

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·15·340

青岛市城市规划条例

(2000年11月17日青岛市第十二届人民代表大会
常务委员会第二十三次会议通过)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 城市规划编制与审批
- 第三章 建设用地规划管理
- 第四章 建设工程规划管理
- 第五章 法律责任
- 第六章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了科学地制定城市规划,加强城市规划管理,保障城市规划的实施,依法建设城市,根据有关法律、法规的规定,结合本市实际,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,必须遵守本条例。

第三条 城市规划和建设应当遵循可持续发展原则,促进经济、社会、人口、资源与环境的协调发展。

城市规划和建设应当保障国家与社会公众利益,体现社会公平原则。

城市规划和建设应当坚持新区开发和旧区改建统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设的原则。

第四条 城市规划应当依法制定,未经法定程序任何单位和个人不得更改或者废止。

第五条 城市总体规划应当和土地利用总体规划相协调。

城市规划区内的土地利用和各项建设必须符合城市规划,服

从城市规划管理。

第六条 城市规划管理工作实行建设项目选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程规划管理验收合格证制度。城市规划、城市设计和重要建设工程设计方案实行竞选、专家评审和公众参与制度。

第七条 市规划行政主管部门主管全市城市规划工作,负责青岛市城市规划区内规划的统一管理工作,其派出机构依照规定的权限负责辖区内规划的管理工作。

市规划行政主管部门未设派出机构的区和县级市规划行政主管部门按照规定的权限负责本行政区域内的城市规划管理工作,业务上接受市规划行政主管部门的指导。

各有关部门应当按照各自的职责,协同规划行政主管部门做好城市规划管理工作。

第八条 市人民政府设立城市规划委员会,对重要的城市规划进行审议,其审议意见作为市人民政府决策的依据。市城市规划委员会的日常事务由市规划行政主管部门处理。

第九条 市人民政府应当每年组织检查城市规划的实施情况,并向市人民代表大会常务委员会报告。

规划行政主管部门应当依法对城市规划实施的有关活动进行监督检查,查处违法行为。

第十条 规划行政主管部门应当将审批事项的内容、条件、办理程序和时限公示,接受监督。

第十一条 任何单位和个人都有遵守城市规划的义务,有对城市规划的编制提出建议并对城市规划的实施进行监督的权利。

第二章 城市规划编制与审批

第十二条 青岛市城市规划编制分为总体规划、分区规划、详细规划三个阶段。

各县级市、建制镇城市规划编制分为总体规划、详细规划两个阶段。

详细规划可以分为控制性详细规划和修建性详细规划。

第十三条 编制下阶段的城市规划,应当以上阶段的城市规划为依据。单独编制的各项专业规划应当与城市总体规划相协

调。

第十四条 编制城市规划应当以国家和省颁布的城市规划技术规范及市人民政府批准的本市城市规划技术标准为主要技术依据。

编制城市规划应当采用规划行政主管部门认可的城市勘察、测量资料。编制城市规划所必需的基础资料,有关部门和单位必须提供。

第十五条 编制城市规划,应当运用城市设计的方法,综合考虑自然环境、人文因素、居民生活和经济发展的需要,对城市空间环境作出统一规划,提高城市的环境质量、生活质量和城市景观艺术水平。

第十六条 编制城市总体规划应当根据城市发展战略确定的城市性质、发展目标和发展规模,对城镇发展体系、城市规划区内的城市发展形态、功能分区、城市建设用地布局、交通运输系统及全市性基础设施的布局、环境保护、城市历史文化和城市风貌保护以及风景旅游资源的开发利用等进行总体部署,并确定各项专业规划的基本框架。

第十七条 青岛市城市总体规划由市人民政府组织编制,经市人民代表大会或者其常务委员会审查同意,按规定的程序报批。

县级市城市总体规划由该市人民政府组织编制,经同级人民代表大会或者其常务委员会和青岛市人民政府审查同意,按规定的程序报批。经批准的县级市城市总体规划应当报市规划行政主管部门备案。

青岛市城市规划区范围内的建制镇总体规划,应当纳入编制分区规划的范围,由所在镇人民政府组织编制,经同级人民代表大会和区、县级市人民政府审查同意后,报青岛市人民政府审批。其他区域的建制镇总体规划,由所在镇人民政府组织编制,经同级人民代表大会同意后,报县级市人民政府审批。经批准的建制镇总体规划应当报市规划行政主管部门备案。

第十八条 青岛市城市分区规划由市规划行政主管部门或者区人民政府按分工组织编制,报市人民政府审批。

第十九条 控制性详细规划由规划行政主管部门组织编制,按规定权限由市或者区、县级市人民政府审批。

修建性详细规划由规划行政主管部门组织编制;经规划行政

主管部门同意,也可以由建设单位根据规划行政主管部门提出的规划设计条件,委托有相应资质的城市规划设计单位编制。重要的修建性详细规划按规定权限由市或者区、县级市人民政府审批,其他的修建性详细规划由规划行政主管部门审批。

第二十条 单独编制的历史文化名城保护规划、风景名胜区规划等,按有关规定审批。

有关主管部门编制的各项专业规划,由同级规划行政主管部门综合协调后,报同级人民政府审批。国家和省另有规定的从其规定。

第二十一条 下列规划,应当经市城市规划委员会审议:

(一)青岛市城市总体规划、分区规划、青岛市城市规划区范围内的控制性详细规划;

(二)历史文化名城保护规划、风景名胜区规划;

(三)各项专业规划;

(四)其他重要规划。

市城市规划委员会在审议前款所列的各项规划前,应当将规划内容公开展示,并通过专家咨询、座谈会、听证会或者论证会广泛听取社会各界的意见。

第二十二条 经批准的城市规划应当公布,公众可以对其查询。

第二十三条 市规划行政主管部门对全市城市规划设计资质实行统一管理。从事规划设计的单位,应当具备相应等级的城市规划设计资质。

第三章 建设用地规划管理

第二十四条 在城市规划区内进行建设使用土地的,应当向规划行政主管部门申请办理并取得建设项目选址意见书和建设用地规划许可证后,向土地行政主管部门申请办理土地使用手续。

第二十五条 建设项目选址意见书和建设用地规划许可证的办理程序,按国家、省和本市的有关规定执行。

规划行政主管部门应当在四十日内核发建设项目选址意见书和建设用地规划许可证。经审核不同意的,给予书面答复。

第二十六条 国有土地使用权的出让、转让,应当符合城市规

划。

出让国有土地使用权,必须由规划行政主管部门提供出让地段的规划设计条件及附图后,方可出让。受让方应当在签订国有土地使用权出让合同后,向规划行政主管部门申请办理建设用地规划许可证。受让方在取得建设用地规划许可证后,方可到土地管理部门办理土地使用权权属证明手续。

国有土地使用权符合法定转让条件进行转让的,受让方应当执行原出让合同中规定的规划设计条件,并由受让方持转让合同向规划行政主管部门申请换领建设用地规划许可证。国有土地使用权转让合同,应当附有原出让合同中的各项规划要求及附图,原出让合同中的规划设计条件不得擅自变更。

第二十七条 需要改变原用地性质进行建设的,应当向规划行政主管部门重新申请办理建设用地规划审批手续后,按规定到土地行政主管部门办理有关手续。

第二十八条 城市规划确定的城市公共用地和专业用地,未经法定程序批准,任何单位和个人不得擅自改变其用途和在用地内设置各种设施。

禁止任何单位和个人占用高压供电走廊和占压地下管线进行建设。

第二十九条 在实施城市规划过程中,根据城市发展和公共利益需要调整用地的,应当按规定程序报经批准。调整用地所涉及的单位和个人必须服从。

第四章 建设工程规划管理

第三十条 一切新建、扩建、改建、翻修建设工程(包括地上、地下和水域的建设工程)应当符合城市规划的要求,并取得规划行政主管部门核发的建设工程规划许可证或者临时建设工程规划许可证后,方可办理开工和占用、开挖道路及移栽、砍伐树木等施工手续。

第三十一条 规划行政主管部门应当依照城市规划的要求和标准,审查建设工程设计,严格控制建设项目的建筑密度、建筑高度、建筑间距、容积率、建筑后退用地界线和规划道路红线等。

建设工程按照规定配建的绿地、停车场(库)、无障碍设施、道

路管线、消防、环境保护、环境卫生和夜景亮化等公共设施,应当与建设工程统一设计、同步建设、同时交付使用,不得改作它用。

在城市道路、广场等公共用地以及住宅区内,新建各类工程管线应当地下敷设;现有的架空管线,应当结合新的管线工程建设转入地下,同类管线应当合并。地下管线的布置应当符合有关规划和规范的要求。

修建道路、桥梁时,有关市政管线设施应当按规划同步施工。

第三十二条 设计单位应当按照城市规划和规划行政主管部门提出的规划设计要求和有关规范进行建设工程设计。

建设、施工单位必须按照建设工程规划许可证及其附件、附图进行建设和施工,全面完成建设用地范围内的各项建设。

任何单位或者个人不得擅自变更经批准的设计文件;确需变更的,必须按原审批程序办理变更手续。

第三十三条 在建设过程中发现地下文物古迹、各种工程管线、测量标志等,应当立即停止施工,采取有效保护措施,并及时报告规划行政主管部门和有关主管部门。

第三十四条 建筑物、构筑物和其他设施需要拆除的,应当经规划行政主管部门批准。

在建设工程规划许可证核定的拆迁范围内,按规定应当拆除的原有建筑物、构筑物和其他设施,在规划行政主管部门进行验线前应当全部拆除;需要暂时保留或者作临时施工用房的,应当经规划行政主管部门批准方可限期保留使用,到期自行拆除。

任何单位和个人不得擅自变更道路、管线的使用性质。确需变更的,应当向规划行政主管部门提出申请,经批准并办理有关手续后方可变更。

第三十五条 规划行政主管部门应当对其批准的建设工程进行全过程规划管理。

取得建设工程规划许可证并办理了开工手续的建设工程,应当经规划行政主管部门验线后方可建设。

建设工程竣工,应当经规划行政主管部门进行规划管理验收。验收合格后,发给建设工程规划管理验收合格证。

建设工程在规划管理验收前,必须拆除全部临时建筑,并由有相应资质的单位进行竣工测量。

对未经规划管理验收或者虽经规划管理验收但没有取得建设

工程规划管理验收合格证的建设工程,有关部门不予办理产权登记、营业执照等手续。

建设工程竣工验收后,建设单位应当在六个月内按照规定向城市建设档案馆或者规划行政主管部门报送建设工程竣工资料和测量资料。

第三十六条 临时建筑只能修建不超过两层且总高度不超过七米的简易建筑物。提倡设置可移动式的临时建筑。

第三十七条 建筑物的使用应当符合建设工程规划许可证核准的使用性质。需要变更建筑物使用性质的,应当报规划行政主管部门批准,办理有关手续,申请重新核发建设工程规划许可证或者其他批准文件。

第三十八条 建筑立面和屋面以及围墙、建筑小品、各类构筑物的外装修设计及装饰材料 and 色彩的选用,应当报规划行政主管部门批准后方可实施。

第三十九条 已建成并投入使用的建筑物,不得擅自改变建筑立面形式或者在建筑立面重新开设门、窗、洞等,确需改变的,应当报规划行政主管部门批准。

第四十条 在城市风貌保护区范围内进行建设活动,应当符合城市风貌保护的有关规定。

在风景名胜区内进行建设活动,应当符合该风景名胜区总体规划的要求。

在近海海域和毗连的相关陆域、岛屿进行建设活动,应当符合海岸带规划和功能区划要求。

在其他特定区域进行建设活动,应当符合有关法律、法规的规定。

第五章 法律 责任

第四十一条 未取得建设用地规划许可证占用土地的,占用的土地由县级以上人民政府责令退回。未取得建设用地规划许可证而取得建设用地批准文件或者土地使用权权属证明的,其批准文件或者权属证明无效,并由上级主管部门追究批准人的行政责任。

擅自改变建设用地规划许可证核定的用地位置、面积或者使

用性质的,或者非法转让建设用地规划许可证的,由规划行政主管部门责令改正。逾期不改正的,建设用地规划许可证自行失效,并由规划行政主管部门予以公告。

第四十二条 擅自改变建设工程规划许可证核准的建筑物使用性质的,由规划行政主管部门责令改正,并按改变使用性质的建筑面积每平方米处以二百元以上、一千元以下的罚款。

第四十三条 擅自改变建筑立面形式或者在建筑立面开设门、窗、洞的,由规划行政主管部门或者其派出机构责令改正,并处以三千元以上、一万元以下的罚款。

第四十四条 对未取得建设用地规划许可证或者建设工程规划许可证进行建设的,或者未经验线开工建设的,规划行政主管部门可以责令其停止建设活动;拒不停止的,作出决定的规划行政主管部门可以查封其施工设施和建筑材料,并会同有关部门拆除其续建部分,拆除费用由当事人承担。

第四十五条 对造成违法建设的设计、施工单位,由规划行政主管部门按以下规定处理:

(一)设计单位违反本条例第三十二条第一款的规定进行设计的,给予警告、没收违法所得,并处以违法所得一至二倍的罚款;情节严重的,依照规定的权限降低其资质等级或者取消其规划设计资格;

(二)施工单位违反本条例第三十二条第二款的规定进行施工的,责令停止施工,并处以一万元以上、十万元以下的罚款。

建设单位违反本条例第三十二条第二款的规定进行建设的,按照《青岛市城市建筑规划管理办法》的有关规定处罚。

第四十六条 拒绝、阻碍规划行政主管部门及其监督检查机构工作人员执行公务,依照《中华人民共和国治安管理处罚条例》的规定应予处罚的,由公安机关依法处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第四十七条 当事人对行政处罚决定不服的,可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。当事人逾期不申请复议、不起诉、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。

第四十八条 规划行政主管部门违反规划管理的规定审批的,由同级人民政府或者其上一级规划行政主管部门责令改正;规划行政主管部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的;由

其所在单位或者上级主管部门给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第四十九条 本条例自 2001 年 4 月 1 日起施行。