

石家庄市城市规划管理条例

(1995年 04月 04日石家庄市第九届人民代表大会常务委员会第四次会议通过 1995年 04月 04日河北省第八届人民代表大会常务委员会第七次会议批准 1995年 04月 04日石家庄市第九届人民代表大会常务委员会第二十三次会议修正 1995年 04月 04日河北省第八届人民代表大会常务委员会第二十八次会议批准)

第一章 总 则

第一条 为科学地制定城市规划 ,并保障其顺利实施 ,实现城市的经济和社会发展目标 根据《中华人民共和国城市规划法》和《河北省城市规划条例》等有关法律、法规 ,结合本市实际 ,制定本条例。

第二条 在本市行政区域内制定和实施城市规划以及在城市规划区内进行建设 ,必须遵守本条例。

第三条 严格控制石家庄市市区规模 ,合理发展独立工业区和其他城镇 ,逐步形成石家庄市区、县级市、县人民政府所在镇和其他小城镇协调发展的市域城镇体系 ,促进生产力和人口的合理布局。

第四条 石家庄市城市规划实行统一管理 ,并建立相应的管理机构。

石家庄市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工作。

石家庄市规划区内各县(市)人民政府城市规划行政主管部门 ,按石家庄市人民政府授权负责辖区内的规划管理工作。

石家庄市规划区外的县(市)人民政府城市规划行政主管部门 ,主管其辖区内的规划管理工作。

第五条 任何单位和个人都有遵守城市规划的义务,并有对违反城市规划的行为进行检举和控告的权利。

第二章 摇城市规划的制定

第六条 摇编制城市规划应遵循《中华人民共和国城市规划法》、《河北省城市规划条例》等有关法律、法规,保护和改善城市生态环境,防止污染和其他公害;增加城市水面、加强城市绿化和市容环境卫生建设;保护革命纪念地、文物古迹、城市传统风貌和自然景观。

第七条 摇石家庄市城市规划按总体规划、分区规划和详细规划三个阶段编制,行政区域内其他城市按总体规划和详细规划两个阶段编制,其中详细规划分为控制性详细规划和修建性详细规划。

第八条 摇城市人民政府编制城市总体规划前应先行编制规划纲要。规划纲要经城市总体规划审批机关或其授权的部门批准后,作为编制城市总体规划的依据。

第九条 摇城市总体规划实行分级编制和审批。

石家庄市城市总体规划由市人民政府组织编制,经省人民政府审查同意,报国务院审批。县级市城市总体规划由本级人民政府组织编制,经石家庄市人民政府审查同意,报省人民政府审批。县人民政府所在镇的总体规划,由县人民政府组织编制,报石家庄市人民政府审批。

石家庄市、县级市和县人民政府所在镇的总体规划在报上级人民政府审批前,须经同级人民代表大会或其常务委员会审查同意。

石家庄市城市规划区内建制镇的总体规划由石家庄市规划行政主管部门组织编制,报市人民政府审批;其他建制镇的总体规划由县(市)城市规划行政主管部门会同镇人民政府组织编制,报县(市)人民政府审批。

城市规划区内的村庄和集镇建设规划由城市规划行政主管部门组织编制,报城市人民政府或其授权的规划行政主管部门审批。

第十条 摇石家庄市分区规划由市规划行政主管部门组织编制,报市人民政府审批。

第十一条 摇城市详细规划由城市规划行政主管部门组织具有相应资质的规划设计单位编制,修建性详细规划可由建设单位根据城市规划行政主管部门提供的规划设计条件,委托具有相应资质的规划设计单位编制。其中重要的详细规划由城市人民政府审批。县级市、县人民政府所在镇详细规划,应报石家庄市规划行政主管部门审查备案。

第十二条 摇单独编制与城市相关的各类专业规划和开发区、独立工业区、风景旅游区、水源保护区、历史文化名城及其他特定区域的规划,必须符合城市总体规划,经城市规划行政主管部门审查,并报城市人民政府批准后纳入城市总体规划。

文物保护区、革命纪念地的专业规划,由其主管部门根据城市总体规划编制,经城市规划行政主管部门审查,报城市人民政府批准,并纳入城市总体规划。

前款所列特定区域的总体规划属石家庄市级的,报石家庄市人民政府审批;属省级以上的,经石家庄市人民政府审查同意后报省级以上人民政府审批。

第十三条 摇城市规划一经批准,任何单位和个人不得擅自改变。

城市总体规划确需进行局部调整的,经上一级人民政府城市规划行政主管部门确认后,由城市人民政府审批,报同级人民代表大会常务委员会和原批准机关备案;分区规划、详细规划和各类专业规划的调整,须经原审批机关批准。

对城市性质、规模、发展方向和总体布局进行重大变更时,须经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。

第三章 摇城市新区开发和旧区改建

第十四条 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、配套建设的原则,采取统一征地、拆迁、出让土地的方式实施。严格控制分散建设。

城市住宅应纳入居住小区、居住区内建设,建设单位应承担配套设施的用地和建设费用。不得在工业区、仓储区、公共设施、市政设施用地内插建住宅。

第十五条 摇旧区改建应按照规划要求集中成片进行,严格限制零星改建,控制建筑密度,并按规划指导,确保停车场等公共设施、基础设施和绿地建设。

第十六条 摇旧区改建应同调整用地结构和改善工业布局相结合。对污染严重的工业项目,应按照规划要求逐步搬迁;已确定搬迁的,不得在原地扩建和翻建。

第十七条 摇城市规划确定的道路和旧区近期改建用地范围内的建筑物、构筑物不得新建、改建、扩建。规划道路以外的危漏房屋确需改建的,需经城市规划行政主管部门批准。

第十八条 摇新区开发须与城市用地发展方向一致,具备相应的水源、能源、交通、防灾等建设条件。

第十九条 摇本市行政区域内各类开发区的选址,由石家庄市规划行政主管部门组织论证、预审后,经石家庄市人民政府审查同意后上报。

第四章 摇建设用地规划管理

第二十条 摇城市规划区内的土地利用必须符合城市规划,服从规划管理。

各类建设项目应在城市总体规划确定的城市建设用地内选址建设,各项建设工程不得影响城市功能的协调,不得妨碍城市的发展。

严禁在城市居住区、水源保护区、风景旅游区、文物保护区内建设污染环境、危害人体健康、破坏生态环境的项目。

第二十一条 摇城市人民政府或其授权的城市规划行政主管部门根据城市规划实施需要做出的调整用地决定,任何单位和个人都必须执行。

第二十二条 摇编报设计任务书的建设工程项目,必须附有城市规划行政主管部门的选址意见书。选址意见书按下列程序办理:

(一)凡在本行政区域内进行建设的单位或个人持项目建设书批准文件,向城市规划行政主管部门提出选址申请,城市规划行政主管部门根据城市规划和建设项目的性质、规模,在规定期限内发出项目选址建议书。

(二)可行性研究报告经城市规划行政主管部门审查同意后,按期核发选址意见书。

第二十三条 在城市规划区内进行建设需要用地,须按下列程序办理规划报批手续:

(一)建设单位或个人持国家建设项目有关批准文件和技术资料,向城市规划行政主管部门提出用地定点申请,城市规划行政主管部门审核同意后,核发建设项目规划设计条件通知书。

(二)建设单位或个人委托具有相应资质的设计单位,按规划设计条件,编制初步设计文件或建设用地总平面布置图,报城市规划行政主管部门审查,城市规划行政主管部门审查同意后,核定建设用地界线,绘制征地图,并核发建设用地规划许可证。

(三)建设单位或个人在取得建设用地规划许可证后,方可向土地管理部门申请用地。

第二十四条 建设单位或个人临时使用城市规划区内的土地,必须向城市规划行政主管部门提出申请,办理临时建设用地规划许可证后,到土地管理部门办理临时用地手续。

禁止在临时使用的土地上建设永久性建筑物、构筑物和其他设施。

第二十五条 城市规划区内国有土地出让、转让必须符合城市规划。土地使用权出让合同必须附有规划设计条件及附图,受让方必须遵守规划设计条件,确需改变规划设计条件,须经城市规划行政主管部门批准。

受让方应按规定程序办理建设用地规划许可证。

第二十六条 城市规划确定的景点、绿化、公共设施、市政公用设施等用地及文物古迹的保护范围和建设控制地带,任何单位和个人不得侵占或改变用途。已侵占或改变用途的,必须限期改正。

第二十七条 建设单位和个人必须严格按照城市规划行政主管部门确定的土地使用性质和界限使用土地,确需改变使用性质或调整界限的,须经城市规划行政主管部门批准。

第二十八条 建设单位沿规划道路、河渠、绿化带等公共设施征用土地时,须代征相邻的公共设施用地的一半或全部,同时负责拆除该土地上的建筑物和构筑物;公共设施用地暂不使用时,由城市人民政府统一安排。

第二十九条 摇未经批准连续两年未使用的建设用地,由城市规划行政主管部门撤销建设用地规划许可证。

第三十条 摇城市规划区内废弃的城市道路、公路、铁路、河渠以及无偿取得土地使用权的单位因破产、解散、撤销或其他原因停止使用的土地,由县级以上人民政府依法收回土地使用权,城市规划行政主管部门依据城市规划重新安排,使用土地的单位或个人按规定办理建设用地规划许可证。

第三十一条 摇严禁在城市规划区内擅自开发矿产资源,进行挖取砂石、土方,回填坑塘、河渠,设置垃圾堆放场地等改变地貌的活动。确需进行的,必须经城市规划行政主管部门同意后,报有关专业行政主管部门审批。

第三十二条 摇在城市规划区内设置各类集贸市场,须经城市规划行政主管部门按城市规划选址定点、划定用地范围。

第五章 摇建设工程规划管理

第三十三条 摇建设工程必须取得建设工程规划许可证和其他有关批准文件后,方可向有关部门申请办理开工手续。

建设工程规划许可证按下列程序办理:

(一)建设单位或个人持有关批准文件、用地权属证件、相应的图纸和说明或建设道路和管线工程的路径方案,向城市规划行政主管部门提出建设申请,对同意建设的项目,由城市规划行政主管部门在规定的期限内提出工程规划设计要求。

(二)建设单位或个人委托具有相应资质的设计单位做出设计方案或施工图。

(三)建设单位或个人将设计方案或施工图报城市规划行政主管部门审查同意后核发建设工程规划许可证。

第三十四条 摇严格控制在城市规划区内进行临时建设。确需建设的必须先到城市规划行政主管部门办理临时建设工程规划许可证。

临时建设的使用期限不得超过两年,到期的和经批准延期的临时建筑由建设单位或个人无偿拆除;未到批准期限的临时建筑拆除应按规定补偿。

第三十五条 摇建设单位或个人在取得建设工程规划许可证六

个月内、临时建设工程规划许可证三个月内不施工又未申请延期的,规划许可证即自行失效。

第三十六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、园林绿化、防洪、通信、人防、城市容貌等有关标准、规范和规定,并符合本市有关建筑密度、容积率、建筑间距、建筑高度以及退红线等规定。

第三十七条摇建设单位或个人应在建设工程开工前,拆除建设用地范围内原有建筑物、构筑物。城市规划行政主管部门批准暂时保留的,工程竣工后必须及时拆除。

临时搭建的施工设施必须在建设工程竣工验收前无偿拆除。

第三十八条摇施工单位或个人必须严格按照城市规划行政主管部门审查同意的施工图施工。涉及城市规划的施工图变更须经原审查部门同意。对未取得建设工程规划许可证件的建设工程,施工单位或个人不得承建,城市规划行政主管部门通知供水、供电部门不得办理施工用水、用电手续。

第三十九条摇城市规划行政主管部门对建设工程进行测量定线、验线和重要工程的竣工验收。规划验收合格的,建设单位或个人必须在六个月内,向城市建设档案馆报送有关竣工图纸。验收不合格的,规划行政主管部门通知房产管理部门不得办理产权登记,工商行政主管部门不得核发营业执照,有关部门不得办理水、电、气、暖供应手续。

第四十条摇建设工程需改变使用性质的,必须报经城市规划行政主管部门批准。

第四十一条摇凡已实行集中供热或联片供热的地域,不得自建采暖锅炉房。

第四十二条摇城市水源井的开凿,必须由城市规划行政主管部门审批,办理建设工程规划许可证。在城市供水管网的供水区域内,不准开凿自备水井。

第四十三条摇新建城市道路应按规划要求同时埋设各类地下管线或预埋套管等设施。

第六章摇监督检查与法律责任

第四十四条摇城市人民政府应当定期检查城市规划的实施情

况,并向同级人民代表大会或其常务委员会报告。

第四十五条 摇各级国家机关工作人员应自觉遵守本条例。人民政府及其组成人员违反本条例必须予以纠正,人民代表大会或其常务委员会组成人员视情况可依法提出质询。

第四十六条 摇城市规划行政主管部门及其监察队伍有权对城市规划区内的各项建设工程进行监督检查,被检查者应当如实提供情况和必要的资料。检查者有责任为被检查者保守技术秘密和业务秘密。

第四十七条 摇在城市规划区内未取得建设用地规划许可证件而取得建设用地批准文件、占用土地的,批准文件无效,占用的土地由县级以上人民政府责令退回;其建设的各类建筑物、构筑物和其他设施应无偿拆除或没收。

第四十八条 摇未按建设用地规划许可证要求进行建设的,由城市规划行政主管部门责令限期改正,并视情节轻重,处以每平方米用地面积五至十五元的罚款;逾期不改正的,吊销其建设用地规划许可证。

第四十九条 摇临时建设用地逾期不退回,又未办理延期手续的,由城市规划行政主管部门吊销临时建设用地规划许可证。

第五十条 摇对违法建设工程,严重影响城市规划的,由县级以上城市规划行政主管部门责令停止建设、限期拆除或没收违法建筑物、构筑物和其他设施。

影响城市规划,但还可以采取措施补救的,由县级以上城市规划行政主管部门责令限期改正,并根据情节轻重对违法建设、设计、施工单位分别处以相当于其土建工程费用总额百分之十以下的罚款,并责令补交各种费用。

对违法建设单位的主要负责人和直接责任者,根据情节轻重处以五百元至一千元以下的罚款,同时由所在单位和上级主管机关给予行政处分。

第五十一条 摇对越权审批的建设工程,由县级以上城市规划行政主管部门撤销其所发证件,其建设工程按违法建设进行处理。由此造成的损失由审批单位承担,对直接责任者,处以五百元以下的罚款。同时由其所在单位或者上级行政主管部门给予行政处分。

第五十二条 摇实施行政处罚,必须符合行政处罚法的有关规

定。经石家庄市人民政府批准,依法享有行政处罚权的机关可以委托符合行政处罚法规定条件的组织或者行政机关对违反城市规划管理秩序的行为实施行政处罚。

第五十三条 妨碍城市规划行政主管部门工作人员依法执行公务的,由公安机关依据《中华人民共和国治安管理处罚条例》的有关规定处理;触犯刑律的,由司法机关依法追究刑事责任。

第五十四条 当事人对行政处罚决定不服的,可以在接到行政处罚决定书之日起十五日内,根据《行政复议条例》的规定,向作出行政处罚决定的行政机关的上一级行政机关或者同级人民政府申请行政复议;也可以在接到行政处罚决定书之日起三个月内,根据《中华人民共和国行政诉讼法》的规定,向作出行政处罚决定的行政机关所在地的人民法院提起行政诉讼,法律另有规定的除外。法律、法规规定应当先向行政机关申请复议的先申请行政复议,对行政复议不服的,再提起行政诉讼。当事人逾期不申请复议,也不向人民法院起诉,又不履行行政处罚决定的,作出行政处罚决定的行政机关可以依法强制执行或者申请人民法院强制执行。

第五十五条 城市规划行政主管部门的工作人员应依法行使职权,对玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊情节轻微的,由其所在单位或者上级主管机关给予行政处分;触犯刑律的,由司法机关依法追究刑事责任。

第七章 附则

第五十六条 本条例下列用语的含义是:

(一)城市是指国家按行政建制设立的市、镇;

(二)城市规划区是指城市市区、郊区、开发区、独立工业区、风景旅游区、文物保护区、水源保护区、历史文化名城保护区,以及城市建设发展需要实行规划控制的区域,其具体范围由城市人民政府在城市总体规划中划定。

(三)建设工程是指新建、扩建、改建建筑物、构筑物、机场、管线、铁路(含地铁)、道路、桥涵、人防、防洪、电力、电信、公园、城市绿地、行道树、河湖水系、水源井、围墙、停车场、垃圾处理场、堆料场以及城市雕塑、广告设施、城市临街建筑的外部装修等。

(四)违法建设工程是指未取得建设工程规划许可证件进行施工的,不按建设工程规划许可证件的规定和核准的施工图进行施工的,擅自改变工程设计和性质的,临时建设工程建成永久性工程或逾期不拆的,以及其他违反本条例第五章有关条款的建设工程。

(五)配套设施是指文化、教育、卫生、商业、服务等设施。

第五十七条 石家庄市人民政府可根据本条例制定实施细则。

本条例具体应用问题由石家庄市规划行政主管部门解释。

第五十八条 本条例自 2005 年 12 月 1 日起施行。2002 年 12 月 1 日颁布的《石家庄市城市规划管理办法(试行)》,同时废止。