

2015最新版·城乡规划法

实用版



中华人民共和国 城乡规划法

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

中华人民共和国城乡规划法

(实用版)

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

中华人民共和国城乡规划法：实用版/中国法制出版社编. —北京：中国法制出版社，2015. 5
ISBN 978 - 7 - 5093 - 6349 - 2

I. ①中… II. ①中… III. ①城乡规划法 - 中国
IV. ①D922. 297

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 099434 号

策划编辑 舒丹

责任编辑 欧丹

封面设计 蒋怡

中华人民共和国城乡规划法 (实用版)

ZHONGHUA RENMIN GONGHEGUO CHENGXIANG GUIHUAFA (SHIYONGBAN)

经销/新华书店

印刷/北京海纳百川印刷有限公司

开本/850 × 1168 毫米 32

版次/2015 年 5 月第 1 版

印张/5 字数/135 千

2015 年 5 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 6349 - 2

定价：15.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址：<http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话：66033393

值班电话：66026508

传真：66031119

编辑部电话：66066621

邮购部电话：66033288

(如有印装质量问题，请与本社编务印务管理部联系调换。电话：010 - 66032926)

我国的立法体系

全国人民代表大会	修改宪法，制定、修改刑事、民事、国家机构的和其他的基本法律。
全国人民代表大会常务委员会	制定和修改除应当由全国人民代表大会制定的法律以外的其他法律；在全国人民代表大会闭会期间，对全国人民代表大会制定的法律进行部分补充和修改；解释法律。
国务院	根据宪法和法律，制定行政法规。
省、自治区、直辖市人民代表大会及其常务委员会	根据本行政区域的具体情况和实际需要，在不同宪法、法律、行政法规相抵触的前提下，制定地方性法规。
较大的市的人民代表大会及其常务委员会	根据本市的具体情况和实际需要，在不同宪法、法律、行政法规和本省、自治区的地方性法规相抵触的前提下，制定地方性法规，报批准后施行。
设区的市的人民代表大会及其常务委员会	在不同上位法相抵触的前提下，可对城乡建设与管理、环境保护、历史文化保护等事项制定地方性法规。
经济特区所在地的省、市的人民代表大会及其常务委员会	根据全国人民代表大会的授权决定，制定法规，在经济特区范围内实施。
民族自治地方的人民代表大会	依照当地民族的政治、经济和文化的特点，制定自治条例和单行条例，报批准后生效。 依照当地民族的特点，对法律和行政法规的规定作出变通的规定，但不得违背法律或者行政法规的基本原则，不得对宪法和民族区域自治法的规定以及其他有关法律、行政法规专门就民族自治地方所作的规定作出变通规定。
国务院各部、委员会、中国人民银行、审计署和具有行政管理职能的直属机构	根据法律和国务院的行政法规、决定、命令，在本部门的权限范围内，制定部门规章。
省、自治区、直辖市和较大的市的人民政府	根据法律、行政法规和本省、自治区、直辖市的地方性法规，制定地方政府规章。
中央军事委员会	根据宪法和法律制定军事法规，在武装力量内部实施。

注：1. 较大的市是指省、自治区的人民政府所在地的市、经济特区所在地的市和经国务院批准的较大的市。

2. 法的效力等级：宪法 > 法律 > 行政法规 > 地方性法规、部门规章、地方政府规章；地方性法规 > 本级和下级地方政府的规章。（>表示效力高于）

3. 司法解释：司法解释是最高人民法院对审判工作中具体应用法律问题 and 最高人民检察院对检察工作中具体应用法律问题所作的具有法律效力的解释，司法解释与被解释的有关法律规定一并作为人民法院或人民检察院处理案件的依据。

编辑说明

运用法律维护权利和利益，是读者选购法律图书的主要目的。法律文本单行本提供最基本的法律依据，但单纯的法律文本中的有些概念、术语，读者不易理解；法律释义类图书有助于读者理解法律的本义，但又过于繁杂、冗长。“实用版”法律图书至今已行销多年，因其权威、实用、易懂的优点，成为广大读者理解、掌握法律的首选工具。

“实用版系列”独具四重法律价值：

1. **出版权威。**中国法制出版社是国务院法制办公室所属的中央级法律类图书专业出版社，是国家法律、行政法规文本的权威出版机构。

2. **法律文本规范。**法律条文利用了本社法律单行本的资源，与国家法律、行政法规正式版本完全一致，确保条文准确、权威。

3. **条文解读专业、权威。**本书中的【理解与适用】均是从庞杂的相互关联的法律条文以及全国人大常委会法制工作委员会、国务院法制办公室等对条文的权威解读中精选、提炼而来；【典型案例指引】来自最高人民法院公报、各高级人民法院判决书等，点出适用要点，展示解决法律问题的实例。

4. **附录实用。**书末收录经提炼的法律流程图、诉讼文书、办案常用数据（如损害赔偿金额标准）等内容，帮助提高处理法律纠纷的效率。

中国法制出版社

2015年5月

《中华人民共和国城乡规划法》 理解与适用

1989年12月第七届全国人大常委会第十一次会议通过了《中华人民共和国城市规划法》(以下简称《城市规划法》),1993年6月国务院颁布了《村庄和集镇规划建设管理条例》。这“一法一条例”,是《中华人民共和国城乡规划法》(以下简称《城乡规划法》)实施前城市规划工作和乡村规划工作的基本法律依据。经过近20年的不断努力,在《城乡规划法》颁布实施前,我国已经形成由城乡规划方面的法律、行政法规、部门规章、地方性法规和地方性政府规章组成的城乡规划法规体系。对比《城市规划法》,《城乡规划法》最大的不同是强调城乡统筹,最显著的进展是强化监督职能,最明确的要求是落实政府责任。2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议对《城乡规划法》作出了修改。

《城乡规划法》共七章70条,对城乡规划的制定、实施、修改、监督检查和法律责任作了规定。

第一章“总则”,除规定了《城乡规划法》的立法目的、适用范围、城乡规划和规划区的概念外,还明确了制定和实施城乡规划的原则和要求,城乡规划与国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划的关系,城乡规划编制和管理经费来源,单位和个人对于经依法批准的城乡规划的知情权、查询权和对违反城乡规划行为的举报和控告权,鼓励采用先进的科学技术以增强城乡规划科学性和实施监管的效能,城乡规划管理体制等。

第二章“城乡规划的制定”,规定了全国城镇体系规划、省域城镇体系规划的编制和审批程序,城市、镇的总体规划的编制和审批程序,城市、镇的总体规划的内容、强制性内容和期限,城市、镇的控制性详细规划的编制、审批和备案程序及修建性详细规划的编制,乡规划、村庄规划的编制和审批程序,乡规划、村庄规划编制的原则和主要内容,首都的总体规划、详细规划的特殊要求,城乡规划编制单位的资质条件,编制城乡规划的标准和基础资料,城乡

规划草案的公告、公开征求意见及专家和有关部门审查等。

第三章“城乡规划的实施”，规定了城乡规划实施的原则，城市新区的开发和建设与旧城区的改建，历史文化名城、名镇、名村及风景名胜区的保护，城市地下空间的开发和利用，选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证的核发及不得在城乡规划确定的建设用地范围以外作出规划许可，建设单位变更规划条件的批准程序，临时建设的批准程序，城乡规划主管部门对建设工程是否符合规划条件进行核实以及建设单位在竣工验收后报送有关资料等。

第四章“城乡规划的修改”，规定了城乡规划的评估，城乡规划修改的权限和程序，城市、镇的总体规划强制性内容修改的权限、程序，近期建设规划的修改备案，控制性详细规划的修改程序，修改规划给规划许可相对人的合法权益造成损失的补偿，修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图的修改以及因修改给利害关系人合法权益造成损失的补偿等。

第五章“监督检查”，规定了县级以上人民政府及其城乡规划主管部门对城乡规划编制、审批、实施、修改的监督检查，地方人大常委会或者乡、镇人民代表大会对城乡规划的监督，城乡规划主管部门对城乡规划的监督，上级人民政府城乡规划主管部门对有关城乡规划主管部门的行政处罚的监督等。

第六章“法律责任”，规定了有关人民政府及城乡规划主管部门在编制城乡规划方面的法律责任，城乡规划主管部门违法核发选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证的法律责任，有关部门违法审批建设项目、出让或划拨国有土地使用权的法律责任，城乡规划编制单位超越资质等级许可的范围承揽规划编制工作的法律责任及违反国家有关标准编制城乡规划的法律责任，未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的法律责任，未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照许可证的规定进行建设的法律责任，违法进行临时建设的法律责任，建设单位未按时报送有关竣工验收资料等情况的法律责任，县级以上地方人民政府对违法建设的行政强制执行，构成犯罪的刑事责任等。

第七章“附则”，规定了本法施行的具体时间。

目 录

中华人民共和国城乡规划法

第一章 总 则

- | | | |
|---|------|-------------------------------|
| 1 | 第一条 | 【立法宗旨】 |
| 1 | 第二条 | 【城乡规划的制定和实施】 |
| 2 | 第三条 | 【城乡建设活动与制定城乡规划关系】 |
| 2 | 第四条 | 【城乡规划制定、实施原则】 |
| 3 | 第五条 | 【城乡规划与国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划衔接】 |
| 3 | 第六条 | 【城乡规划经费保障】 |
| 3 | 第七条 | 【城乡规划修改】 |
| 4 | 第八条 | 【城乡规划公开公布】 |
| 4 | 第九条 | 【单位和个人的权利义务】 |
| 5 | 第十条 | 【采用先进科学技术】 |
| 5 | 第十一条 | 【城乡规划管理体制】 |

第二章 城乡规划的制定

- | | | |
|---|------|--|
| 5 | 第十二条 | 【全国城镇体系规划制定】
[城镇体系规划] |
| 5 | 第十三条 | 【省域城镇体系规划制定】
[省域城镇体系规划的审批]
[省域城镇体系规划的内容]
[省域城镇体系规划纲要] |

- [省域城镇体系规划成果]
- 8 第十四条 【城市总体规划编制】
[城市总体规划]
[城市总体规划编制程序]
- 9 第十五条 【镇总体规划编制】
- 10 第十六条 【各级人大常委会参与规划制定】
- 10 第十七条 【城市、镇总体规划内容和期限】
[城市总体规划的强制性内容]
- 11 第十八条 【乡规划和村庄规划的内容】
- 12 第十九条 【城市控制性详细规划】
[城市控制性详细规划的内容]
[城市控制性详细规划编制主体和编制依据]
[城市控制性详细规划中的强制性内容]
- 14 第二十条 【镇控制性详细规划】
[镇控制性详细规划的编制依据]
[镇控制性详细规划的编制主体]
[镇控制性详细规划的审批机关]
- 14 第二十一条 【修建性详细规划】
- 15 第二十二条 【乡、村庄规划编制】
- 15 第二十三条 【首都总体规划和详细规划】
- 15 第二十四条 【城乡规划编制单位】
[甲级城市规划编制单位]
[乙级城市规划编制单位]
[丙级城市规划编制单位]
- 17 第二十五条 【城乡规划基础资料】
- 17 第二十六条 【公众参与城乡规划编制】
- 17 第二十七条 【专家和有关部门参与城镇规划审批】

第三章 城乡规划的实施

- 18 第二十八条 【政府实施城乡规划】
- 18 第二十九条 【城市、镇和乡、村庄建设和发展实施城乡规划】
- [城市基础设施]
- [公共服务设施]
- [新区开发]
- [旧区改建]
- 19 第三十条 【城市新区开发和建设实施城乡规划】
- 19 第三十一条 【旧城区改造实施城乡规划】
- [历史文化遗产保护]
- [国有土地上房屋征收]
- [历史文化名城保护]
- 20 第三十二条 【城乡建设和发展实施城乡规划】
- [风景名胜区规划]
- 20 第三十三条 【城市地下空间的开发和利用遵循的原则】
- 21 第三十四条 【城市、县、镇人民政府制定近期建设规划】
- [城市近期建设规划]
- 21 第三十五条 【禁止擅自改变城乡规划确定的重要用地用途】
- 22 第三十六条 【申请核发选址意见书】
- [建设项目选址意见书的内容]
- [建设项目选址意见书的管理]
- 23 第三十七条 【划拨建设用地程序】
- [土地使用权划拨]
- [划拨用地申请程序]
- [划拨用地的范围]
- 24 第三十八条 【国有土地使用权出让合同】
- [规划条件]

	[国有土地]
	[国有土地使用权出让]
	[土地使用权出让合同]
	[建设用地规划许可证]
26	第三十九条 【规划条件未纳入出让合同的法律后果】
26	第四十条 【建设单位和个人领取建设工程规划许可证】
	[建设工程规划许可证]
28	第四十一条 【乡村建设规划许可证】
	[乡村建设规划许可证]
	[乡镇企业]
	[乡村公共设施]
	[乡村公益事业建设]
29	第四十二条 【不得超出范围作出规划许可】
29	第四十三条 【建设单位按照规划条件建设】
30	第四十四条 【临时建设】
	[临时建设]
	[临时用地]
31	第四十五条 【城乡规划主管部门核实符合规划条件情况】

第四章 城乡规划的修改

31	第四十六条 【规划实施情况评估】
32	第四十七条 【规划修改条件和程序】
33	第四十八条 【修改程序性规划以及乡规划、村庄规划】
34	第四十九条 【修改近期建设规划报送备案】
35	第五十条 【修改规划或总平面图造成损失补偿】

第五章 监督检查

35	第五十一条 【政府及城乡规划主管部门加强监督检查】
----	---------------------------

- 35 第五十二条 【政府向人大报告城乡规划实施情况】
- 35 第五十三条 【城乡规划主管部门检查职权和行为规范】
- 36 第五十四条 【公开监督检查情况和处理结果】
- 36 第五十五条 【城乡规划主管部门提出处分建议】
- 36 第五十六条 【上级城乡规划主管部门的建议处罚权】
- 37 第五十七条 【上级城乡规划主管部门责令撤销许可、赔偿损失权】
- [撤销行政许可的情形]

第六章 法律责任

- 37 第五十八条 【编制、审批、修改城乡规划玩忽职守的法律责任】
- 38 第五十九条 【委托不合格单位编制城乡规划的法律责任】
- 38 第六十条 【城乡规划主管部门违法行为的法律责任】
- 38 第六十一条 【县级以上人民政府有关部门的法律责任】
- 39 第六十二条 【城乡规划编制单位违法的法律责任】
- 39 第六十三条 【城乡规划编制单位不符合资质的处理】
- 39 第六十四条 【违规建设的法律责任】
- [违规建设]
- 40 第六十五条 【违规进行乡村建设的法律责任】
- 41 第六十六条 【违规进行临时建设的法律责任】
- 41 第六十七条 【建设单位竣工未报送验收材料的法律责任】
- 41 第六十八条 【查封施工现场、强制拆除措施】
- [有关部门]
- 42 第六十九条 【刑事责任】

第七章 附 则

- 43 第七十条 【实施日期】

实用核心法规

- 44 中华人民共和国城市房地产管理法(节录)
(2009 年 8 月 27 日)
- 50 村庄和集镇规划建设管理条例
(1993 年 6 月 29 日)
- 57 规划环境影响评价条例
(2009 年 8 月 17 日)
- 63 城市绿化条例
(2011 年 1 月 8 日)
- 68 历史文化名城名镇名村保护条例
(2008 年 4 月 22 日)
- 77 国务院办公厅关于加强和改进城乡规划工作的通知
(2000 年 3 月 13 日)
- 82 国务院关于加强城乡规划监督管理的通知
(2002 年 5 月 15 日)
- 87 城市规划编制办法
(2005 年 12 月 31 日)
- 97 省域城镇体系规划编制审批办法
(2010 年 4 月 25 日)
- 102 城市、镇控制性详细规划编制审批办法
(2010 年 12 月 1 日)
- 105 建制镇规划建设管理办法
(2011 年 1 月 26 日)
- 112 历史文化名城名镇名村街区保护规划编制审批办法
(2014 年 10 月 15 日)

- | | |
|-----|---|
| 118 | 乡村建设规划许可实施意见
(2014 年 1 月 21 日) |
| 121 | 建设项目选址规划管理办法
(1991 年 8 月 23 日) |
| 123 | 建设用地容积率管理办法
(2012 年 2 月 17 日) |
| 126 | 城市绿线管理办法
(2011 年 1 月 26 日) |
| 128 | 城市紫线管理办法
(2011 年 1 月 26 日) |
| 132 | 城市黄线管理办法
(2011 年 1 月 26 日) |
| 135 | 城市蓝线管理办法
(2011 年 1 月 26 日) |
| 137 | 关于规范城乡规划行政处罚裁量权的指导意见
(2012 年 6 月 25 日) |
| 139 | 城乡规划违法违纪行为处分办法
(2012 年 12 月 3 日) |

实用附录

- | | |
|-----|--------------|
| 145 | 建设用地规划许可证申请表 |
|-----|--------------|

中华人民共和国城乡规划法

(2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过 根据2015年4月24日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正)

第一章 总 则

第一条 立法宗旨*

为了加强城乡规划管理,协调城乡空间布局,改善人居环境,促进城乡经济社会全面协调可持续发展,制定本法。

第二条 城乡规划的制定和实施

制定和实施城乡规划,在规划区内进行建设活动,必须遵守本法。

本法所称城乡规划,包括城镇体系规划、城市规划、镇规划、乡规划和村庄规划。城市规划、镇规划分为总体规划和详细规划。详细规划分为控制性详细规划和修建性详细规划。

本法所称规划区,是指城市、镇和村庄的建成区以及因城乡建设和发展需要,必须实行规划控制的区域。规划区的具体范围由有关人民政府在组织编制的城市总体规划、镇总体规划、乡规划和村庄规划中,根据城乡经济社会发展水平和统筹城乡发展的需要划定。

* 条文主旨为编者所加,下同。

第三条 城乡建设活动与制定城乡规划关系

城市和镇应当依照本法制定城市规划和镇规划。城市、镇规划区内的建设活动应当符合规划要求。

县级以上地方人民政府根据本地农村经济社会发展水平，按照因地制宜、切实可行的原则，确定应当制定乡规划、村庄规划的区域。在确定区域内的乡、村庄，应当依照本法制定规划，规划区内的乡、村庄建设应当符合规划要求。

县级以上地方人民政府鼓励、指导前款规定以外的区域的乡、村庄制定和实施乡规划、村庄规划。

第四条 城乡规划制定、实施原则

制定和实施城乡规划，应当遵循城乡统筹、合理布局、节约土地、集约发展和先规划后建设的原则，改善生态环境，促进资源、能源节约和综合利用，保护耕地等自然资源 and 历史文化遗产，保持地方特色、民族特色和传统风貌，防止污染和其他公害，并符合区域人口发展、国防建设、防灾减灾和公共卫生、公共安全的需要。

在规划区内进行建设活动，应当遵守土地管理、自然资源和环境保护等法律、法规的规定。

县级以上地方人民政府应当根据当地经济社会发展的实际，在城市总体规划、镇总体规划中合理确定城市、镇的发展规模、步骤和建设标准。

► 理解与适用

编制城市规划，要妥善处理城乡关系，引导城镇化健康发展，体现布局合理、资源节约、环境友好的原则，保护自然与文化资源、体现城市特色，考虑城市安全和国防建设需要。编制城市规划，对涉及城市发展长期保障的资源利用和环境保护、区域协调发展、风景名胜资源管理、自然与文化遗产保护、公共安全和公众利益等方面的内容，应当确定为必须严格执行的强制性内容。

编制城市总体规划，应当以全国城镇体系规划、省域城镇体系

规划以及其他上层法定规划为依据，从区域经济社会发展的角度研究城市定位和发展战略，按照人口与产业、就业岗位的协调发展要求，控制人口规模、提高人口素质，按照有效配置公共资源、改善人居环境的要求，充分发挥中心城市的区域辐射和带动作用，合理确定城乡空间布局，促进区域经济社会全面、协调和可持续发展。

► 条文参见

《城市规划编制办法》第18-21条

第五条 城乡规划与国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划衔接

城市总体规划、镇总体规划以及乡规划和村庄规划的编制，应当依据国民经济和社会发展规划，并与土地利用总体规划相衔接。

► 理解与适用

城市建设用地规模应当符合国家规定的标准，充分利用现有建设用地，不占或者尽量少占农用地。城市总体规划、村庄和集镇规划，应当与土地利用总体规划相衔接，城市总体规划、村庄和集镇规划中建设用地规模不得超过土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模。在城市规划区内、村庄和集镇规划区内，城市和村庄、集镇建设用地应当符合城市规划、村庄和集镇规划。

► 条文参见

《中华人民共和国土地管理法》第22条

第六条 城乡规划经费保障

各级人民政府应当将城乡规划的编制和管理经费纳入本级财政预算。

第七条 城乡规划修改

经依法批准的城乡规划，是城乡建设和规划管理的依据，未经法定程序不得修改。