

同济大学城市规划系

耿慧志 编

# 地方城市规 法规文件选编

东南大学出版社

# 地方城市

地方城市



# 地方城市规划法规文件选编

同济大学城市规划系

耿慧志 编

东南大学出版社

· 南京 ·

## 内 容 提 要

对地方层面的城市规划法规文件进行梳理,选择一些有代表性的法规文件汇编成册,将为广大城市规划从业人员的查阅和参考带来很大的方便,并在一定程度上有助于推动我国城市规划法规体系的完善。本书选编的地方城市规划法规体系包括地方性法规、地方政府规章、其他规范性文件及地方技术标准等。

本书可供城市规划工作者阅读,也可供相关专业师生学习参考。

## 图书在版编目(CIP)数据

地方城市规划法规文件选编/耿慧志编. —南京:东南大学出版社, 2008. 1

ISBN 978-7-5641-1111-3

I. 地… II. 耿… III. 城市规划—法规—汇编—中国 IV. D922. 297. 9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 009434 号

东南大学出版社出版发行  
(南京四牌楼 2 号 邮编 210096)

出版人: 江 汉

网址: <http://press.seu.edu.cn>

电子邮件: [press@seu.edu.cn](mailto:press@seu.edu.cn)

新华书店经销 扬州鑫华印刷有限公司印刷

开本: 889 mm×1194 mm 1/16 印张: 28.5 字数: 782 千字

2008 年 3 月第 1 版 2008 年 3 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-5641-1111-3/TU·147

印数: 1~1 500 册 定价: 59.00 元

(本社图书若有印装质量问题,请直接与读者服务部联系。电话(传真): 025—83792328)

## 前 言

以1989年12月29日《中华人民共和国城市规划法》发布为标志,我国的城市规划法规体系逐步建立并完善起来。我国的城市规划法规体系由两个层面构成:国家城市规划法规体系和地方城市规划法规体系。

国家城市规划法规体系包括法律、行政法规、部门规章和其他规范性文件四个层次。2007年10月28日通过的《中华人民共和国城乡规划法》是我国城市规划核心主干法,是由全国人大常委会制定的,其法律效力仅次于《宪法》;《村庄和集镇规划建设管理条例》(1993)和《风景名胜区条例》(2006)是国务院发布的重要的城市规划行政法规(《历史文化名城名镇名村保护条例》正在制定之中);《城市规划编制办法》(2005)、《开发区规划管理办法》(1995)等是建设部发布的部门规章;大量的其他规范性文件是由国务院及其下属部(委、局)制定并发布的,如《国务院关于加强城乡规划监督管理的通知》(国发〔2002〕13号)、《关于加强省域城镇体系规划调整和修编工作管理的通知》(建规〔2007〕88号)等等。

地方城市法规体系包括地方性法规、地方政府规章和其他规范性文件三个层次。城市规划地方性法规是由地方人大及其常委会制定并发布的,多为《城市规划法》的实施条例和办法,如《浙江省实施〈中华人民共和国城市规划法〉办法》(1997)、《上海市城市规划条例》(2003)等;城市规划地方政府规章是由地方人民政府制定、并由地方行政首长签署发布的,如《上海市城市规划管理技术规定(土地使用 建筑管理)》(2003)、《上海市城市详细规划编制审批办法》(2002)等;大量的其他规范性文件是由地方各级行政机关发布的,如《关于印发〈上海市建筑面积计算规划管理暂行规定〉的通知》(沪规法〔2000〕0156号)、《关于加强建设项目修建性详细规划管理的补充通知》(穗规法字〔1999〕60号)等。

以上列举的是城市规划专业领域的法规文件,除此之外,还有与城市规划关系密切的相关领域(如土地、资源、环境等)的法规文件,国家层面和地方层面的各个层次都广泛存在,其数量是巨大的。

近年来,地方层面的城市规划法规制定趋于活跃,表现出如下的特点:①深化了国家城市规划法规的框架,对一些内容进行了更加明确、翔实的规范。例如,对于城市详细规划的编制和审批,国家法规并没有制定如城市总体规划一样的翔实规定,《广东省城市控制性详细规划管理条例》(2005)和《上海市城市详细规划编制审批办法》(2002)对此做了详细的规定。②突破了国家城市规划法规的框架,对国家法规中未能规定的内容进行了明确的规范。例如,对于城市设计的地位和内容,《深圳市城市规划条例》(2001)明确规定“城市重点地段应在编制法定图则时单独进行局部城市设计”。《深圳市城市规划标准与准则》(2004)提出了符合地方特点和需要、不同于国家标准的用地分类。③规范内容更加广泛,有些内容带有一定的探索性和前沿性。例如,对于城市规划信息公开制度、城市规划听证程序、城市雕塑管理、城市广告设置等,一些城市制定了相应的法规文件。④修订更加及时。例如,我国《城市规划法》修订为《城乡规划法》相隔近18年的时间,而《上海城市规划条例》1995年发布后,已经分别于1997年和2003年修订两次。

比较而言,国家层面的法规文件更加为我们城市规划从业人员所熟悉,而地方层面的法规文件由于其效力的地域范围限制(一般在本行政地域范围内有效),大多数情况下,只有涉及本地区的才为我们所了解。同时,尽管由于行政公开的要求和政府网站的健全,登录行政机关网站已经

能够方便地查阅城市规划法规文件,但由于我国行政区划众多,有 28 个省和自治区、656 个设市城市(2006 年数据),逐一登录比选必然要耗费大量的精力,地方层面的城市规划法规文件的查阅远不如国家层面方便。同时,地方层面的城市规划法规的完善程度各地也很不一致。因此,对地方层面的城市规划法规文件进行梳理,将一些有代表性的法规文件编辑成册,将为广大城市规划从业人员的查阅和参考带来很大的方便,并在一定程度上有助于推动我国城市规划法规体系的完善。

本书的编写过程中,得到了同济大学城市规划系领导和教师们的鼓励和关心,我指导的研究生邴燕萍、沈丹凤、赵鹏程、贾晓桦、殷昭昕做了大量的资料收集和整理工作,在此一并表示感谢。

由于精力所限,书中的错误之处在所难免,恳请读者批评指正。

耿慧志

2007 年 7 月于同济大学

## 目 录

|                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| 第一部分 地方性法规 .....                 | 1   |
| 一 城市规划专门法规 .....                 | 1   |
| (一) 城市规划法实施 .....                | 1   |
| 江苏省实施《中华人民共和国城市规划法》办法 .....      | 1   |
| 新疆维吾尔自治区实施《中华人民共和国城市规划法》办法 ..... | 6   |
| 上海市城市规划条例 .....                  | 11  |
| 深圳市城市规划条例 .....                  | 19  |
| 武汉市城市规划条例 .....                  | 26  |
| (二) 历史文化保护 .....                 | 33  |
| 河南省历史文化名城保护条例 .....              | 33  |
| 长沙市历史文化名城保护条例 .....              | 36  |
| 上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例 .....      | 39  |
| (三) 村镇规划建设和风景名胜区管理 .....         | 45  |
| 浙江省村镇规划建设管理条例 .....              | 45  |
| 杭州西湖风景名胜区管理条例 .....              | 50  |
| 二 城市规划相关法规 .....                 | 57  |
| (一) 环境保护、基本农田保护、文物保护 .....       | 57  |
| 四川省环境保护条例 .....                  | 57  |
| 山东省基本农田保护条例 .....                | 62  |
| 山西省实施《中华人民共和国文物保护法》办法 .....      | 66  |
| (二) 道路工程、市政工程、公园绿化 .....         | 70  |
| 上海市城市道路管理条例 .....                | 70  |
| 济南市农村公路管理条例 .....                | 76  |
| 南京市消防管理办法 .....                  | 79  |
| 厦门市城市园林绿化条例 .....                | 83  |
| 重庆市公园管理条例 .....                  | 88  |
| (三) 土地和房地产 .....                 | 91  |
| 辽宁省实施《中华人民共和国土地管理法》办法 .....      | 91  |
| 山东省城市国有土地使用权出让转让规划管理办法 .....     | 98  |
| 浙江省房地产开发管理条例 .....               | 99  |
| (四) 城市规划编制和审批 .....              | 103 |
| 广东省城市控制性详细规划管理条例 .....           | 103 |
| 第二部分 地方政府规章 .....                | 108 |
| 一 城市规划专门规章 .....                 | 108 |
| (一) 综合性规划管理规定 .....              | 108 |
| 上海市城市规划管理技术规定(土地使用 建筑管理) .....   | 108 |

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| 深圳市城市规划标准与准则 .....            | 129        |
| (二) 城市规划实施和监督检查 .....         | 182        |
| 杭州市城市管理相对集中行政处罚权实施办法 .....    | 182        |
| 大连市实施行政许可程序规定 .....           | 185        |
| 浙江省行政审批暂行规定 .....             | 190        |
| 浙江省行政处罚听证程序实施办法 .....         | 193        |
| 太原市违法建设查处办法 .....             | 195        |
| (三) 城市零星建设、临时建设与规划勘察测量 .....  | 198        |
| 上海市零星建设工程规划管理办法 .....         | 198        |
| 杭州市临时建设工程管理规定 .....           | 203        |
| 广州市城市规划勘察测量管理办法 .....         | 205        |
| 长沙市城市容貌规定 .....               | 208        |
| (四) 城市雕塑和广告 .....             | 215        |
| 上海市户外广告设施管理办法 .....           | 215        |
| 深圳经济特区城市雕塑管理规定 .....          | 219        |
| (五) 城市河流两岸开发建设 .....          | 221        |
| 上海市黄浦江两岸开发建设管理办法 .....        | 221        |
| (六) 市政管线工程 .....              | 223        |
| 上海市管线工程规划管理办法 .....           | 223        |
| (七) 村庄与村民住房 .....             | 227        |
| 上海市农村村民住房建设管理办法 .....         | 227        |
| 广州市村庄规划管理规定 .....             | 233        |
| <b>二 城市规划相关规章 .....</b>       | <b>238</b> |
| (一) 历史文化保护、自然环境保护和旅游度假区 ..... | 238        |
| 杭州市历史文化街区和历史建筑保护办法 .....      | 238        |
| 浙江省自然保护区管理办法 .....            | 242        |
| 杭州市城市河道保护管理办法 .....           | 246        |
| 浙江省建设项目环境保护管理办法 .....         | 247        |
| 浙江省旅游度假区管理办法 .....            | 253        |
| (二) 城市道路、基础设施和绿地 .....        | 255        |
| 浙江省城市道路管理办法 .....             | 255        |
| 上海市停车场(库)管理办法 .....           | 260        |
| 浙江省城市供水管理办法 .....             | 265        |
| 杭州市城市排水管理办法 .....             | 269        |
| 兰州市城市绿线及绿地建设管理办法 .....        | 272        |
| (三) 城市土地与房地产 .....            | 276        |
| 杭州市国有土地使用权招标投标拍卖管理办法 .....    | 276        |
| 上海市国有土地租赁暂行办法 .....           | 280        |
| 昆明市划拨土地使用权管理暂行规定 .....        | 285        |
| 杭州市土地储备实施办法 .....             | 287        |
| 广州市闲置土地处理办法 .....             | 292        |
| <b>第三部分 地方其他规范性文件 .....</b>   | <b>296</b> |
| 一 城市规划编制与审批管理 .....           | 296        |



|                                                        |            |
|--------------------------------------------------------|------------|
| (一) 规划编制和审批 .....                                      | 296        |
| 关于下发《上海市管线综合规划编制与审批试行规定》的通知 .....                      | 296        |
| (二) 规划公示 .....                                         | 302        |
| 关于印发《上海市建设工程规划设计方案公示暂行规定》的通知 .....                     | 302        |
| (三) 规划公众参与 .....                                       | 304        |
| 关于印发《上海市制定控制性详细规划听取公众意见的规定(试行)的通知》 .....               | 304        |
| <b>二 城市规划实施管理 .....</b>                                | <b>307</b> |
| (一) 综合实施管理 .....                                       | 307        |
| 广州市城市规划管理技术标准与准则——综合篇 .....                            | 307        |
| (二) 日照间距与建筑技术 .....                                    | 329        |
| 关于印发《日照分析规划管理暂行办法》的通知(上海) .....                        | 329        |
| 杭州市人民政府办公厅转发市规划局关于杭州市建筑玻璃幕墙使用有关规定的通知 .....             | 334        |
| (三) 数字化管理 .....                                        | 336        |
| 关于本市建设项目规划管理实行电子报件制度的通知(上海) .....                      | 336        |
| (四) 临时建设管理 .....                                       | 338        |
| 关于启用《临时建设用地规划许可证》和《临时建设工程规划许可证》的通知(上海) .....           | 338        |
| (五) 道路红线管理 .....                                       | 342        |
| 上海市城市规划管理局关于印发《上海市道路规划红线管理暂行规定》的通知 .....               | 342        |
| (六) 规划放线、验线 .....                                      | 346        |
| (广州市人民政府)批转市规划局关于城市道路、河涌等建设工程实施放线、验线和规划验收请示的通知 .....   | 346        |
| <b>三 城市规划实施监督检查 .....</b>                              | <b>348</b> |
| (一) 违法建设 .....                                         | 348        |
| 关于印发《上海市城市规划实施监督检查暂行规定》和《上海市城市规划管理查处违法建设暂行规定》的通知 ..... | 348        |
| (二) 行政复议 .....                                         | 352        |
| 关于下发《上海市城市规划管理行政复议工作规程》的通知 .....                       | 352        |
| (三) 公务员管理 .....                                        | 357        |
| 重庆市人民政府批转市监察局市规划局关于违反城乡规划法律法规行为行政处分暂行规定的通知 .....       | 357        |
| <b>四 城市规划其他特定事项 .....</b>                              | <b>360</b> |
| (一) 政务公开 .....                                         | 360        |
| 广州市关于城市规划成果公示的规定 .....                                 | 360        |
| (二) 分级管理权限 .....                                       | 360        |
| 关于发布《上海市建设工程规划管理市、区(县)分工实施意见(暂行)》的通知 .....             | 360        |
| (三) 工业用地 .....                                         | 364        |
| 关于本市郊区工业用地规划指标核定的若干意见(试行)(上海) .....                    | 364        |
| 厦门市人民政府关于促进工业项目集约合理用地的通知 .....                         | 365        |
| (四) 建筑功能变更 .....                                       | 369        |
| 关于印发《关于加强建筑物变更使用性质规划管理的若干意见(试行)》的通知(上海) .....          | 369        |
| 转发市规划局关于加强杭州市区底层住宅从事经营活动管理若干意见(试行)的通知 .....            | 373        |
| (五) 旧房、旧村改造与烂尾楼整治 .....                                | 375        |
| 上海市人民政府关于批转市房地资源局、市规划局制订的上海市旧住房综合改造管理暂行办法的通知 .....     | 375        |

|                                                               |            |
|---------------------------------------------------------------|------------|
| 西安市人民政府关于进行城区旧村改造试点的意见 .....                                  | 378        |
| 中共广州市委办公厅、广州市人民政府办公厅关于“城中村”改制工作的若干意见 .....                    | 380        |
| 转发广州市人民代表大会常务委员会关于广州市人民政府办理关于尽快制定整治“烂尾楼”办法的议案实施方案的决议的通知 ..... | 383        |
| (六) 用地性质变更 .....                                              | 388        |
| 成都市人民政府办公厅转发市国土资源局关于加强对国有企业改制后改变土地用途管理意见的通知 .....             | 388        |
| 哈尔滨市人民政府办公厅转发关于对国有企事业单位改制土地使用性质调整加强城市规划管理的暂行规定的通知 .....       | 389        |
| (七) 公共空间管理 .....                                              | 390        |
| 关于加强中心城区湖边、山边、江边建筑规划管理的若干规定 .....                             | 390        |
| 成都市建设项目公共空间规划管理暂行办法 .....                                     | 391        |
| (八) 其他方面 .....                                                | 392        |
| 重庆市人民政府办公厅关于印发重庆市数字化城市管理建设总体方案的通知 .....                       | 392        |
| 广州市人民政府办公厅印发广州市创建“全国无障碍设施建设示范城”实施方案的通知 .....                  | 397        |
| 市政府关于印发《南京市依法开展规划环境影响评价工作实施意见》的通知 .....                       | 399        |
| 上海市人民政府批转市建设交通委等十部门关于优先发展上海城市公共交通意见的通知 .....                  | 402        |
| 无锡市人民政府关于印发《无锡市工业遗产普查及认定办法(试行)》的通知 .....                      | 406        |
| <b>第四部分 地方技术标准 .....</b>                                      | <b>409</b> |
| 一 规划编制、城市形象、居住区绿地 .....                                       | 409        |
| (一) 控制性详细规划编制 .....                                           | 409        |
| 上海控制性详细规划成果编制规范(DGJ08-105-2003)(节选) .....                     | 409        |
| (二) 城市容貌 .....                                                | 411        |
| 深圳市城市容貌标准(征求意见稿)(节选) .....                                    | 411        |
| (三) 户外广告 .....                                                | 413        |
| 天津市户外广告设施设置技术规范(DB12/ 313-2007)(节选) .....                     | 413        |
| (四) 居住区绿地 .....                                               | 415        |
| 北京市居住区绿地设计规范(DB11/T214-2003)(节选) .....                        | 415        |
| 二 城市道路交通和公共服务设施 .....                                         | 418        |
| (一) 城市轨道交通 .....                                              | 418        |
| 上海市城市轨道交通设计规范(DGJ08-109-2004)(节选) .....                       | 418        |
| (二) 城市道路平面交叉口 .....                                           | 422        |
| 上海市城市道路平面交叉口规划与设计规程(DGJ08-96-2001)(节选) .....                  | 422        |
| (三) 公共服务设施设置 .....                                            | 427        |
| 城市居住地区和居住区公共服务设施设置标准(上海)(DGJ08-55-2006)(节选) .....             | 427        |
| (四) 中小学、幼儿园 .....                                             | 429        |
| 上海普通中小学建设标准(DB/TJ08-12-2004)(节选) .....                        | 429        |
| 上海普通幼儿园建设标准(DG/TJ08-45-2005)(节选) .....                        | 431        |
| 上海市中小学、幼儿园周边环境建设标准(试行) .....                                  | 434        |
| (五) 公共厕所 .....                                                | 434        |
| 北京市公共厕所建设标准(DB11/T190-2003)(节选) .....                         | 434        |
| 上海市城镇公共厕所规划和设计标准(DB/TJ08-401-99)(节选) .....                    | 437        |
| 附录:《中华人民共和国城乡规划法》 .....                                       | 438        |

# 第一部分 地方性法规

## 一 城市规划专门法规

### (一) 城市规划法实施

#### 江苏省实施《中华人民共和国城市规划法》办法

(1990年10月28日江苏省第七届人民代表大会常务委员会第十七次会议通过,根据1997年7月31日江苏省第八届人民代表大会常务委员会第二十九次会议关于修改《江苏省实施〈中华人民共和国城市规划法〉办法》的决定第一次修正,根据2003年6月24日江苏省第十届人民代表大会常务委员会第三次会议关于修改《江苏省实施〈中华人民共和国城市规划法〉办法》的决定第二次修正,根据2004年8月20日江苏省第十届人民代表大会常务委员会第十一次会议关于修改《江苏省实施〈中华人民共和国城市规划法〉办法》的决定第三次修正)

#### 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,保证城市规划的实施,根据《中华人民共和国城市规划法》(以下简称《城市规划法》),结合本省实际情况,制定本办法。

**第二条** 本省按国家行政建制设立的市、镇制定和实施城市规划,在城市规划区内进行建设,必须遵守《城市规划法》和本办法。

城市规划区包括城市市区、近郊区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。城市规划区的具体范围由城市人民政府在城市总体规划中划定。在设市的城市规划区范围内的建制镇(含县人民政府所在地的镇),不再另行划定城市规划区。

**第三条** 各级人民政府必须实行严格控制大城市规模、合理发展中等城市和小城市的方针,促进生产力和人口的合理布局。

城市规划应坚持合理用地、节约用地的原则,与国土规划、区域规划、江河流域规划、土地利用总体规划相协调。

**第四条** 县级以上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。其主要职责是:贯彻执行有关城市规划的法律、法规、规章和方针、政策;具体负责城市规划的编制和实施管理;参与建设项目的选址和可行性研究;查处城市规划违法案件。

建制镇人民政府负责本行政区域内的城市规划管理工作。

**第五条** 本省行政区域内的任何单位和个人,都有遵守《城市规划法》和本办法的义务,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

**第六条** 城市规划的制定,必须贯彻科学化、民主化的原则,加强调查研究和科学论证。

城市规划一般包括总体规划和详细规划,大、中城市在总体规划基础上应编制分区规划。

**第七条** 城市总体规划应包括:城市的性质、发展目标和发展规模;城市主要建设标准和定额指标;城市建设用地布局、功能分区和各项建设的总体部署;城市综合交通体系和河湖、绿地系统;各项专业规划;近期建设规划。

设市城市和县人民政府所在地镇的总体规划,应包括市、县(市)行政区域的城镇体系规划。

**第八条** 城市分区规划应包括城市土地利用、人口分布和公共设施、基础设施的规划安排。

**第九条** 城市详细规划应以总体规划或分区规划为依据,详细规定建设用地的各项控制指标和规划管理要求,或直接对建设项目作出具体的安排和规划设计。

**第十条** 省人民政府负责组织编制全省城镇体系规划,用以指导全省城市规划的制定。

**第十一条** 城市人民政府负责组织编制城市规划。设市城市规划区内的镇的详细规划,由所属县人民政府按照城市总体规划的要求负责组织编制。

**第十二条** 城市规划实行分级审批。

省会城市、城市人口在100万以上的城市、国务院指定的其他城市的总体规划,由省人民政府审查同意后,报国务院审批。

前款规定以外的设市城市及省人民政府指定的镇的总体规划,报省人民政府审批。

县人民政府所在地镇的总体规划,以及市人民政府指定的其他镇的总体规划,报所属市人民政府审批,并报省人民政府城市规划行政主管部门备案。

本条第三款、第四款规定以外的其他建制镇的总体规划,由所属县(市)人民政府审批。

城市各项专业规划和近期建设规划,应当纳入城市总体规划统一审批。

市、县(市)人民政府报请审批城市总体规划前,须经同级人民代表大会或其常务委员会审查同意。

城市分区规划由城市人民政府审批。

城市详细规划由城市人民政府审批;编制分区规划的城市详细规划,除重要的详细规划由城市人民政府审批外,由城市人民政府城市规划行政主管部门审批。镇的详细规划,由县(市)人民政府审批。

**第十三条** 城市规划行政主管部门在城市人民政府领导下,组织具有相应资质的城市规划编制单位承担城市规划的编制工作。

**第十四条** 编制城市规划应具备勘察、测量、地质与环境评价及其他必要的基础资料。编制城市规划时,有关单位应向城市规划行政主管部门提供规划基础资料,并配合编制各项专业规划。

**第十五条** 城市人民政府可以根据城市经济和社会发展的需要,对已经批准的城市总体规划进行局部调整,同时报同级人民代表大会常务委员会和原批准机关备案;凡涉及城市性质、规模、发展方向和总体布局等重大变更的,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 城市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,统筹兼顾社会效益、环境效益和经济效益。

各项建设工程的选址、定点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、城市风貌;影响城市各项功能的协调。

城市新区开发和旧区改建,要严格控制建筑密度和城市容量,严格限制零星插建。

**第十七条** 城市各项建设必须合理布局:

(一) 城市新区开发和各项建设的选址、定点,应保证有可靠的水源、能源、交通、防灾等建设条件,

并避开有开采价值的地下矿藏、有保护价值的地下文物古迹以及工程地质、水文地质条件不宜修建的地段。

(二) 居住区应优先安排在自然环境良好的地段,相邻地段的土地利用不得妨碍居住区的安全、卫生和安宁。

(三) 工业项目应考虑专业化和协作的要求,合理组织,统筹安排。产生有毒有害废弃物和放射性污染的项目,不得安排在市区主导风向的上风和水源地上游,以及文物古迹保护区和风景名胜区。

(四) 生产或储存易燃、易爆、剧毒物的工厂和仓库以及严重影响环境卫生的建设项目,不得在市区安排建设。

(五) 新建铁路编组站、铁路货运干线、过境公路、供电高压走廊、收发讯区应避开居民密集的市区,防止相互干扰。机场和重要军事设施等应避开市区。

(六) 港口设施的建设必须综合考虑城市岸线的合理分配和利用,并保证留有足够的城市生活岸线。

(七) 城市人防工程的规划、建设必须和城市建设密切结合,符合城市规划,坚持平战结合的原则。在满足使用功能的前提下,应当合理开发和综合利用城市地下空间。

(八) 建设有放射性危害的工业设施,必须避开城市市区和其他居民密集地区,同时设置防护工程、事故和放射性废弃物处理设施。

**第十八条** 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。着重改善交通和居住条件;改善基础设施和公共设施;改善城市环境和市容景观;提高城市的综合功能。

城市旧区内应严格控制现有工矿企业的扩建、改建,已确定搬迁的企业不得扩建、改建。

城市旧区内私有房屋的改建、扩建,不得擅自扩大原有宅基地面积;不得妨碍道路交通、消防安全;不得侵占公共绿地、邻里通道;并妥善处理好给水、排水、通风、采光等方面的相邻关系。

**第十九条** 城市新区开发和旧区改建,应妥善保护具有历史意义、革命纪念意义、文化艺术和科学价值的建筑物、文物古迹和风景名胜。

历史文化名城的旧区改建,应严格保护优秀的历史文化遗产,保护城市传统风貌和地方特色。

**第二十条** 城市综合开发应按照批准的详细规划,由城市建设行政主管部门统一组织,按照先地下、后地上的顺序,进行配套建设。

## 第四章 城市规划的实施

**第二十一条** 城市规划经批准后,城市人民政府应当公布。涉及国家秘密的规划文件、图纸、资料,按照国家保密法规办理。

**第二十二条** 城市规划经批准后必须严格执行,任何单位和个人不得擅自改变,不得妨碍城市规划的实施。

城市人民政府应定期检查城市规划的实施情况,并向同级人民代表大会常务委员会报告。

**第二十三条** 城市规划管理实行由城市规划行政主管部门核发选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证的制度。

**第二十四条** 选址意见书的办理程序:

(一) 建设项目预可行性研究阶段,根据项目管理权限,应有相应城市规划行政主管部门参加;

(二) 建设单位持项目建议书批准文件向城市规划行政主管部门提出选址申请;

(三) 根据城市规划要求和建设项目的性质、规模,城市规划行政主管部门发出项目选址定点建议书,提出规划设计条件,作为项目可行性研究的必要依据;

(四) 根据城市规划审查建设项目可行性研究报告,核发选址意见书。批准建设项目设计任务书,必须附有城市规划行政主管部门核发的选址意见书。

属于国家和省的大、中型建设项目的选址布局,还必须有省城市规划行政主管部门的审定意见。

**第二十五条 建设用地规划许可证的办理程序:**

- (一) 建设单位或个人持建设项目批准文件,向城市规划行政主管部门提出定点申请;
- (二) 城市规划行政主管部门根据建设项目的性质、规模,按城市规划的要求,核定其用地位置和界限,提供规划设计条件;
- (三) 审核建设单位提交的规划设计总图或初步设计方案;
- (四) 核发建设用地规划许可证。

建设单位和个人取得建设用地规划许可证后,方可向县级以上人民政府土地管理部门申请用地。

**第二十六条 建设工程规划许可证的办理程序:**

- (一) 建设单位或个人持建设项目批准文件和建设用地证件向城市规划行政主管部门提出建设申请;
- (二) 城市规划行政主管部门根据城市规划,提出建设工程规划设计要求,作为工程设计的依据;
- (三) 城市规划行政主管部门审查建设项目设计方案;
- (四) 城市规划行政主管部门审查建设工程施工图,确认符合城市规划的要求后,核发建设工程规划许可证。

建设单位或个人在取得建设工程规划许可证和其他有关批准文件后,方可申请办理开工手续。城市规划行政主管部门应当在施工前进行现场验线。

**第二十七条 建设用地规划许可证和建设工程规划许可证规定的内容不得擅自变更。确需变更的,必须经城市规划行政主管部门同意,并办理变更手续。**

建设单位或个人应当在取得建设用地规划许可证后1年内办完用地手续,在取得建设工程规划许可证后1年内开工。

**第二十八条 在城市规划区内,居民新建、扩建、改建、翻建私有住房,申请人应持房屋产权证件、土地使用权属证件、户籍证件,向城市规划行政主管部门申请办理建设工程规划许可证。**

**第二十九条 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由市、县(市)人民政府城市规划行政主管部门核发。**

居民私人住房建设工程规划许可证由所属市、县(市)人民政府城市规划行政主管部门核发,也可以由其委托的区或镇人民政府核发报所属市、县(市)城市规划行政主管部门备案。

设区的市的城市规划区中属于县(市)人民政府管辖的地区,由当地县(市)人民政府城市规划行政主管部门报该设区的市城市规划行政主管部门审定同意后核发。

**第三十条 在城市规划区内的临时建设设施,必须在批准的使用期限内拆除,不得出租或转让。严禁在临时用地上建设永久性建筑物、构筑物和其他设施。临时建设和临时用地不得影响城市规划的实施。具体规划管理办法由省人民政府另行制定。**

**第三十一条 任何单位和个人必须服从城市人民政府根据城市规划做出的调整用地决定。**

**第三十二条 任何单位和个人不得占用城市道路、公共绿地、高压供电走廊和压占地下管线进行建设。必须严格保护微波通道、水域岸线、机场净空以及城市出入口交通的畅通。**

**第三十三条 未经城市规划行政主管部门和有关主管部门同意,任何单位和个人都不得在城市规划区内开山、掘土、采砂、采石、填挖水面、堆弃垃圾,不得破坏城市环境、影响城市规划的实施。**

**第三十四条 城市规划行政主管部门有权对城市规划区内的建设用地和建设工程是否符合城市规划进行检查。检查人员检查时,应持城市规划管理检查证件。**

被检查者应如实提供情况和必要的资料,不得隐瞒和阻挠。检查者有责任为被检查者保守技术秘密和业务秘密。

**第三十五条** 城市规划区内建设工程竣工后,城市规划行政主管部门应对建设工程是否符合城市规划要求进行检验。符合规划要求的,应出具认可文件。

建设单位应在竣工验收合格后6个月内,向城市规划行政主管部门报送有关竣工资料,同时向城市建设档案馆报送竣工档案。

## 第五章 法律责任

**第三十六条** 在城市规划区内,未取得建设用地规划许可证而取得建设用地批准文件、占用土地或转让土地使用权的,批准文件和土地转让文件无效,占用的土地由县级以上人民政府责令退回,并追究违法单位和直接责任人的行政责任。

擅自改变建设用地规划许可证规定内容的,责令当事人限期改正。在改正前,对其建设申请不得予以审批。

利用失效的建设用地规划许可证,占用土地或转让土地使用权的,占用或转让的土地由县级以上人民政府责令退回。

擅自买卖、转让建设用地规划许可证,许可证自行失效,占用或转让的土地由县级以上人民政府责令退回。

**第三十七条** 在城市规划区内,有下列行为之一,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、限期拆除或者没收违法建筑物、构筑物或者其他设施;影响城市规划,尚可采取改正措施的,由县级以上城市规划行政主管部门责令限期改正,并处以土建工程造价的3%~15%的罚款:

- (一) 未取得建设工程规划许可证进行建设的;
- (二) 擅自改变建设工程规划许可证确定的内容进行建设的;
- (三) 买卖、擅自转让建设工程规划许可证进行建设的;
- (四) 利用失效的建设工程规划许可证进行建设的;
- (五) 其他违反城市规划进行建设的。

**第三十八条** 在城市规划区内,未经批准开采砂石、取土弃土、堆放废渣、垃圾或者进行填挖水面等活动的,由城市规划行政主管部门和有关主管部门责令停止上述活动,限期整理或者恢复原有地形、地貌。

**第三十九条** 拒不服从城市人民政府根据城市规划做出的调整用地决定的,责令限期履行调整用地决定;逾期仍不履行的,由市、县(市)城市规划行政主管部门申请人民法院强制执行。

**第四十条** 对未取得建设工程规划许可证或者违反建设工程规划许可证的规定进行建设的单位的有关领导人员和直接责任人员,可以由其所在单位或者上级主管机关给予行政处分。

**第四十一条** 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。

**第四十二条** 城市规划行政主管部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索取贿赂的,由其所所在单位或者上级主管机关给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

## 第六章 附 则

**第四十三条** 设区的市人民政府可以根据本办法作出具体规定。

未设镇建制的工矿区的居民点,参照本办法执行。

**第四十四条** 本办法自公布之日起施行。

## 新疆维吾尔自治区实施《中华人民共和国城市规划法》办法

(1991年1月12日新疆维吾尔自治区第七届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过,根据2004年11月26日新疆维吾尔自治区第十届人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈自治区实施中华人民共和国城市规划法办法〉的决定》修正)

### 第一章 总 则

**第一条** 为了加强自治区城市规划和规划管理,实施《中华人民共和国城市规划法》(以下简称《城市规划法》),结合自治区实际,制定本办法。

**第二条** 本办法适用于自治区境内按国家行政建制设立的市、镇。制定和实施城市规划,在城市规划区内进行建设,必须遵守城市规划法和本办法。

**第三条** 各级人民政府应当依照城市规划法和本办法做好城市规划、建设的管理工作。

**第四条** 城市规划必须符合实际情况,正确处理近期建设和远景发展的关系。

编制和实施城市规划,应当贯彻勤俭建国的方针,坚持适用、经济的原则,注意保护和改善城市生态环境,防止污染和其他公害,加强城市绿化建设和市容环境卫生建设,保护文化遗产和自然景观,体现传统风貌、民族风格和地方特色。

**第五条** 城市总体规划应当和国土规划、区域规划、江河流域规划、土地利用总体规划相协调。城市规划区是指城市市区、近郊区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。

**第六条** 批准的城市规划确定的城市基础设施建设项目,计划部门应当根据基建程序统筹安排投资计划。

财政部门和专业主管部门应当根据城市近期建设规划,把城市基础设施建设项目费用列入年度预算。

城市维护费必须用于城市基础设施的维护和管理,不得挪作他用。

**第七条** 对贯彻执行城市规划法和本办法,以及在城市规划科学研究等方面成绩显著的单位和个人,由各级人民政府予以表彰和奖励。

对抵制、揭发违反城市规划行为的单位和个人,由各级人民政府予以保护和奖励。

### 第二章 管理机构和职责

**第八条** 县级以上地方各级人民政府均应有城市规划行政主管部门。城市规划管理工作人员的配备应与其所承担的任务相适应。

镇人民政府协助县级城市规划行政主管部门做好镇的规划管理工作。

**第九条** 各级城市规划行政主管部门的主要职责:

- (一) 宣传、贯彻执行国家和自治区有关城市发展及城市规划的法律、法规和方针、政策;
- (二) 负责城市规划的编制、实施的具体工作,以及城市各项建设的规划管理;
- (三) 参与国土和区域规划,以及大、中型建设项目的选址和可行性研究;
- (四) 按照国家有关规定实施城市建设用地规划管理,核发建设项目的选址意见书和建设用地规划许可证、建设工程规划许可证件;
- (五) 负责城市规划设计和城市勘测单位验证及城市勘测成果审查;
- (六) 监督、查处违反城市规划管理的行为;



- (七) 制定城市规划事业发展规划,组织、推动城市规划的技术进步和人才开发工作;
- (八) 建立健全城市规划档案制度,积累城市规划档案资料;
- (九) 承办人民政府交办的城市规划管理的其他工作。

### 第三章 城市规划的制定

**第十条** 自治区人民政府负责组织编制自治区的城镇体系规划,指导全区城市总体规划的编制。自治区城镇体系规划应当确定全区城市和新设城市的布局、地位、作用及其发展规模。

**第十一条** 市人民政府负责组织编制市的城市规划;县人民政府所在地的镇的城市规划,由县人民政府负责组织编制;其他建制镇的城市规划,由县级城市规划行政主管部门会同镇人民政府编制。

编制县人民政府所在地的镇及其他建制镇的城市规划时,应当与镇人民政府充分协商,并经镇人民代表大会同意。

兵团师局以上机关、大型企业以及重要军事设施所在地的市、镇,在编制城市规划时,应当充分听取上述机关、单位的意见。上述机关、单位应当服从城市规划。

**第十二条** 编制城市规划应当具备勘察、测量以及有关城市和区域经济社会发展、自然环境、资源条件、历史和现状情况等基础资料。有关部门应当向城市规划行政主管部门提供编制规划所需要的基础资料。

**第十三条** 编制城市规划,一般分总体规划和详细规划两个阶段进行。大城市、中等城市在总体规划基础上,可以编制分区规划。

城市总体规划应当包括:城市的性质、发展目标和发展规模;城市主要建设标准和定额指标;城市建设用地布局、功能分区和各项建设的总体部署;城市综合交通体系和河湖、绿地系统;各项专业规划;近期建设规划。

市和县级人民政府所在地的镇的总体规划,应当包括市或者县的行政区域的城镇体系规划。

城市详细规划应当包括:规划地段各项建设的具体用地范围;建筑密度和高度等控制指标;总平面布置、工程管线综合规划和竖向规划。

编制城市规划的具体要求,由自治区城市规划行政主管部门统一制定。

**第十四条** 城市规划实行分级审批。

(一) 城市总体规划的审批:

乌鲁木齐市的总体规划,经自治区人民政府审查同意后,报国务院审批。自治区直辖市的总体规划,报自治区人民政府审批。其他市的总体规划,经自治州人民政府或者地区行政公署审查同意后,报自治区人民政府审批。

县人民政府所在地的镇的总体规划,经自治州或者地区城市规划行政主管部门审查同意后,由自治区人民政府授权自治区城市规划行政主管部门审批,其中市管辖的县级人民政府所在地的镇的总体规划,报市人民政府审批。

其他建制镇的总体规划,报县级人民政府审批。

伊犁哈萨克自治州辖区内的市和县人民政府所在地的镇的城市总体规划在上报自治区人民政府审批前,应当经伊犁哈萨克自治州人民政府审查同意。

城市人民政府和县级人民政府在向上级人民政府报请审批城市总体规划前,须经同级人民代表大会或者其常务委员会审查同意。

(二) 单独编制的城市人防建设规划,乌鲁木齐市的,经自治区人民政府审查同意后,按国家规定上报批准;乌鲁木齐市以外的一类及二类人防重点城市,报自治区人民政府审批,并按国家规定上报