

## 图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国法典/法律出版社法规出版中心编.  
—北京:法律出版社

ISBN 7—5036—3463—4

I. 中… II. 全 III. 法典—中国 IV. D920.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 041211 号

©法律出版社·中国

---

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn 电话/010—63939796

网址/www.lawpress.com.cn 传真/010—63939622

---

法规出版中心/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

电子邮件/law@lawpress.com.cn rpc8841@sina.com

读者热线/010—63939629 63939633 传真/010—63939650

---

书号:ISBN 7—5036—3463—4/LR·8·63

# 齐齐哈尔市城市规划管理条例

(1989年5月23日齐齐哈尔市第十届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过 1989年7月22日黑龙江省人民代表大会常务委员会第七届人民代表大会常务委员会第十二次会议批准 1989年8月5日公布 1995年5月25日齐齐哈尔市第十一届人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过第一次修正案 1995年6月30日黑龙江省第八届人民代表大会常务委员会第十六次会议批准 1995年7月10日公布)

## 第一章 总 则

第一条 为科学地制定城市规划,加强城市规划管理,促进经济和社会的协调发展,根据《中华人民共和国城市规划法》和《黑龙江省实施〈中华人民共和国城市规划法〉办法》,结合我市实际情况,制定本条例。

第二条 制定和实施城市规划,在城市规划区内进行建设,都必须遵守本条例。

城市规划区的具体范围,在《齐齐哈尔市城市总体规划》中划定。

第三条 市人民政府城市规划行政主管部门(以下简称市规划部门),管理全市城市规划工作并负责组织实施本条例。其主要职责是:

(一)贯彻执行有关城市规划管理方面的法律、法规和规章。

(二)承办城市总体规划的编制、报批并组织实施,组织分区规划和详细规划的编制、审查、报批和实施。

(三)负责城市规划区内建设用地和建设工程的规划审批,核发建设项目选址意见书,建设用地规划许可证和建设工程规划许可证。

(四)负责对城市规划的实施进行检查、监督,依法查处违反城

市规划的行为。

(五)负责城市规划设计、城市勘察、城建档案以及城市规划的科学研究、技术进步和人才开发。

(六)负责对各县(市)、区城市规划工作的业务指导。

第四条 区人民政府城市规划行政管理部门(以下简称区规划部门)在市规划部门指导下,按职责分工,负责本行政区域内有关城市规划管理工作。

第五条 城市规划管理人员凭省城市规划行政主管部门制发的城市规划检查证,有权对城市规划区内建设工程和建设活动是否符合城市规划要求进行检查。被检查的单位和个人应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,为被检查者保守技术秘密和业务秘密。

第六条 在城市规划区内的乡镇人民政府、街道办事处、工矿企业、驻齐单位和其他部门,无权对建设用地和建设工程进行规划审批。

第七条 任何单位和个人都有遵守城市规划的义务,并有权对违反城市规划的行为进行检举和控告。

## 第二章 城市规划的制定

第八条 编制城市规划必须从实际出发,科学预测城市远景发展的需要;应当注意保护和改善城市生态环境,防止污染和其他公害;保护历史文化遗产、城市传统风貌、地方特色和自然景观;贯彻有利生产、方便生活、促进流通、繁荣经济、促进科学技术文化教育事业的的原则。

第九条 城市规划分为总体规划、分区规划、详细规划。

详细规划包括控制性详细规划和修建性详细规划。

分区规划、详细规划必须符合总体规划。

第十条 城市总体规划由市人民政府负责组织编制。

城市总体规划在报请省人民政府审查前,需经市人民代表大会或其常务委员会审查同意。

第十一条 城市总体规划经国务院批准后,市人民政府应及时予以公布。

第十二条 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，报市人民代表大会常务委员会和原批准机关备案。

城市总体规划有下列重大变更的，须经市人大常委会或其常务委员会审查同意后，报原批准机关审批。

- (一)城市性质有重大变更的。
- (二)城市人口规模、用地规模有重大变更的。
- (三)改变城市用地发展方向的。
- (四)城市功能分区和布局有重大变更的。
- (五)城市中心区改变位置的。
- (六)城市道路网格局有重大变更的。

第十三条 城市分区规划，由市规划部门负责组织编制，报市人民政府审批。

第十四条 详细规划中的控制性详细规划由市规划部门组织编制；修建性详细规划由建设单位按市规划部门提出的设计要求，委托具有设计资格的单位编制。

控制性详细规划由市人民政府审批。

修建性详细规划除重要的须报市人民政府审批外，其他由市规划部门审批。

第十五条 城市分区规划和详细规划一经批准，必须严格执行，任何单位和个人不得擅自改变；确需改变的，必须经原审批机关批准。

### 第三章 新区开发和旧区改建

第十六条 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、配套建设的原则，兼顾社会效益、环境效益和经济效益。

各项建设工程不得妨碍城市的发展，危害城市的安全，污染和破坏城市环境，影响城市各项功能的协调。

第十七条 新区开发和旧区改建，应当加强基础设施和公共设施建设，逐步提高基础设施现代化水平和城市环境质量；坚持主体工程与配套设施以及绿化、环境保护设施同步建设的原则和坚持先地下后地上的建设顺序。

第十八条 旧城改建需有计划、有步骤地成片进行,严格限制零星插建,控制建筑密度。旧区改建的重点是危房、棚户区以及市政公用设施简陋、交通堵塞、环境污染严重的街区和地段。

第十九条 住宅建设应与基础设施和公共设施同时规划、同步建设、综合验收。

住宅小区内不得修建与规划不符的任何建筑物和其他设施。

第二十条 旧区内应严格控制新建企业。对现有严重污染环境和影响居住安全的企业,应限期治理。按城市规划已决定迁出的企业,不得在原地改建、扩建。

第二十一条 新区开发和旧区改建须符合城市规划,任何单位和个人不得侵占城市道路、园林绿地、地下管线、市政公用设施、高压供电走廊、重要微波通道和学校用地。

任何单位和个人不得擅自改变上述规划控制区域用途。

第二十二条 新区开发和旧区改建应根据地形特点,合理规划绿化用地。新区开发的绿化用地,不应低于总用地面积的30%,旧城改建区的绿化用地,不应低于总用地面积的25%。

#### 第四章 建设用地规划管理

第二十三条 城市规划和土地利用总体规划应当协调。在城市规划区内,建设用地规划管理应当符合城市规划及节约用地、合理用地和严格控制占用蔬菜基地的原则。

第二十四条 在城市规划区内新建工程项目,选址和布局必须符合城市规划。报批项目建议书和设计任务书必须附有城市规划部门核发的选址意见书。

第二十五条 任何单位和个人在城市规划区内进行建设,需要申请用地,必须向规划部门申请领取建设用地规划许可证。建设单位或个人取得建设用地规划许可证后,方可向市人民政府土地管理部门申请用地。

第二十六条 申请建设用地规划许可证的程序:

(一)建设单位或个人向规划部门提交建设项目的有效批准证件和申请定点的书面报告,经市规划部门审查,确定其用地位置,发给定点通知书。

(二)建设单位或个人填报建设用地申请表,市规划部门审查

核定建设项目用地的具体位置和界限,提出规划设计要求。

(三)建设单位或个人向市规划部门提交具有设计资格单位编制的规划设计方案,经审查批准后,市规划部门应在 15 日内核发建设用地规划许可证。

第二十七条 在城市规划区内临时用地的单位和个人,经规划部门审查,核发临时用地规划许可证后,方可向土地管理部门申请办理临时用地手续。

临时用地使用期限不得超过两年。使用期满,使用单位和个人必须无条件退出。需要续期的,应当重新办理审批手续。

批准的临时用地超过六个月未使用的,又未办理续期手续的,已经批准的证件自行失效。

严禁在批准的临时用地范围内修建永久性建筑物、构筑物及其他设施。

第二十八条 任何单位和个人必须服从市人民政府根据城市规划作出的调整用地决定。

第二十九条 任何单位和个人必须按照市规划部门确定的土地使用者和土地使用性质、界限使用土地,确需变更土地使用者或改变使用性质和界限的,须经市规划部门批准。

第三十条 建设用地不得征而不用,多征少用,早征晚用。

城市规划区内国有土地出让、转让、出租,必须符合城市规划,出让、转让、出租合同必须附有规划设计条件。

第三十一条 在城市规划区内从事采石、挖沙、取土、打井、填占水面等改变地形地貌的活动,须先经市规划部门审查同意,方可到有关部门办理手续。

## 第五章 建设工程规划管理

第三十二条 本条例所称建设工程是指单位和个人在城市规划区内新建、扩建、改建、翻建各类建筑物、构筑物、道路、广场、铁路、桥涵、架空杆线、市政管线、地下工程、水利工程、绿化工程及其他工程建设。

现有建筑物改造和外部装修以及城市重要部位的雕塑,视同建设工程。

第三十三条 任何单位和个人,在城市规划区内进行建设,必

须向规划部门提出申请,经批准后方可建设。

**第三十四条** 单位建设工程执行下列规划审批程序:

(一)申请建设的单位向市规划部门提交批准计划投资文件、土地权属证明和经上级主管部门批准的建设申请报告。市规划部门受理立项后,现场勘察建设条件,经审查同意发给建设工程申请书,明确用地范围和提出规划设计要求,建设单位应据此编制建设规划方案。

(二)建设规划方案报市规划部门审查同意后,发给建设工程位置通知书,申请建设的单位应持通知书和批准的建设规划方案向有关部门办理相关的审批手续。委托工程设计和进行施工准备。

(三)建设项目的工程设计方案经有关主管部门审查同意后报市规划部门审批,建设单位根据审批意见进行施工图设计。

(四)建设单位向市规划部门提交施工图,市规划部门审核批准后现场定位,核发建设工程规划许可证。建设单位持证可向有关部门申请办理开工手续。

**第三十五条** 个人建设生产、经营性质的建设工程,按单位建设工程的规划审批程序执行。

个人建设住宅执行下列规划审批程序:

(一)申请人须持户籍、土地使用权、房屋产权等有关证件,经街道办事处或乡(镇)人民政府签署意见后,向规划部门提出申请。

(二)建房申请经规划部门审查符合审批标准的,规划部门核发建设工程规划许可证。申请建房人在取得建设工程规划许可证后须到土地管理部门办理用地审批手续或登记备案,方可进行建设。

(三)建设工程完工后,建房人须持建设工程规划许可证向批准建设的规划部门申请验收。经验收合格的,建房人方可向房地产管理部门申请办理产权手续。

(四)审批个人新建、扩建、翻建自住房屋,须先经房地产管理部门进行建房资格审查。

(五)个人建设楼房住宅的,按单位建设工程规划审批程序执行。

**第三十六条** 在城市规划区内进行建设,实行分级审批,中心城区申请建设的单位向市规划部门提出申请,个人建房经区规划

部门初审同意后,报市规划部门审批。其他城区申请建设的单位和个人向本区规划部门提出申请,市人民政府指定的街道两侧及指定区域内的建筑物由市规划部门审批,其余由市规划部门委托区规划部门审批。

第三十七条 规划部门在收到单位或个人的建设申请后,应在 15 日内提出审核意见,待建设单位或个人办理相关手续后,规划部门核发建设工程规划许可证。

第三十八条 任何单位和个人在取得建设工程规划许可证超过六个月未开工建设又未办理延期手续的,批准证件自行失效。

第三十九条 在城市规划区内进行临时建设的单位和个人,按审批程序,向规划部门提出申请,经审查同意后,核发临时建设工程规划许可证。

临时建设工程使用期限不得超过两年,期满后必须自行拆除,确需延长使用期限的,必须重新履行报批手续。施工暂设工程,必须在工程竣工验收前拆除。

临时建设工程在使用期限内,国家建设需要时,必须按要求无偿自行拆除。

第四十条 建设工程的规划设计必须符合消防、交通、抗震、环境保护、卫生防疫、文物保护、园林绿化、供电、邮电通信、供水、供热、燃气、排水、防洪、防空及其他专业的规定。

第四十一条 城市道路两侧和广场周围的建设工程必须符合下列规定:

(一)城市道路两侧、广场周围的新建建筑物须根据其规模、性质及使用功能退出道路红线建设。主干道两侧建设物突出部分外缘距道路红线不得小于 6 米,次干道不得小于 4 米。其他道路两侧建筑物与道路红线的间距,由市人民政府制定。

(二)主次干道两侧临街面不得修建有碍市容卫生和污染环境的设施。

(三)在主次干道两侧设置书报亭、电话亭、阅报栏、画廊、候车站点、存车处等设施,在城市市容管理部门审查批准前,须征得市规划部门同意。

第四十二条 有日照要求的建筑应满足规定的日照间距。

各类建筑物日照间距的有关具体技术规定,由市人民政府制定。

第四十三条 新建、扩建建筑面积在 3000 平方米以上的宾馆、招待所、娱乐场所、体育场(馆)、商店、医院等公共建筑,必须按其总建筑面积的 5—10%,设置停车场或集散地。

停车场或集散地可建在地上,也可建在地下,也可以按上述规定,由建设单位和个人出资,政府统一建设。

第四十四条 城市规划区内主要街道两侧增设商业服务网点或住房改变用途经商办企业的,在工商行政主管部门核发营业执照前,须经市规划部门审查批准。

第四十五条 建筑物增层工程,须向市规划部门申请。符合城市规划的,经市建设行政主管部门指定的技术鉴定部门鉴定后,由市规划部门审查批准,核发建设工程规划许可证。

第四十六条 在城市规划区内,已建成的建筑物申请改变外装修的,经产权管理部门和城市市容管理部门同意后,由市规划部门审查批准,核发建设工程规划许可证。

第四十七条 各类建筑工程建成验收后,建设单位要在六个月内向城市建设档案管理部门报送有关竣工资料。个人建房完工后,建房人要在建房年度内向市规划部门报请验收。

## 第六章 法律 责任

第四十八条 在城市规划区内未取得建设用地规划许可证,或违反建设用地规划许可证要求占用土地的,占用的土地由市、区人民政府责令退回。

第四十九条 未取得建设工程规划许可证、临时建设工程规划许可证,或者违反建设工程规划许可证和临时建设工程规划许可证的规定进行建设,对城市规划有一定影响,尚可采取改正措施的,由规划部门责令限期改正,并处以工程总造价 5—7%的罚款。

第五十条 未取得建设工程规划许可证、临时建设工程规划许可证,或者违反建设工程规划许可证和临时建设工程规划许可证的规定进行建设,有下列违法建设之一者,由规划部门责令停建,限期拆除或者没收违法建筑物、构筑物或其他设施:

(一)在道路红线内建设或建筑物与道路红线间距达不到规定要求的。

(二)压占地下管线的。

(三)污染城市环境或有碍各种防灾规划的。

(四)在主要街道建设影响城市景观、重点工程建设和整体布局的。

(五)占用公共绿地、广场,破坏或影响文物保护和风景名胜的。

(六)在临时用地上建设永久性建筑物、构筑物或其他设施的。

(七)未按建设工程规划许可证确定的建设位置、范围、性质、层数、标高、建筑面积进行建设不能限期改正的。

第五十一条 有下列违法行为之一者,由规划部门责令其改正,并处以 500—3000 元的罚款:

(一)擅自改变建筑物、构筑物使用性质的。

(二)未领取规划管理验收合格证而将建筑物投入使用的。

(三)擅自改变临时建筑使用性质的。

(四)各类建筑工程建成验收后,不按规定向有关部门报送竣工资料和个人建房完工之后,不按规定向有关部门报请验收的。

第五十二条 对正在建设中的违法建设工程,由规划部门下达违法建设通知书和处罚决定,责令其停止建设,限期拆除或改正。对拒不执行违法建设通知书和处罚决定,继续进行违法建设的,规划部门有权没收违法建筑物。没收后的违法建筑物,需要拆除的,由规划部门依法予以拆除。

第五十三条 新建、扩建较大公共建筑未按规定设置公共停车场和集散场的,责令其就近设置相应规模的停车场和集散地。拒不设置的,处以设置相应规模停车场费用 2—3 倍的罚款。

第五十四条 擅自进行建筑物增层的,经规划部门和建设行政主管部门指定的技术鉴定部门鉴定,符合城市规划和建筑物增层标准的,应补办审批手续,并处以工程总造价 10% 的罚款;不符合城市规划或建筑物增层标准的,责令其限期拆除。

第五十五条 在城市规划区内,擅自改变外装修影响市容的,由规划部门责令限期拆除,擅自改变外装修后,对市容有影响,但可以改正的,责令其限期改正并处以工程总造价的 10% 的罚款。

第五十六条 在住宅小区内修建未经规划部门批准的建筑物,责令限期拆除,并处以工程总造价 20% 的罚款。

第五十七条 处罚决定自下达之日起,规划部门对被处罚的单位和个人暂停其他建设项目的建设用地、建设工程的规划审批,

直至处罚决定完全执行为止。

第五十八条 城市规划部门自接到建设单位和个人的申请之日起,超期不能决定批准或不批准的,由市人民政府追究责任人员的行政和经济责任。

第五十九条 对违反本条例有关规定的违法审批,上一级规划部门或同级人民政府有权予以撤销,并对建筑物作出处理,由此造成的经济损失,由责任部门承担,并依法追究有关人员的责任。

第六十条 城市规划管理工作人员,执行本条例不力,在其分管的范围内,出现私建滥建,不能有效制止、纠正,又不及时报告的,市、区人民政府应给予行政处分。

第六十一条 城市规划管理工作人员玩忽职守、滥用职权、以权谋私、勒卡单位和群众的,由所在单位或上级主管部门视情节轻重给予行政处分;构成犯罪的,依法追究其刑事责任。

第六十二条 阻挠城市规划管理人员正常工作,干扰经批准的建设工程正常进行的,由公安部门依照《中华人民共和国治安管理处罚条例》的规定处罚;构成犯罪的依法追究刑事责任。

第六十三条 罚款全部上缴同级财政部门。罚款应使用全省统一票据。

第六十四条 当事人对行政处罚决定不服的,可在接到处罚通知之日起 15 日内,向作出处罚决定的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 15 日内,直接向人民法院起诉。当事人也可在接到处罚通知之日起 15 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。

在复议和起诉期间,建设工程必须停建。

## 第七章 附 则

第六十五条 齐齐哈尔市所辖县(市)的城市规划管理工作,可参照本条例执行。

第六十六条 本条例具体应用的问题,由市规划部门负责解释。

第六十七条 本条例自公布之日起施行。1989 年公布施行

的《齐齐哈尔市城市规划管理条例》同时废止。