

郑州市城乡规划管理条例

(2009年10月29日郑州市第十三届人民代表大会常务委员会第六次会议通过 2009年11月27日河南省第十一届人民代表大会常务委员会第十二次会议批准)

郑州市人民代表大会 常务委员会公告

《郑州市城乡规划管理条例》已经郑州市第十三届人民代表大会常务委员会第六次会议于2009年10月29日通过，河南省第十一届人民代表大会常务委员会第十二次会议于2009年11月27日批准，现予公布，自2010年2月1日起施行。

郑州市人民代表大会常务委员会
2009年12月24日

第一章 总则

第一条 为加强城乡规划管理，促进城乡经济社会全面协调可持续发展，根据《中华人民共和国城乡规划法》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乡规划，在规划区内进行各项建设活动，必须遵守本条例。

本条例所称城乡规划，包括城市规划、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。

本条例所称规划区，是指城市、镇、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城市、县(市)、上街区、乡镇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要求划定。

郑州市市区规划区，包括行政辖区内的中原区、金水区、二七区、管城回族区、惠济区及郑东新区、郑州经济技术开发区、郑州高新技术产业开发区。

第三条 制定和实施城乡规划，应当遵循下列原则：

(一)坚持城乡统筹、合理布局、节约土地、集约发展，正确处理近期建设与远景发展的关系；

(二)注重改善城乡生态环境，促进资源、能源节约和综合利用，保护耕地等自然资源；

(三)妥善保护历史文化遗产，保持地方特色、民族特色和传统风貌；

(四)坚持先规划后建设，合理确定建设规模和时序，优先发展基础设施和公共服务设施，科学开发和利用地下空间；

(五)符合区域人口发展、国防建设、防灾减灾和公共卫生、公共安全的要求。

第四条 城乡规划实行统一管理。各类城镇新区、产业集聚区、开发区、园区等应当统一纳入城市规划、镇规划。

第五条 编制城乡规划，应当依据国民经济和社会发展规划，与土地利用总体规划相衔接，并符合相关法律、法规规定。

第六条 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。

第七条 城乡规划编制和管理经费纳入本级财政预算。

第八条 市城乡规划主管部门负责本市城乡规划管理工作。

县(市)、上街区城乡规划主管部门负责本辖区内城乡规划管理工作。

乡、镇人民政府依照本条例规定负责本辖区内城乡规划管理工作。

发展和改革、国土、建设、房管、市政、环保、园林绿化、水利、人防、文物、财政等有关部门应当依照各自职责，配合做好城乡规划管理工作。

第二章 城乡规划的制定和修改

第九条 郑州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后，报国务院审批。

县级市城市总体规划由县级市人民政府组织编制，经郑州市人民政府审查同意后，报省人民政府审批。

县、上街区人民政府所在地镇、上街区的总体规划由县、上街区人民政府组织编制，经市人民政府审批后，报省人民政府审批。

市、县(市)、上街区人民政府组织编制的总体规划，在报送审批前，应当先经本级人民代表大会常务委员会审议，审议意见交由本级人民政府研究处理。

镇人民政府组织编制的镇总体规划，在报送审批前，应当先经镇人民代表大会会议审议，审议意见交由本级人民政府研究处理。

组织编制机关报送审批城市总体规划或者镇总体规划前，应当将本级人民代表大会常务委

员会或者镇人民代表大会的审议意见和根据审议意见修改情况一并报送。

第十条 城市总体规划、镇总体规划的内容应当包括：城市、镇的发展布局，功能分区，用地布局，综合交通体系，禁止、限制和适宜建设的地域范围，各类专项规划等。

规划区范围、规划区内建设用地规模、基础设施和公共服务设施用地、水源地和水系、基本农田和绿化用地、环境保护、自然与历史文化遗产保护以及防灾减灾等内容，应当作为城市总体规划、镇总体规划的强制性内容。

第十二条 市区建成区范围外的乡规划、村庄规划，由乡、镇人民政府依据城市总体规划组织编制，经所在区人民政府审查后，报市人民政府审批。

市区建成区范围内的乡、村庄纳入城市、镇的统一规划，不再单独编制乡规划、村庄规划。

县(市)、上街区的乡规划、村庄规划由乡、镇人民政府组织编制，报县(市)、上街区人民政府审批。

乡规划在报送审批前，应当经乡人民代表大会审议；村庄规划在报送审批前，应当经村民会议或者村民代表大会讨论同意。

第十三条 县(市)、上街区城乡规划主管部门应当组织有关部门和单位依据城市、镇总体规划编制专项规划，报本级人民政府审批。

第十四条 市区、县级市的控制性详细规划由本级城乡规划主管部门依据城市总体规划组织编制，经本级人民政府批准后，报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。

县、上街区城乡规划主管部门依据县、上街区总体规划编制、经县(市)、上街区人民政府批准后，报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。

其他镇的控制性详细规划，由镇人民政府组织编制，经县(市)、上街区人民政府审批后，报市城乡规划主管部门备案。

组织编制控制性详细规划，应当充分听取有关部门和单位的意见。

第十五条 控制性详细规划确定的各地块的主要用途、建筑密度、建筑高度、容积率、绿地率、基础设施和公共服务设施配套规定，应当作为强制性内容。

第十六条 市、县(市)、上街区城乡规划主管部门和镇人民政府可以依据控制性详细规划，组织编制重要地块的修建性详细规划。重要地块的具体范围由城乡规划主管部门根据城市规划建设的实际情况和需要确定。

建设工程需要编制修建性详细规划的，由建设单位依据控制性详细规划组织编制。

第十七条 编制城乡规划，应当进行环境影响评价的，依照《中华人民共和国环境影响评价法》等有关法律、法规的规定执行。

第十八条 城乡规划报送审批前，组织编制机关应当依法将城乡规划草案予以公示，并采取论证会、听证会或者其他方式征求专家和公众意见。公示时间不得少于三十日。

组织编制机关应当充分考虑专家和公众的意见，并在报送审批的材料中附具意见采纳情况以及理由。

第十九条 城市、镇总体规划修改前，组织编制机关应当对原规划的实施情况进行总结，并向原审批机关报告；涉及城市总体规划、镇总体规划强制性内容的，应当先向原审批机关提出专题报告，经同意后，方可编制修改方案。修改后的城市总体规划、镇总体规划，应当按照本条例第九条、第十条规定的程序报批。

修改乡规划、村庄规划，应当按照本条例第十二条规定的程序报批。

第二十条 有下列情形之一的，组织编制机关可以对控制性详细规划进行修改：

(一)因总体规划发生变化，对城镇布局和功能产生重大影响的；

(二)基础设施或者公共服务设施难以满足城镇发展需要，且不具备更新条件的；

(三)因实施涉及公共利益的国家、省、市重大建设工程或者重点工程建设需要修改的；

(四)经组织编制机关组织论证，认为确需修改的。

第二十一条 修改控制性详细规划，组织编制机关按照下列程序进行：

(一)组织专家对修改的必要性和可行性进行论证；

(二)在本地体的主要媒体上公示或者采用其他形式征求利害关系人意见，必要时应组织听证；

(三)依法提出修改建议并附论证、公示等相关材料，报原审批机关审查同意；

(四)组织编制修改方案。

修改后的控制性详细规划按照本条例第十四条规定的程序报批并备案。

第三章 建设用地规划管理

第二十二条 建设用地应当根据城乡规划确定的土地使用性质和建设用地的兼容性实施规划。

严格控制城乡基础设施不能满足需要，及无有效措施的地区安排新建、改建、扩建项目。

第二十三条 城乡规划主管部门进行规划选址，涉及土地、文物、宗教、环保、消防、教育、卫生、水利、人防、市政、园林绿化等相关事项的，应当征求相关部门的意见。重要建设工程选址，应当组织选址论证。

城乡基础设施和公共服务设施因节约土地、功能需要等原因，可以结合规划道路、河道、绿化等公共用地进行安排。

建设工程因安全、保密、环保、卫生、交通等原因需要与其他建设工程保持一定距离的，可以独立选址。

第二十四条 按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设工程，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当持下列材料向城乡规划主管部门申请办理选址意见书：

(一)书面申请；

(二)拟建工程的相关证明文件；

(三)现状地形图；

(四)法律、法规、规章规定的其他材料。

前款规定以外的建设工程不需要申请办理选址意见书。

第二十五条 选址意见书的审批按照建设工程的审批权限实行分级管理。国家、省批准、核准的建设工程，依照国家、省有关规定办理选址意见书；市、县(市)、上街区批准、核准的建设工程，由市、县(市)、上街区城乡

规划主管部门核发选址意见书。

第二十六条 选址意见书自取得之日起满一年，经建设单位申请，建设工程未获得有关部门批准或者核准的，选址意见书自行失效。确需延期的，应当在期限届满三十日前向城乡规划主管部门提出申请，经批准可延期一次。延期期限不得超过六个月。

第二十七条 在城市、镇规划区内以划拨方式提供国有土地使用权的建设工程，在办理土地划拨手续前，建设单位应当持下列材料向城乡规划主管部门申请办理建设用地规划许可证：

(一)书面申请；

(二)选址意见书；

(三)建设工程批准、核准、备案文件；

(四)现状地形图；

(五)法律、法规、规章规定的其他材料。

建设单位取得建设用地规划许可证后，方可依法向土地管理部门申请办理用地手续。

第二十八条 在城市、镇规划区内以出让方式提供国有土地使用权的，在出让前应当由城乡规划主管部门依据控制性详细规划提出规划条件，作为国有土地使用权出让合同的组成部分。规划条件未纳入国有土地使用权出让合同的，该国有土地使用权出让合同无效；未确定规划条件的地块，不得出让国有土地使用权。

规划条件应当包括：出让地块的位置、范围、使用性质、建筑密度、建筑高度、容积率、绿地率、需要配置的基础设施和公共服务设施、各类规划控制线、建筑界限、地下空间开发利用及其他要求。

第二十九条 城乡规划主管部门、土地管理部门不得在建设用地规划许可证和国有土地使用权出让合同中擅自变更已经确定的规划条件。

第三十条 在签订国有土地使用权出让合同后，建设单位应当持下列材料向城乡规划主管部门申请办理建设用地规划许可证：

(一)书面申请；

(二)建设工程批准、核准、备案文件；

(三)国有土地使用权出让合同；

(四)现状地形图；

(五)法律、法规、规章规定的其他材料。

建设单位取得建设用地规划许可证后，土地管理部门方可依法为其办理用地审批手续。对未取得建设用地规划许可证的建设单位批准其用地的，由市、县(市)、上街区人民政府依法撤销用地批准文件；已占用土地的，应当及时退回；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任。

第三十一条 建设用地规划许可证自核发之日起满一年，建设单位未申请办理建设用地使用手续的，建设用地规划许可证自行失效；确需延期的，应当在期限届满三十日前向城乡规划主管部门提出申请，经批准可延期一次。延期期限不得超过六个月。

第三十二条 未改变规划条件转让国有土地使用权的，受让方应当持原国有土地使用证、转让合同、原建设用地规划许可证等材料，到城乡规划主管部门办理建设用地规划许可证变更手续。

转让方、受让方应当在转让合同中明确配套设施建设基础设施和公共服务设施的义务，并不得改变规划确定的使用性质。

第三十三条 城乡规划确定的铁路、公路、道路、轨道交通、机场、公园、绿地、输电设施和输电线路走廊、通信设施、广播电视设施、管道设施、河道、水库、水源地、自然保护区、风景名胜保护区、文物保护区、防汛通道、消防通道、公交场站、公厕、垃圾中转站、垃圾填埋场及焚烧厂、污水处理厂和中小学、幼儿园、文化体育等公共服务设施用地以及其他需要依法保护的用地，不得擅自改变使用性质，任何单位和个人不得擅自。

第三十四条 沿城乡规划道路、轨道交通、河道、沟渠、绿化带等公共用地安排的建设工程，建设单位应当按照规划要求一并办理相关公共用地手续。

第三十五条 核发选址意见书、建设用地规划许可证、城乡规划主管部门应当自受理申请之日起三十日内审查完毕。符合条件的，予以核发；不符合条件的，不予核发并书面说明理由。

依照国家、省规定应当公示的建设工程，城乡规划主管部门在核发选址意见书、建设用地规划许可证前应当依照有关规定向社会公示。

第四章 建设工程规划管理

第三十六条 建设单位或者个人在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、各类管线及其他工程建设的，应当依法取得城乡规划主管部门核发的建设工程规划许可证。

第三十七条 在城市、镇规划区内进行重要建筑工程建设的，建设单位或者个人在办理建设工程规划许可证前，应按照国家、省、市编制建设工程设计方案：

(一)持建设用地规划许可证、使用土地的有关证明文件以及现状地形图等材料向城乡规划主管部门申请领取建设工程规划设计要点；

(二)城乡规划主管部门应当自收到申请之日起十五日内依据控制性详细规划、技术规范和相关法规、规章等，出具建设工程规划设计要点及其附图；

(三)建设单位或者个人在取得城乡规划主管部门出具的规划设计要点后，应委托具有相应资质等级的设计单位编制建设工程设计方案。设计单位应依照规划设计要点和有关技术标准进行设计。

进行一百一十千伏以上高压输电工程及跨县(市)、区的输电、输水、输气等管线工程和重要的交通工程建设的，建设单位在办理建设工程规划许可证前，应当持建设工程批准、核准、备案文件和现状地形图等材料向市

城乡规划主管部门申请领取建设工程规划设计要点及其附图。

第三十八条 建设单位或者个人向城乡规划主管部门申请办理建设工程规划许可证应当提交下列材料：

(一)书面申请；

(二)建设用地规划许可证(建筑类)；

(三)使用土地的有关权属证明文件；

(四)建设工程设计方案；

(五)建设、水利、环保、人防、文物等相关主管部门依法出具的审查意见；

(六)法律、法规、规章规定的其他材料。需编制修建性详细规划的建设工程，还应当提交修建性详细规划；对区域交通影响较大的建设工程还应当提交交通影响评价报告；对区域市政管网影响较大的建设工程还应当提交市政管网承载力评价报告。

第三十九条 城乡规划主管部门应当自受理申请之日起三十日内审查完毕。对符合条件的，核发建设工程规划许可证；对不符合条件的，不予核发建设工程规划许可证并书面说明理由。

第四十条 在城市、镇规划区内建设临时建设工程的，建设单位或者个人应当持土地、建设、建设工程设计方案等材料，向城乡规划主管部门申请办理临时建设工程规划许可证。

依法需要水利、环保、文物等有关部门出具审查意见的，应当由有关部门出具审查意见。对违反水利、环保、文物等法律、法规规定的临时建设工程，城乡规划主管部门不得办理批准手续。

第四十一条 经批准的临时建设工程不得转让、抵押，不得改变使用性质，房管部门不得对其确权发证。

临时建设工程的使用期限不得超过二年。使用期满后确需延期使用的，应当在期限届满三十日前向城乡规划主管部门提出申请，经批准可延期一次。延期期限不得超过一年。使用期满，建设单位或者个人应当自行拆除，并清理场地。

在使用期内，因城乡规划建设需要拆除时，建设单位或者个人必须服从城乡规划，依法予以拆除。

第四十二条 经批准的建设工程规划许可内容不得擅自变更。确需变更的，建设单位或者个人应当向原审批部门提出申请，符合控制性详细规划的，原审批部门不得批准。

第四十三条 建设单位或者个人自取得建设工程规划许可证之日起满一年，建设工程未依法办理相关开工手续的，建设工程规划许可证自行失效。确需延期的，应当在期限届满三十日前向城乡规划主管部门提出申请，经批准可延期一次。延期期限不得超过六个月。

第四十四条 在城市、镇规划区内集体土地上进行集中成片建设的，应当先将集体土地转为国有土地，并纳入统一改造计划，按照规划要求同步实施。具体办法由市人民政府制定。

第四十五条 城乡规划主管部门应当加强对城市道路及配套基础设施建设的规划管理和综合协调。依附道路建设的地下管线，应当与新建、改建、扩建道路同步建设；有条件的，应当配套建设地下公共管沟。已经建成地下公共管沟的道路，不得另行擅自开挖铺设管线。

已有的地上管线应当按照规划确定的时序改造入地。

第四十六条 建设单位或者个人应当在建设周期内，按规划同步完成配套设施建设。分期领取建设工程规划许可证的，城乡规划主管部门应当明确各类配套设施的建设时序，建设单位或者个人应当按期完成。

第四十七条 依照国家、省有关规定应当公示的建设工程，城乡规划主管部门核发建设工程规划许可证前，应当将总平面图、主要立面图或者效果图、各项经济技术指标、建筑后退道路红线和用地界限以及周边建筑的距离等内容向社会公示。其中，建筑类建设工程应当在建设现场醒目位置公示。公示期不少于十日。

第四十八条 建设工程规划许可证(建筑类)核发后，建设工程放线前，城乡规划主管部门应在施工现场醒目位置设置公告牌，公告建设工程规划许可证及附图，直至建设工程规划核实完成。

第四十九条 建设工程施工图与设计工程规划许可内容不一致的，建设单位主管部门或者其他主管部门不得为该建设工程办理施工许可手续或者开工手续。

申请房屋预售许可的内容与设计工程规划许可内容不一致的，房管部门不得办理房屋预售许可手续。

第五十条 建设工程施工前，建设单位或者个人应委托具有相应测绘资质的单位按照规划许可内容放线。

建筑工程施工至正负零前或者地下管线工程覆土前，建设单位或者个人应当向城乡规划主管部门提出书面验线申请；城乡规划主管部门应当自接到书面申请之日起五日内验线。验线合格的，方可继续施工或覆土；不合格的，责令停止施工并限期改正。

第五十一条 在城市、镇规划区内的建设工程竣工验收前，建设单位或者个人应当持下列材料向城乡规划主管部门提出规划核实申请：

(一)现状竣工图及成果报告书；

(二)建设工程规划许可证；

(三)竣工验收资料；

(四)其他需要提交的材料。

城乡规划主管部门应当自受理申请之日起二十日内，根据建设工程规划许可证的要求进行现场核实，对符合要求的，发放建设工程规划核实证明；对不符合要求的，不予发放

核实证明并书面说明理由。

建设工程未经规划核实或者经规划核实不符合规划许可内容的，建设单位不得组织竣工验收，建设行政主管部门不得办理竣工备案手续，房管部门不得办理产权登记手续。

在建设工程竣工验收后六个月内，建设单位或者个人应当向城乡规划主管部门报送竣工验收资料。

第五章 乡村建设规划管理

第五十二条 在乡、村庄规划区内集体土地上进行公共设施、企业、公益事业建设的，建设单位或者个人应当持下列材料向乡、镇人民政府申请办理乡村建设规划许可证：

(一)书面申请；

(二)建设工程批准文件；

(三)现状土地使用权属证明；

(四)建设工程设计方案；

(五)现状地形图；

(六)法律、法规、规章规定的其他材料。

在乡、村庄规划区内进行住宅建设，村民应当持本人身份证及户口簿、村民委员会书面意见、建设图纸等材料向乡、镇人民政府提出申请。

在乡、村庄规划区内使用原有宅基地进行住宅建设的，按照省有关规定执行。

第五十三条 乡、镇人民政府应当自受理申请之日起二十日内初审完毕。对符合条件的，报市、县(市)、上街区城乡规划主管部门审批。城乡规划主管部门在收到乡、镇人民政府的初审意见后，应当在二十日内审查完毕。对符合条件的，核发乡村建设规划许可证；对不符合条件的，不予核发乡村建设规划许可证并书面说明理由。

建设单位或者个人在取得乡村建设规划许可证后，依法办理用地审批手续。

第五十四条 建设单位或者个人自取得乡村建设规划许可证之日起满一年未申请办理用地审批手续的，乡村建设规划许可证自行失效。确需延期的，应当在期限届满三十日前向城乡规划主管部门提出申请，经批准可延期一次，延期期限不得超过六个月。

第五十五条 在乡、村庄规划区，未经批准，任何单位和个人不得擅自占用公路、铁路两侧、村镇的街道、广场、市场和车站等场所修建建筑物、构筑物和其他设施。

第六章 监督检查

第五十六条 市、县(市)、上街区人民政府应当向本级人民代表大会常务委员会报告城乡规划的落实情况，并接受监督。

乡、镇人民政府应当向本级人民代表大会常务委员会报告城乡规划的落实情况，并接受监督。

第五十七条 市、县(市)、上街区人民政府及其城乡规划主管部门，应当加强对城乡规划编制、审批、实施、修改的监督检查。

乡、镇人民政府和城市街道办事处应当对本辖区内的建设工程进行监督检查；发现不符合城乡规划的，应当及时制止，并协助城乡规划主管部门予以处理。

村(居)民委员会发现本区域内有违法建设行为的，有权予以制止，并向乡、镇人民政府、城市街道办事处或城乡规划主管部门报告。

第五十八条 城乡规划主管部门执法人员对建设工程实施监督检查时，有权进入施工现场调查情况、采集资料、组织勘测，要求有关单位和人员提供有关证件、材料；有关单位和人员应当予以配合，如实提供相关资料。

第五十九条 城乡规划主管部门在监督检查过程中发现违反本条例规定的行为需要其他有关部门协助处理的，及时告知有关部门；有关部门应当依法进行查处。

第六十条 依照本条例规定应当给予行政处罚的，县(市)、上街区城乡规划主管部门不给予行政处罚的，市城乡规划主管部门有权责令其作出行政处罚决定或者建议县(市)、上街区人民政府责令其给予行政处罚。

依照本条例规定应当给予行政处罚的，乡、镇人民政府不给予行政处罚的，县(市)、上街区人民政府应当责令其给予行政处罚。

第六十一条 县(市)、上街区城乡规划主管部门违反城乡规划法律、法规规定作出行政许可的，市城乡规划主管部门有权责令其撤销或者直接撤销该行政许可。

因撤销行政许可给当事人合法权益造成损失的，依法给予赔偿。

第六十二条 市人民政府可以委派城乡规划督察员，对县(市)、上街区人民政府及其城乡规划主管部门的城乡规划管理工作进行监督检查。

城乡规划督察员发现城乡规划违法行为，应当及时向派驻地人民政府及城乡规划主管部门提出督察意见。督察建议同时报送市人民政府。

第六十三条 公民、法人或其他组织有权向城乡规划主管部门或者其他有关部门举报或者控告违反城乡规划管理的行为；城乡规划主管部门或者其他有关部门应当及时受理并组织核查、处理。

第七章 法律责任

第六十四条 工程设计单位未按照城乡规划、规划条件进行设计的，由城乡规划主管部门责令改正；逾期不改正的，处以设计费用一倍以上二倍以下的罚款，并由有关部门降低其资质等级或吊销资质证书。

第六十五条 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规定进行建设的，由城乡规划主管部门责令停止建设，并按下列规定处理：

(一)对尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，并处违法建设工程整体造价百分之五以上百分之十以下罚款；

(下转第七版)