

城市规划条例

法律出版社

城市 规划 条例

法 律 出 版 社

城市规划条例

法律出版社出版 新华书店发行

法律出版社印刷厂印刷

(石家庄市新华西路47号)

787×1092毫米 32开本 0.5印张 7,000字

1984年8月第一版 1984年8月第一次印刷

印数 00,001—16,300

书号6004·730 定价0.08元

城市 规 划 条 例

(一九八四年一月五日国务院发布)

第一章 总 则

第一条 根据中华人民共和国宪法关于国家领导和管理城市建设的规定，为了合理地、科学地制定和实施城市规划，把我国的城市建设成为现代化的、高度文明的社会主义城市，不断改善城市的生活条件 and 生产条件，促进城乡经济和社会发展，特制定本条例。

第二条 本条例所称城市，是指国家行政区域划分设立的直辖市、市、镇，以及未设镇的县城。

城市按照其市区和郊区的非农业人口总数，划分为三级：

大城市，是指人口五十万以上的城市。

中等城市，是指人口二十万以上不足五十万的城市。

小城市，是指人口不足二十万的城市。

第三条 本条例适用于中华人民共和国的一切城市。

中华人民共和国的一切城市，都必须依照本条例的规定，制定城市规划，按照规划实施管理。

任何组织和个人，在城市规划区内进行与城市规划管理有关的活动，必须遵守本条例，并服从城市规划和管理的。

第四条 城市规划的任务是：根据国家城市发展和建设的方针、经济技术政策，国民经济和社会发展的长远计划，区域规划，以及城市所在地区的自然条件、历史情况、现状特点和建设条件，布置城镇体系，合理地确定城市在规划期内经济和社会发展的目标，确定城市的性质、规模和布局，统一规划、合理利用城市的土地，综合部署城市经济、文化、公共事业及战备等各项建设，保证城市有秩序地、协调地发展。

第五条 城市规划必须从实际出发，正确处理城市与乡村、生产与生活、局部与整体、近期与远期、平时与战时、经济建设与国防建设、需要与可能的关系，并且考虑治安的需要以及地震、洪涝等自然灾害

因素，统筹兼顾，综合部署。

第六条 城市规划必须合理地、科学地安排城市各项建设用地。城市建设应当节约土地，尽量利用荒地、劣地，少占耕地、菜地、园地和林地。

第七条 城市规划必须切实保护和改善城市生态环境，防止污染和其他公害，保护城市绿地，搞好绿化建设。

第八条 城市规划应当切实保护文物古迹，保持与发扬民族风格和地方特色。

第九条 城市规划必须因地制宜。确定城市规划的各项定额指标和建设标准，应当考虑城市的长远发展，并同国家和地方的经济技术发展水平和人民生活水平相适应。

第十条 城市的规划建设必须集中领导，统一管理。市长、县长、镇长领导城市规划的编制和实施。

第十一条 国家城市规划主管部门负责全国城市规划管理工作。

省、自治区、直辖市和市、县、镇人民政府的城市规划主管部门，负责本行政区域的城市规划管理工作。

第二章 城市规划的制定

第十二条 城市规划分为总体规划和详细规划两个阶段。

第十三条 城市总体规划在城市人民政府领导下，由城市规划主管部门会同经济、文化、军事等有关部门编制。

第十四条 城市总体规划的规划期，一般为二十年。

城市总体规划的内容应当包括：确定城市的性质、规模；选定有关建设标准和定额指标；确定城市区域的土地利用和各项建设的总体布局；编制各项工程规划和专业规划；进行必要的综合经济技术论证；拟定实施规划的步骤和措施，并与国民经济和社会发展规划相衔接，编制城市近期建设规划，确定城市近期建设的目标、内容和具体部署。

第十五条 直辖市和市的总体规划，应当把市的行政区域作为统一的整体，合理部署城镇体系。

第十六条 历史文化名城的规划，应当继承与发扬其优秀的历史文化特点和传统风貌，并根据确定的

保护对象的历史意义、文化艺术和科学价值，划定保护区和一定范围的建设控制地带，制定保护规划和保护措施，作为城市总体规划的重要内容。

民族自治地区的城市规划应当保持和发扬民族特点。

第十七条 城市人民政府在编制城市总体规划时，应当广泛征求有关部门和人民群众的意见，并组织多方案的比较论证。

第十八条 城市人民政府编制的城市总体规划，在上报审批之前，必须提交该市人民代表大会或其常务委员会审议。

第十九条 城市总体规划实行分级审批：

直辖市的城市总体规划，由直辖市人民政府报国务院审批；

省和自治区人民政府所在地的城市、其他人口在一百万以上的城市的总体规划，由所在省、自治区人民政府审查同意后，报国务院审批；

其他城市的总体规划，报省、自治区、直辖市人民政府审批；

市管辖的县城、镇的总体规划，报市人民政府审批。

第二十条 城市总体规划批准后，必须严格执行，任何组织和个人不得擅自改变。城市人民政府认为确需修改时，必须提交该城市人民代表大会或其常务委员会审议后，报经原批准机关同意。

城市人民政府应当定期检查城市总体规划的实施情况，每五年向该城市人民代表大会或其常务委员会和批准机关作出报告。

第二十一条 直辖市、市、县、镇的城市规划主管部门，应当根据批准的城市总体规划组织编制详细规划。

第二十二条 城市详细规划应当对城市近期建设区域内，新建或改建地段的各项建设作出具体布置和安排，作为修建设计的依据。

第二十三条 城市详细规划由该城市人民政府审批。

第二十四条 各级城市规划主管部门应当建立城市规划档案制度。

直辖市、市的城市总体规划文件的副本，报送国家城市规划主管部门存档。

市、县城、镇的城市总体规划文件的副本，报送省、自治区、直辖市的城市规划主管部门存档。

第三章 旧城区的改建

第二十五条 旧城区的改建，应当从城市的实际情况出发，遵循加强维护、合理利用、适当调整、逐步改造的原则，统一规划，有计划有步骤地实施。

第二十六条 旧城区的改建，重点是城市的危房区，棚户区，市政公用设施简陋、交通阻塞、环境污染严重的地区。有条件的城市应当尽量实行成片改建。

第二十七条 旧城区的改建，要同工业的调整和技术改造相结合，改善工业布局 and 工业结构。对人口过分密集地区，应当进行用地的调整，扩大绿地和文化体育活动场地，改善居住条件和供排水、供电、供热以及交通、市政公用设施的状况，提高环境质量。

第二十八条 旧城区的改建，必须采取有效措施，切实保护具有重要历史意义、革命纪念意义、文化艺术和科学价值的文物古迹和风景名胜。要有计划、有选择地保护一定数量的代表城市传统风貌的街区 and 建筑物、构筑物。

第四章 城市土地使用的规划管理

第二十九条 城市人民政府编制城市规划时，应当按照合理布局和有利于规划管理的原则，划定城市规划区的范围。

城市规划区，是指城市建成区和城市发展需要实施规划控制的区域。

第三十条 城市规划区内的土地由城市规划主管部门按照国家批准的城市规划，实施统一的规划管理。在城市规划区内进行建设，需要使用土地的，必须服从城市规划和规划管理。

第三十一条 任何组织和个人在城市规划区内进行各项建设，需要使用属于国家所有的土地或者征用属于集体所有的土地，都必须持经国家规定程序批准的建设计划、设计任务书或者其他有关证明文件，向城市规划主管部门提出建设用地的申请。

申请建设用地的组织和个人，经城市规划主管部门审查批准其用地位置、用地面积和范围，并划拨土地，发给建设用地许可证后，方可使用土地。

第三十二条 任何组织和个人在城市规划区内需

要临时使用国家所有的土地或者征用集体所有的土地，必须向城市规划主管部门提出临时使用土地的申请，经审查批准，发给临时用地许可证后，方可使用土地。

临时使用土地的期限，一般不得超过两年。

第三十三条 在城市规划区内，需要征用属于集体所有的土地进行建设的，由城市人民政府按照国家关于建设征用土地的规定，统一向农村人民公社和农业生产合作社征地。农村人民公社和农业生产合作社应当服从国家建设征用土地的需要，不得阻挠。

第三十四条 获准使用土地的组织和个人，从取得建设用地许可证或者临时用地许可证之日起，闲置超过两年又未经批准延期使用的土地，城市规划主管部门有权收回，另行安排。属于征用集体所有的土地，按国家建设征用土地的有关规定处理。

第三十五条 位于城市规划区内的农村人民公社和农业生产合作社，新建或扩大农村居民点和企业、事业单位，其用地位置和范围，应当报经城市规划主管部门审查批准。

第三十六条 禁止任何组织和个人未经城市规划主管部门批准，擅自侵占城市规划区内的土地进

行建设。

第三十七条 禁止任何组织和个人买卖、出租或者以其他形式非法转让城市规划区内的土地。

第三十八条 禁止获得用地许可证的组织和个人任意转让土地使用权、改变土地的使用性质，或者任意扩大土地使用面积和范围。

第三十九条 禁止获得临时用地许可证的组织和个人，在临时使用的土地上，建设永久性的或者半永久性的建筑物或者构筑物。

第四十条 禁止任何组织和个人侵占风景名胜区、文物古迹、公共绿地和公共体育场地进行建设，或者改变其使用性质。

第四十一条 禁止任何组织和个人在城市规划区内的国有山岭、荒地、空地、水面、行洪河道、滩地及其他城市建设保留地上，擅自经营挖取砂石、土方，设置废渣、垃圾堆场，或者进行围填水面等改变地形、地貌的活动。确需进行上述活动的，必须经城市规划主管部门批准。

第五章 城市各项建设的规划管理

第四十二条 城市规划区内的各项建设活动，由城市规划主管部门实施统一的规划管理。在城市规划区内进行建设，必须服从城市规划和规划管理。

第四十三条 根据城市规划确定的城市建设项目，应当纳入中长期的和年度的城市建设计划，并按照合理的建设程序组织实施。城市成片建设的地区，应当按照城市规划，实行综合开发，统一建设。

第四十四条 在城市规划区内国家所有的土地和征用集体所有的土地上，需要新建、扩建、改建任何建筑物、构筑物，敷设道路和管线的，都必须向城市规划主管部门提出建设申请。国家法律另有规定的，按法律规定办。

申请进行建设的组织和个人，经城市规划主管部门确定其建设位置，提出地面控制标高、建筑密度、建筑层数、建筑立面以及与环境协调等设计要求，并审查其有关设计文件和图纸，发给建设许可证后方可施工。

第四十五条 获得建设许可证的组织和个人，必

须按照建设许可证规定的内容进行建设活动。

第四十六条 在城市规划区内设置集市贸易市场，由城市规划主管部门会同工商行政管理和公安、卫生部门，本着方便群众购销和不影响交通、市容和环境要求的原则，确定地点和范围。

第四十七条 在城市人民政府根据国家建设需要确定改建的街区和地段，不得修建与改建目的不符的建筑物和构筑物；需要动迁的组织和个人，必须服从城市人民政府的改建规划和拆迁决定，不得阻拦改建拆迁工作。

第四十八条 在城市规划区内的建设项目，建成竣工后，必须编制竣工图，并在建设项目竣工验收后六个月内，将竣工图报送城市规划主管部门，作为城市规划档案保存。

第四十九条 城市规划主管部门的工作人员，可以进入城市规划区内的建设工程现场，对建设用地的建设活动进行检查；受检查者应当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。

第四十八条和第四十九条，涉及重要军事机密工程的，按国家有关规定执行。

第六章 处 罚

第五十条 城市规划主管部门对本行政区域内违反本条例的组织和个人，可以分别给予以下行政处罚：

（一）对违反本条例规定侵占土地的，应当责令其退出违章占用的土地，或者吊销其用地许可证，并可给予警告或者罚款。

（二）对违反本条例规定进行建设的，责令停止违章建设行为，吊销其建设许可证，或者责令其拆除违章的建筑物、构筑物，并可给予警告或者罚款。

第五十一条 当事人对城市规划主管部门给予的责令退出违章占地、拆除违章建筑物和构筑物、吊销许可证和罚款的处罚决定不服，可以在收到决定书之日起十五日内，向人民法院起诉；逾期不起诉又不履行的，由城市规划主管部门申请人民法院强制执行。

第五十二条 城市规划主管部门的工作人员违反本条例的，视情节轻重，给予纪律处分。

第七章 附 则

第五十三条 省、自治区、直辖市人民政府确定单独编制城市规划的工矿区、城镇型居民点，参照本条例执行。

第五十四条 省、自治区、直辖市人民政府可以根据本条例，结合本行政区域的实际情况，制定实施办法。

第五十五条 本条例自发布之日起施行。