

城市规划和建设必须保护文物古迹、自然景观、森林植被、城市风貌 , 体现历史文化名城特点。

城市各项建设必须合理用地,节约用地。

城市各项建设要有利于提高和改善环境质量,不得污染和破坏生态环境。

第五条 编制城市总体规划,应依据本市的国民经济和社会发展规划以及自然环境、资源条件、历史情况、现状特点,正确处理近期建设和远景发展的关系,统筹兼顾,综合部署。

城市规划确定的城市基础设施建设项目,应按照国家基本建设程序的规定纳入城市国民经济和社会发展规划,分步实施。

第六条 市、县人民政府城市规划行政主管部门主管本行政区域内的城市规划管理工作。主要职责是:

(一)贯彻执行有关城市规划的法律、法规、规章和政策;

(二)承办城市规划编制的具体组织工作;

(三)参与建设项目建议书和可行性研究报告,负责本行政区域内建设项目的规划选址,核发选址意见书;

(四)负责建设用地的建设工程的规划管理,核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证;

(五)对城市规划的实施进行监督和检查,查处违反城市规划的行为;

(六)参加建设工程竣工验收,积累和管理城市规划档案资料;

(七)参与制定本行政区域内国民经济和社会发展规划,国土规划和土地利用规划;

(八)其他城市规划管理工作。

区城市规划管理部门根据市城市规划行政主管部门的授权,负责本行政区域内城市规划实施的管理工作。

县以下建制镇人民政府负责本行政区域内的城市规划管理工作。

第七条 城市人民政府应当每二至三年对城市规划实施情况和有关法律、法规执行情况进行全面检查,并向同级人民代表大会或其常务委员会和总体规划批准机关提出报告。

第八条 任何单位或个人都必须遵守城市规划,服从城市规划管理,有权对城市规划提出意见和建议,监督城市规划的实施,对违反城市规划的行为进行检举和控告。

第二章 城市总体规划的编制和审批

第九条 编制城市总体规划，一般分总体规划和详细规划两个阶段。详细规划分为控制性详细规划和修建性详细规划。涧西区、西工区、老城区、□河回族区的分区规划由市城市规划行政主管部门依据总体规划编制。

编制城市总体规划应遵照《城市规划法》、《省实施办法》和本条例规定的原则、内容和要求。

第十条 城市总体规划由市、县、县以下建制镇人民政府负责组织编制。

城市总体规划所含专业规划，由城市规划行政主管部门组织有关专业主管部门编制。

城市近期建设规划、分区规划、详细规划由城市规划行政主管部门组织编制。县以下建制镇的近期建设规划、详细规划，由镇人民政府组织编制。

县人民政府所在地镇的镇域规划，由县城市规划行政主管部门在编制县城总体规划时编制。城市规划区内的乡、村规划的编制，应符合城市总体规划。

第十一条 城市总体规划实行分级审批。

市城市总体规划报省人民政府审批；县人民政府所在地镇、龙门镇、关林镇、白马寺镇总体规划，由市人民政府审批，并报省城市规划行政主管部门备案；县以下建制镇总体规划，由县人民政府审批。城市总体规划报请审批前，须经同级人民代表大会或其常务委员会审查同意。

编制的专业规划，经城市规划行政主管部门综合协调后，报市、县人民政府或有审批权限的上级主管部门审批。需上报审批的，上报前由市、县人民政府提请同级人民代表大会常务委员会审查同意。

城市近期建设规划、控制性详细规划，由市、县人民政府审批。

城市分区规划，由市人民政府审批。

城市修建性详细规划，除重要的由市、县人民政府审批外，由市、县城市规划行政主管部门审批。

城市规划区内的乡村规划，经市、县城市规划行政主管部门审

查 按有关规定审批。

第十二条 编制城市规划应进行多方案论证。城市规划报请审批前 须经有审批权限的上级人民政府城市规划行政主管部门组织技术鉴定。

有关部门和单位有义务提供编制、调整或修改城市规划所需要的基础资料。

第十三条 城市规划批准后 城市人民政府应当公布 严格执行。任何单位和个人不得擅自改变 不得妨碍城市规划的实施。

第十四条 城市人民政府可以根据城市经济和社会发展的需要 对城市总体规划进行局部调整 报同级人民代表大会常务委员会和原批准机关备案 ;涉及城市性质、规模、规划区范围、发展方向、总体布局、功能分区、对外交通、道路结构、绿地水面等重大变更和修改的 须提交同级人民代表大会或其常务委员会审查同意后 报原批准机关审批。

第十五条 城市规划文件、图纸等原件 编制单位须交市、县城市规划行政主管部门存档。

第三章 摇城市新区开发和旧区改建

第十六条 摇城市新区开发和旧区改建 必须坚持统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设和基础设施、公共设施先行的原则。严格限制零星用地 ,分散建设 ,应统筹兼顾社会效益、环境效益和经济效益。

第十七条 摇城市新区开发和建设项目的选址、定点 必须符合《省实施办法》第二十三条的规定。

第十八条 摇城市新区开发和旧区改建 必须执行本市历史文化名城保护规划。

第十九条 摇城市旧区改建应遵循加强维护、合理利用、调整布局、逐步改善的原则 统一规划 ,分期实施 逐步改善生活居住及交通运输条件 加强基础设施和公共设施建设 重点对危房棚户和设施简陋、交通阻塞、污染严重的地区进行综合整治。

第二十条 摇建筑物和构筑物的布置必须符合本市有关建筑密度、容积率、建筑高度、建筑间距和建筑投影最外线退让道路、河渠、铁路、管线、地界距离等规划管理技术规定。

新建、扩建、改建大型公共设施,应按规定设置人流疏散场地和停车场地。

第二十一条摇城市私有房屋的新建、扩建、改建不得超出土地使用证件的用地范围,不得侵占城市道路、公共绿地、邻里通道,并应当处理好给水、排水、通风、采光等方面的相邻关系。

城市规划确定综合开发、成片改造的区域,实施改造前只能进行旧房维护,危房翻建。

第四章摇建设项目选址规划管理

第二十二条摇城市规划区内的土地利用和各项建设,必须向市、县城市规划行政主管部门申请领取选址意见书。

第二十三条摇核发选址意见书,实行分级负责。

县人民政府有关行政主管部门审批的建设项目,由县城市规划行政主管部门核发选址意见书。

市、郊区、吉利区人民政府有关行政主管部门审批的建设项目,由市城市规划行政主管部门核发选址意见书。

国家和省审批的建议项目,根据有关规定报请审批后,由市、县城市规划行政主管部门核发选址意见书。

第二十四条摇办理选址意见书的程序是:

(一)建设单位或个人持批准的项目建议书、文件,向市、县城市规划行政主管部门提出选址申请;

(二)城市规划行政主管部门组织有关部门选址,自接到选址申请之日起三十日内,核发选址意见书或提出审查意见。

建议项目可行性研究报告报请批准时,必须附有城市规划行政主管部门核发的选址意见书。

第五章摇建设用地规划管理

第二十五条摇城市规划区的土地利用和各项建设必须符合城市规划,服从规划管理。

在城市规划区内需要用地的建设单位或个人,应向城市规划行政主管部门申请领取建设用地规划许可证。

市城市规划区内建设用地,由市城市规划行政主管部门核发

建设用地规划许可证。

县人民政府所在地镇和县以下建制镇城市规划区内各项建设用地,由县城市规划行政主管部门核发建设用地规划许可证。

第二十六条 办理建设用地规划许可证的程序是:

(一)建设单位或个人持建设项目批准文件、选址意见书,向城市规划行政主管部门申请建设用地定点;

(二)城市规划行政主管部门提出建设用地方案,提供规划设计条件;

(三)建设单位或个人报送总平面设计方案,申请领取建设用地规划许可证。城市规划行政主管部门审查总平面设计方案,根据建设项目的性质、规模征求有关部门意见,在接到总平面设计方案之日起三十日内,符合条件的,核定建设用地位置和界限,核发建设用地规划许可证。不符合条件的,提出审查意见;

(四)需要做初步设计的建设项目,城市规划行政主管部门对总平面设计方案的审查意见作为初步设计的重要依据。城市规划行政主管部门参与审查初步设计,确认其符合规划设计条件和总平面设计方案审查意见方可核发建设用地规划许可证。

第二十七条 建设单位或个人,取得建设用地规划许可证后,方可向当地土地管理部门申请用地。

在办理征用、划拨建设用地过程中,确需改变建设用地规划许可证核定的用地位置或界线的,必须经原发证的城市规划行政主管部门同意,换发建设用地规划许可证后方可改变。

建设用地批准文件应抄送同级城市规划行政主管部门备案。

第二十八条 建设单位或个人取得建设用地规划许可证后六个月未申请办理建设用地手续的,应在期满前向原发证部门申请延期,延期期限不得超过六个月。

第二十九条 建设单位或个人须根据建设项目总规模一次申请报批用地,不得化整为零。

分期建设的项目,应分期领取建设用地规划许可证,不得先征待用。

征而未用、多征少用、用地单位撤销或搬迁由城市人民政府依法收回的土地,重新安排建设时,必须办理报批手续。

第三十条 城市规划行政主管部门在确定建设用地界线时,应将相邻的规划道路、绿地、河渠控制地带、卫生、安全防护隔离

带、公用环卫设施用地等,同时划入建设用地范围。

第三十一条摇任何单位或个人应当按照城市规划确定的土地使用性质和界线使用土地,确需改变使用性质或调整界线的,必须经城市规划行政主管部门审批。

第三十二条摇严格控制临时用地。

需要临时使用土地的建设单位或个人,必须向市、县城市规划行政主管部门提出申请,经审查批准,领取临时用地规划许可证后,向当地土地管理部门申请办理临时用地手续。

临时用地的期限不得超过两年。期满应当及时腾迁,恢复生产条件或原状,因特殊情况确需延期使用的,应提前一个月办理延期使用手续。

临时用地期限内,城市建设需要时,临时用地单位或个人应当腾迁。

临时用地不得出租、转让;严禁在临时用地上修建永久性建筑物、构筑物及其他设施。

第三十三条摇城市规划区内国有土地使用权的出让,必须符合城市规划。出让地块的位置、使用性质及其他规划建设要求,由城市规划行政主管部门根据城市规划确定,作为土地使用权出让条件的组成部分。

第三十四条摇任何单位或个人不得擅自占用城市道路、广场、公共绿地、河(渠)湖水面、高压供电走廊和压占地下管线、重要历史文化遗产进行建设。

风景名胜、文物古迹、传统街区、文教体育、园林绿地和其他公共活动场地,不得进行与该用地性质不符合的建设。

必须严格保护微波通道、水域岸线、防洪排涝设施、机场净空,保证城市出入口的畅通。

在城市规划区内挖砂、取土、围填水面、堆置废渣和垃圾、开采矿山资源等,须经城市规划行政主管部门同意,有关主管部门方可批准进行。

第三十五条摇根据城市发展需要,城市规划行政主管部门可以提出用地调整方案,报城市人民政府批准后执行。

任何单位或个人必须服从城市人民政府根据城市规划作出的调整用地的决定。

第三十六条摇有下列情况之一的,建设用地规划许可证无效:

(一)非城市规划行政主管部门发放的,城市规划行政主管部门超越审批权限发放的及采用欺骗手段骗取发放的;

(二)领取建设用地规划许可证后超过六个月未申请办理土地征用划拨手续,又未办理延期使用手续的;

(三)办理土地征用划拨手续后超过两年未使用土地的;

(四)建设用地单位被撤销或迁出已批准建设的地址的;

(五)领取临时用地规划许可证使用土地超过两年,未重新办理使用手续的;

(六)未经城市规划行政主管部门批准改变土地使用性质的;

(七)伪造或涂改的。

第六章 建设工程规划管理

第三十七条 在城市规划区内,任何单位或个人进行各项工程和设施建设,包括农村居民住宅、乡村企业、乡村公共设施、公益事业和特殊用地的建设,均须向城市规划行政主管部门申请领取建设工程规划许可证。

第三十八条 办理建设工程规划许可证的程序是:

(一)建设单位或个人持建设项目批准文件、建设用地规划许可证、建设用地证件,向城市规划行政主管部门提出建设工程申请。城市规划行政主管部门对准予建设的项目,提出规划设计要求。

(二)建设单位或个人向城市规划行政主管部门报送设计方案,经审查同意或组织方案评选后,进行初步设计或施工图设计。城市规划行政主管部门应参加初步设计审查。

(三)建设单位或个人报送施工图纸和有关文件,城市规划行政主管部门应在三十日内完成审查。符合要求的,由认定的测绘单位定线,按规定收取规划管理费及竣工资料保证金,核发建设工程规划批准书。不符合要求的,提出审查意见。建设单位或个人凭建设工程规划批准书申请办理开工手续。

(四)建设单位或个人申请对基槽或桩孔进行验线,对基础进行复验。符合条件的,城市规划行政主管部门应在五日内,进行验线或复验。验线或复验无误的,发给建设工程规划许可证。

第三十九条 建设临时使用的建筑物、构筑物、道路、管线或

其他设施的,应向市、县城市规划行政主管部门提出建设申请,经审查并在缴纳规划管理费和按期拆除保证金后,领取临时建设工程规划许可证。

临时建设工程使用期限不超过两年。确需延期使用的,应提前一个月申请办理延期手续。使用期满或虽未期满但城市建设需要时,建设单位或个人必须负责拆除。建设单位或个人在规定时间内拆除的,城市规划行政主管部门应退还按期拆除保证金。

临时建筑物、构筑物不得改变使用性质,不得出租、转让。

第四十条 在城市规划区内居民新建、扩建、改建、翻建私有住房,应向城市居民委员会或村民委员会提出申请,由城市居民委员会或村民委员会征求四邻意见,并签署意见后,持户籍证件,土地使用权属证件,房屋产权证件,用地范围的地形图,设计方案,报街道办事处或乡(镇)人民政府(在城市区的还应报区城市规划管理部门)审查,向市、县城市规划行政主管部门申请领取建设工程规划批准书后方可开工。

居民私有住房竣工验收合格后,换发建设工程规划许可证。

第四十一条 在文物保护单位保护范围内,不得新建建筑物、构筑物,确需进行建设的,按文物保护法规定经批准后,向城市规划行政主管部门申请建设。

在文物保护单位和确定保护的街区、传统建筑的建设控制地带内,新建、扩建、改建、翻建的建筑物、构筑物,其性质、高度、体量、风格、色调等,均须与保护对象相协调。

第四十二条 城市新建道路,应按管线规划综合的断面埋设地下管线或预埋管套等设施。

任何单位和个人不得占用城市道路红线内的城市管线路径修建专用管线。

第四十三条 城市道路、管线等公用工程施工,未经城市规划行政主管部门批准,不得更改走向、方位和埋深等,管线工程铺设后,须经城市规划行政主管部门验线,方可覆盖。

第四十四条 有下列情况之一的,建设工程规划许可证件无效:

- (一)非城市规划行政主管部门发放的,城市规划行政主管部门超越审批权限发放的及采用欺骗手段骗取发放的;
- (二)建设单位已被撤销或已迁移出批准的地址的;

(三)获得建设工程规划许可证件后超过六个月未进行施工建设又未办理延期手续的；

(四)获得临时建设工程规划许可证超过规定使用期限的；

(五)伪造或涂改的。

第四十五条 摇未领取建设工程规划批准书的建设工程,有关部门不予办理开工、付款、供电、供水、供气等手续,不予安排施工队伍;未领取建设工程规划许可证的建设工程,不得进行产权登记、核发营业执照、进入房地产交易市场。

第四十六条 摇建设工程的施工单位,必须按照资格证书的规定承接已取得建设工程规划许可证件的工程,并应按照城市规划行政主管部门批准的施工图进行施工。需要变更施工图的,凡涉及到建设工程的平面、立面、层数、高度、外形、色彩、室外装修材质、结构类别等重大变更的,必须报原审批的城市规划行政主管部门批准。

第四十七条 摇建设单位或个人在建设工程施工区临时搭建的施工设施和应当拆除的原有建筑物、构筑物,必须在建设工程验收前予以拆除。

第四十八条 摇各类建设工程投入使用后,需要改变原批准使用性质的,或因建设工程的出租、转让、买卖改变原使用性质的,必须报市、县城市规划行政主管部门批准。

第七章 摇勘测设计图件

第四十九条 摇建设单位或个人申请领取选址意见书,建设用地规划许可证,建设工程规划许可证件,必须向城市规划行政主管部门提交由持相应资格证书的设计单位勘测设计的图纸、文件。

第五十条 摇设计单位必须按照城市规划行政主管部门提出的规划设计条件、要求及方案审查意见进行设计,如有特殊原因确需变更的,须经原审批部门同意。不得承接无规划设计条件或规划设计要求的设计任务。

第五十一条 摇建设单位或个人向城市规划行政主管部门提交的地形图,必须是经城市测绘管理部门核准的城市地形图或核准的实测地形图。

第五十二条 摇建设工程的设计必须符合消防、抗震、环境保

护、卫生防疫、文物保护、园林绿化、防洪排涝、人民防空、供电、通讯等专业的有关规定。需专业主管部门审查的,应取得其书面意见。

送审的勘测设计图件应符合设计规范规定的内容和要求。

第八章 监督检查

第五十三条 摇城市规划行政主管部门依法对城市规划区内的土地利用和各项建设进行监督和检查。任何单位或个人必须接受和服从监督和检查。被检查的单位或者个人以及相关的设计、施工单位,应当如实提供情况和必要的资料,不得隐瞒和阻挠。检查人员有责任为被检查的单位和个人保守技术和业务秘密。

城市规划管理检查人员执行任务时,应持城市规划管理检查证件。

第五十四条 摇城市规划行政主管部门参加城市规划区内建设工程的竣工验收,检查建设工程是否符合规划设计条件和要求。

建设单位应在竣工验收合格后六个月内向城市规划行政主管部门报送有关竣工资料。建设单位按规定报送有关竣工资料后,城市规划行政主管部门应退还竣工资料保证金。

第五十五条 摇市、县城市规划行政主管部门的城市规划管理监察机构,负责本行政区域内城市规划管理的监督检查工作。

第九章 法律责任

第五十六条 摇在城市规划区内,未取得或者骗取、涂改、买卖、转让建设用地规划许可证,或者超越建设用地规划许可证确定的范围或改变使用性质的,有关的批准文件和证书无效。由城市规划行政主管部门责令停止违法活动,市、县(区)人民政府责令退出非法占用的土地,限期恢复原貌。

第五十七条 摇未取得建设工程规划许可证件或违反建设工程规划许可证件的规定进行建设的,按以下规定处罚:

(一)违反本条例第三十四条规定,妨碍城市发展,影响城市功能协调等严重影响城市规划的,责令停止建设,限期拆除,或者没收违法建筑物、构筑物及其他设施。逾期未拆除的,由城市规划

行政主管部门申请人民法院强制执行。

(二)影响城市规划实施,但尚可采取改正措施的,责令停止建设,限期按规定改正,并处以土建工程造价~~缘~~—~~元~~的罚款。无法采取改正措施的,责令限期拆除,恢复原貌,或由市、县人民政府没收。

(三)对城市规划实施和近期建设影响较轻,但违反有关规定,影响相邻单位生产、工作或居民生活的,责令停工,限期改正,并处以土建工程造价~~缘~~—~~元~~的罚款。无法改正的,应予拆除。不影响相邻单位生产、工作或居民生活的,处以土建工程造价~~愿~~—~~元~~的罚款,国家建设需要时无偿拆除。凡未缴纳各项规定费用的,应予缴纳。

第五十八条 摇在城市规划区内,未经批准或超越批准范围进行挖取砂石、土方等活动,破坏城市环境和风貌,影响城市规划的,由城市规划行政主管部门或有关主管部门责令停止上述活动,限期整治或者恢复原有地形、地貌。

临时用地逾期不退地,又未办理延期使用手续的,责令限期退地。拒不退地的,由市、县人民政府收回用地。

不服从城市人民政府调整用地决定,影响城市规划实施的,由城市人民政府责令限期执行决定。

第五十九条 摇未经城市规划行政主管部门批准,改变建筑物、构筑物已经规划确定的使用性质的,责令限期采取规定的改正措施,并处以土建工程造价~~愿~~—~~元~~的罚款。

第六十条 摇对违反本条例第五十条规定的设计单位,处以规定的设计费~~缘~~—~~元~~的罚款。

对违反本条例规定进行施工,造成违法占地或违法建设的施工单位,处以土建工程造价~~愿~~—~~元~~的罚款。

第六十一条 摇对违法建设单位、相关的设计单位和施工单位的负责人及直接责任人,由城市规划行政主管部门处以~~猿~~—~~元~~—~~缘~~元的罚款,并视其情节和造成经济损失的大小,由其所在单位或上级主管部门给予行政处分。

第六十二条 摇罚款必须在规定的期限内缴纳,逾期不缴纳的,每日加收~~猿~~的滞纳金。

罚没收入缴同级财政,办案所需费用,按国家和本市有关规定执行。

第六十三条 摇城市规划行政主管部门越权审批,其他主管部门擅自批准建设、改变土地使用性质、改变建筑物或构筑物使用性质的,对其负责人和直接责任人,由其所在单位、上级主管部门或行政监察部门给予行政处分。

第六十四条 摇被责令停止建设的单位或个人,必须立即停止施工。继续施工的,由城市规划行政主管部门吊销其建设工程规划许可证件,查封施工设备、建筑材料,拆除继续施工部分,并从重给予行政处罚。

任何单位或个人,拒绝或阻碍、干扰城市规划工作人员依法执行职务的,依照《中华人民共和国治安管理处罚条例》处理;构成犯罪的,由司法机关依法追究刑事责任。

第六十五条 摇当事人对行政处罚决定不服的,可在接到处罚通知书之日起十五日内,向作出处罚决定机关的上一级机关申请复议;对复议决定不服的,可在接到复议决定之日起十五日内,向人民法院起诉。当事人也可在接到处罚通知书之日起十五日内,直接向人民法院起诉。当事人逾期不申请复议,也不向人民法院起诉,又不履行处罚决定的,由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

第六十六条 摇市、县城市规划行政主管部门未按规定的时限验线,给建设单位或个人造成误工损失的,由城市规划行政主管部门赔偿误工损失。

城市规划行政主管部门的工作人员必须忠于职守,秉公执法。对玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,由其所在单位或上级主管机关给予行政处分;构成犯罪的,由司法机关依法追究刑事责任。

第十章 摇附摇摇则

第六十七条 摇未设建制镇的工矿区、农场、林场、水库、驻军等居民点的规划与实施管理,参照本条例执行。

第六十八条 摇本条例的具体应用问题,由市城市规划行政主管部门负责解释。

第六十九条 摇本市以前的有关规定,凡与本条例相抵触的,按本条例执行。

本条例自公布之日起施行。