

吉林市城市规划管理条例

(1995年8月17日吉林市第十一届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 1995年10月14日吉林省第八届人民代表大会常务委员会第二十次会议批准 1997年9月25日吉林市第十一届人民代表大会常务委员会第三十二次会议修改 1997年11月14日吉林省第八届人民代表大会常务委员会第三十四次会议批准 2000年5月31日吉林市第十二届人民代表大会常务委员会第十九次会议修改 2000年7月27日吉林省第九届人民代表大会常务委员会第十八次会议批准 2002年11月20日吉林市第十二届人民代表大会常务委员会第三十六次会议修改 2003年3月27日吉林省第十届人大常委会第二次会议批准)

第一章 总 则

第一条 为科学地制定城市规划,加强城市规划管理,保障城市规划的实施,根据《中华人民共和国城市规划法》、《吉林省城市规划条例》等有关法律、法规的规定,结合本市实际,制定本条例。

第二条 凡在本市城市规划区内编制和实施城市规划,使用土地和进行建设,必须遵守本条例。

第三条 制定城市规划必须遵循城市建设和发展的客观规律,正确处理近期建设与长远发展、经济发展与生态环境保护、现代化建设与历史文化名城保护的关系,科学安排城市用地和城市各项建设,促进城市经济、社会可持续发展。

第四条 实施城市规划应坚持集中统一管理的原则。经批准的城市总体规划、分区规划和详细规划,必须严格执行,任何单位和个人不得擅自改变。

第五条 市人民政府城市规划行政主管部门负责本市城市规划区的城市规划管理工作。

国土资源、消防、城建、环保等相关部门应按各自职责配合市城市规划行政主管部门做好城市规划管理工作。

第六条 任何单位和个人都有履行、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 城市规划的编制和审批

第七条 编制城市规划必须遵循下列原则:

(一)严格控制城市规划区的用地与人口规模,并有计划、有步骤地建立吉林市的卫星城镇,并逐步实施吉林市市域体系,促进人口和生产力发展的合理布局;

(二)严格控制功能分区,科学预测远景发展,统一规划、合理布局、综合开发、配套建设;

(三)应有利生产、方便生活、促进流通、繁荣经济,促进科技文

教事业的发展；

(四)注意节约用地和保护耕地；

(五)防治污染和其它公害,保护和改善城市生态环境,加强城市绿化建设和市容环境卫生建设；

(六)合理安排城市道路、交通、煤气、给排水、供热、供电、通信、消防等基础设施布局,提高城市整体服务功能；

(七)沿江两侧建筑必须充分利用自然条件,做到与水、堤、路、园相协调；

(八)保护具有历史意义、纪念意义或科学文化艺术价值的文物古迹、传统特色建筑、风景名胜和自然风貌。

第八条 城市规划编制按吉林市总体规划、分区规划和详细规划三个层次进行。

第九条 城市总体规划主要内容应当包括:城市的性质、发展目标 and 规模,城市主要建设标准和定额指标,城市建设与发展用地的空间布局、功能分区和各项建设的总体部署,城市综合交通体系和江河湖泊、绿地系统,各项专业规划,近期建设规划。

第十条 分区规划主要内容应当包括:土地使用性质、居住人口分布、建筑及用地的容量控制指标,公共设施的分布及其用地、主次干道的红线位置、标高、支路走向、停车场位置和控制范围,绿地系统、江河湖泊水面、风景名胜的用地界线,工程干管的位置、走向、管径、服务半径以及主要设施的位置和用地范围。

第十一条 详细规划可分为控制性详细规划和修建性详细规

划。

控制性详细规划主要内容应当包括:用地规模和功能,控制建筑间距、建筑密度、人口密度、容积率和绿地率,道路系统,公共建筑和市政公用设施分布位置,各项经济指标。

修建性详细规划主要内容应当包括:建筑、道路和绿地的空间布局和景观设计、总平面图、道路系统规划设计、绿地系统规划设计、工程管线规划设计、竖向规划设计、工程估算、拆迁量和总造价,分析投资效益。

第十二条 吉林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。

建制镇的总体规划,由镇人民政府组织编制,报市人民政府批准。

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

第十三条 城市总体规划批准后,应当及时编制分区规划和详细规划。

分区规划由市城市规划行政主管部门组织编制,报市人民政府审批,并报省城市规划行政主管部门备案;详细规划除重要的详细规划由市人民政府审批外,一般由市城市规划行政主管部门审批,并报上一级城市规划行政主管部门备案。

第十四条 市人民政府可以根据城市经济和社会发展的需要,对城市总体规划进行局部的调整,报市人民代表大会常务委员会

会和原批准机关备案。

第十五条 城市总体规划有下列重大变更的,须经同级人民代表大会或其常务委员会审查同意后,按审批权限报批:

(一)规划期限变更的;

(二)城市性质中首位职能变更的;

(三)城市人口规模、用地规模有重大变更的;

(四)改变城市用地发展方向的;

(五)城市主要工业区、仓储区、文教区、居住区以及公园绿地改变土地使用性质的;

(六)城市中心区、对外交通枢纽改变位置的;

(七)城市主干道改变走向,道路网格局变更的;

(八)城市规划区范围需要调整的。

分区规划和详细规划进行重大调整,须报原审批机关批准。

第十六条 编制城市规划应具有相应的城市规划设计资格,并须采用城市测绘管理部门认可的勘测资料。

委托外地或境外城市规划设计单位承担本城市规划设计任务的,须经市城市规划行政主管部门审查设计资质。

规划方案在上报审批前,须经市城市规划行政主管部门组织专家论证。

第三章 建设用地规划管理

第十七条 建设工程的选址和布局,必须符合城市规划。新

建工程项目、改变土地使用性质和因扩建而扩大用地的建设项目,建设单位应当持项目建议书,向市城市规划行政主管部门提出规划选址意见申请,对符合城市规划用地要求的建设项目,市城市规划行政主管部门应当自接到申请之日起 10 日内核发选址意见书,或者签署初审意见并报上级城市规划行政主管部门;对不符合城市规划用地要求的建设项目,书面通知建设单位。

第十八条 建设单位或者个人申请建设用地的,必须持建设项目批准文件、经审定的详细规划等有关材料,向市城市规划行政主管部门提出申领建设用地规划许可证。市城市规划行政主管部门自接到申请之日起 10 日内核定用地位置和界线,符合城市规划的,核发建设用地规划许可证。

建设单位或者个人在取得建设用地规划许可证后,方可向土地行政主管部门申请用地,依法办理用地手续。

第十九条 国有土地使用权的出让、转让必须符合城市规划。出让、转让合同必须附有城市规划行政主管部门提出的规划设计条件及附图。

受让的建设单位或者个人应持经审定的详细规划,向市城市规划行政主管部门申领建设用地规划许可证。

以转让方式取得国有土地使用权的单位或者个人,应当持转让合同向市城市规划行政主管部门换领建设用地规划许可证。受让方如需改变原规划设计条件,应当经市城市规划行政主管部门批准,并换领建设用地规划许可证。

第二十条 任何单位和个人必须服从市人民政府根据城市规划作出的调整用地的决定。

第二十一条 取得规划用地许可证后两年闲置未用的或未按有关规定进行建设使用的,市城市规划行政主管部门应收回规划用地许可证。

第二十二条 任何单位和个人不得以任何形式侵占园林绿地、绿化隔离带、学校、托幼园所、文化体育场地、水源保护地、风景名胜保护区及预留的防空、防震、市政公用设施等特殊用地。

第二十三条 禁止在城市主导风向的上风向和水源上游地区建设产生有毒有害物质的项目。其它地区的建设必须严格按环保法律、法规规定执行。

第二十四条 任何单位和个人不得擅自在山岭、荒丘、空地、水面、河渠、滩地以及城市建设预留地上采挖砂石土、设置垃圾场、围填水面等改变地形、地貌的活动。确需进行的,须经市城市规划行政主管部门审查同意,并按规定报有关部门批准。

第二十五条 在规划道路两侧修建永久性建筑物的,应无偿承担与用地范围等长的以规划道路中心线为界同侧的道路用地的征地和拆迁。

新建建筑物的日照遮挡区超出规划道路中心线时,须按本条例建筑物采光间距的有关规定进行征地和拆迁。

第二十六条 建设单位和个人需临时占用土地,必须向市城市规划行政主管部门提出临时用地申请,经审查同意,由市城市规

划行政主管部门核发临时用地规划许可证,并到土地管理部门办理临时用地手续后,方可占用土地。因城市建设需要的,必须无条件交回。

临时土地使用期限不得超过两年,确需延期使用的,必须重新办理审批手续。

在临时用地上不得建设永久性建(构)筑物和未经批准的其它设施。

第四章 建设工程规划管理

第二十七条 建设单位或者个人需要新建、改建、扩建建(构)筑物、道路、管线和其它各项工程设施的,必须按下列程序办理建设工程规划许可证:

(一)建设单位或者个人需持建设用地规划许可证、详细规划及有关部门批准的文件(市政工程还需图中标明工程走向、拐点座标、管径、长度、宽度、高程、埋深等),向市城市规划行政主管部门提出书面申请,市城市规划行政主管部门自接到申请之日起十五日内提出规划设计要求并划定拆迁范围;

(二)建设单位或者个人应将建筑设计方案报市城市规划行政主管部门审查。对符合规划要求的,由市城市规划行政主管部门自接到设计方案之日起十五日内核发建设工程规划许可证;

(三)建设单位或者个人在取得建设工程规划许可证和其它有关批准文件后,方可申请办理开工手续。

第二十八条 旧城区改造必须依据规划确定的拆迁范围,迁出应迁出的单位,拆除应拆除的建(构)筑物后,方可办理工程定位通知单。

确需暂时使用的应拆除的建筑物,建设单位必持原房屋的灭籍手续到市城市规划行政主管部门办理审批手续,并按规定缴纳房屋拆除保证金。原建筑物按照规定拆除后,经市城市规划行政主管部门验收后退还保证金。

新建筑物建成后一个月内必须拆除原建筑物。

第二十九条 建设单位或个人在开工前必须持施工许可证和有关文件,到市城市规划行政主管部门申办工程定位手续,经审查合格领取工程定位通知单,并由具有勘测资质的单位放线后方可施工。

工程基础完成时,建设单位须向市城市规划行政主管部门申请复验。经复验合格后,方可进行主体工程施工。

市城市规划行政主管部门应在接到申请之日起三日内,予以复验。

第三十条 本市城区道路两侧临街的新建、改建、扩建的建(构)筑物、突出部分外缘垂直投影点距道路红线控制间距,主干道不得小于8米,次干道不得小于5米。高层建筑及特殊建筑根据体量、性质、用途等情况应加大间距。

按前款规定确定的控制地带不得建设永久性建筑物。

第三十一条 经批准的建筑设计方案(包括立面、环境设计、

亮化效果等)不得擅自改变,确需改变的必须经市城市规划行政主管部门审查批准。

第三十二条 个人新建、改建、扩建住房的,须持户口簿、所在单位或街道办事处(乡、镇)提供的证实材料(原面积翻修的,还须持个人房屋产权证明和土地使用证)和城市测绘部门提供的1:1000或1:500建设位置地形图一式四份,向所在街道(乡、镇)提出申请,报市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,经验线后方可施工。

凡个人新建、改建、扩建生产、营业性用房的,按本条例第二十七条、第二十九条的规定办理。

第三十三条 在本市城区外城市规划区内的单位和个人建房,其建筑面积在200平方米以下(含本数)的单层建筑由所在辖区的县级规划行政主管部门审批;两层以上或建筑面积在200平方米以上的各类建筑,由县级规划行政主管部门审查同意,报市城市规划行政主管部门审批。

第三十四条 建设单位或者个人应当在建设工程竣工后六个月内向市城市规划行政主管部门报送有关竣工资料。市城市规划行政主管部门对符合规划的,自收到竣工资料之日起七日内核发建设工程规划验收合格证。未取得建设工程规划验收合格证的,市有关部门不得发给房屋产权证明。

第三十五条 旧城区的改造,必须从实际出发,坚持统一规划、合理布局、综合开发、配套建设的原则。

旧城区改造应当与城市基础设施建设相结合,与环境治理相结合,与产业结构的调整和工业技术改造相结合。

第三十六条 经认定的具有纪念意义及不同时代风貌的建筑物,应作复原性维修。确需改建的,须经有关部门审查同意,报市城市规划行政主管部门批准。

第三十七条 在规划确定的近期改造区内的房屋,只能进行安全性维修或原位原面积翻修,不准新建、扩建。

第三十八条 新建、改建、扩建火车站、机场、汽车客运站、航运码头、邮电枢纽、宾馆、影剧院、体育场(馆)、商店、医院等较大的公共建筑,必须按国家技术规范和省有关技术规定确定的规模设置停车场(库)、人流集散场地。尚未确定的,其停车场(库)和人流集散场地面积不得少于其建筑面积的 8% 至 10%。

禁止将已建成的停车场(库)及人流集散场地改变使用性质。

第三十九条 建设单位或者个人必须按照建设工程规划许可证规定的内容进行建设,未经批准不得擅自改变。

经规划验收后的建筑物,整体改变使用性质的须经市城市规划行政主管部门同意后,到国土资源、房屋产权管理部门办理变更手续。

住宅楼局部(或单户)不得改变使用性质。

第四十条 新建、改建道路、管线工程需要动迁原有管线设施时,建设单位必须与管线设施的权属单位签订协议,报市城市规划行政主管部门审批。

由市政府统一组织的城市道路改造需拆迁各种管线时,应由各产权单位按要求将管线迁移到规划位置。

第四十一条 新建、改建管线需要穿越河道、桥梁、交通隧道和铁路的,经市城市规划行政主管部门同意,并到有关部门办理会签手续后,按本条例第二十七条、第二十九条的规定办理审批手续。

新建桥梁、隧道应根据城市规划管线综合安排,预留位置。

原架空的电力线、通讯线和管道,应按规划逐步埋入地下。

第四十二条 在旧城区改造中,必须按规划进行小区绿化建设,楼间空地(地上)除园林小品外,不得建设任何建(构)筑物。

第四十三条 临时建设不得压占园林绿地、高压供电走廊、地下管线走廊、线路和高速公路两侧的隔离带等。

临时建设不得擅自压占道路、广场、公共停车场。

第四十四条 临时建设和临时用地,不得破坏城市景观、污染城市环境、妨碍城市交通、危害公共安全、影响周围建筑的使用功能。

第四十五条 严格控制临时建设。临时建设工程(包括施工暂设工程),应经市城市规划行政主管部门审查同意,并在三日内核发临时工程规划许可证。建设单位或者个人在取得临时建设工程规划许可证六个月内未开工的,批准证件自行失效。

临时建设工程的使用期限不得超过两年。需延长使用的,必须经市城市规划行政主管部门同意后,重新办理有关手续。逾期

不办理的,临时建设工程规划许可证,自行失效。

临时建设工程使用期满,建设单位或者个人应当自行拆除。临时建筑工程在使用期限内,因城市建设需要拆除的,应当给予适当补偿。

临时性建筑物不得买卖、交换、出租、转让和抵押。

第五章 建筑物采光间距

第四十六条 建筑物采光的方向为南向、东向或西向。每户至少保证一个朝向的采光。住宅楼的山墙均不作为采光的朝向。采光间距为遮光建筑的高度乘以采光系数。

第四十七条 正向采光(指南向,简称正向,下同)的平行多层住宅楼(简称住宅楼,下同)的采光系数:旧城区改造的为 1.5,旧城区新建的建筑与北侧原有住宅楼为 1.7,新区为 2.0。

东西向采光的住宅楼山墙与南侧正向住宅楼及北侧正向住宅楼、正向住宅楼山墙与东西向采光住宅楼的采光系数为 1.0。

第四十八条 非正向平行布置的住宅楼根据长边与东、西向不同的夹角按下列规定确定采光系数。

(一)当夹角在 0° 至 15° (含本数)时,旧城区改造的为 1.5,旧城区新建的建筑与原住宅楼为 1.7,新区为 2.0;

(二)当夹角在 15° 至 30° (含本数)时,旧城区改造的为 1.35,旧城区新建的建筑与原住宅楼为 1.55,新区为 1.8;

(三)当夹角在 30° 至 45° (含本数)时,旧城区改造的为 1.2,旧

城区新建的建筑与原住宅楼为 1.35,新区为 1.6;

(四)当夹角在 45° 至 60° (含本数)时,旧城区新建的建筑与原住宅楼为 1.55,新区为 1.8;

(五)当夹角大于 60° 至 90° ,旧城区改造的为 1.4,旧城区新建的建筑与原住宅楼为 1.6,新区为 1.9。

第四十九条 多层塔式建筑与北侧住宅楼的采光系数为 1.0;与东西向住宅楼的采光系数为 0.8。

新建中高层住宅、高层住宅和高层公共建筑之间的及上述建筑与新建住宅之间的采光间距应符合《国家城市居住区规划设计规范》(GB50180—93)所规定的住宅建筑日照标准,但与原有住宅的采光间距不应低于大寒日日照 2 小时的标准。

第五十条 周边庭院式住宅楼,正向、东向、西向住宅楼的采光系数均不得小于 2.0。

第五十一条 建筑物与医院病房、托儿所(或幼儿园)活动室、学校教室的采光系数为 2.0。

第五十二条 建筑位置有地形高差的,采光间距另行确定。

第五十三条 在原有建筑的北、东、西侧建设住宅楼或有采光要求的其他建筑,必须考虑原建筑按规划要求重建时的采光间距。

第五十四条 其他建筑对北、东、西侧住宅楼采光间距的要求与住宅楼相同。

第五十五条 采光间距与其他规范要求的建筑间距不一致时,应以最大值为准。

第五十六条 办公楼、集体宿舍、宾馆、招待所等公共建筑的采光间距,由市城市规划行政主管部门按规划要求确定。

第六章 法律责任

第五十七条 违反本条例,有下列情形之一者,由市城市规划行政主管部门或会同有关部门按下列规定予以处罚。构成犯罪的,依法追究刑事责任。

(一)违反第十八条、第二十六条第一款、第二款规定,未取得建设用地规划许可证或临时用地规划许可证占用土地和临时期满擅自继续占用土地的,责令其限期交出用地或临时用地,拆除违法建(构)筑物。

(二)违反第十九条第三款规定,使用转让土地未换领建设用地规划许可证而开工建设的,责令其补办建设用地审批手续。

(三)违反第二十条规定,拒不执行或拖延执行市人民政府调整用地决定的,由市人民政府责成有关部门或单位按城市房屋拆迁的有关规定处理。

(四)违反第二十二条规定,擅自占用各种特殊用地从事违法建设的,拆除违法建筑物,责令其限期退回并恢复原貌。

(五)违反第二十三条规定,在城市主导风向的上风向和水源上游地区建设产生有毒有害物质的项目的,责令其停止建设,恢复原貌。

(六)违反第二十四条规定,擅自进行改变地形地貌活动的,责

令其立即停止活动并恢复原貌；逾期不执行的，没收全部违法收入。

(七)违反第二十六条第三款、第三十七条、第四十三条、第四十四条规定的，责令其限期拆除，恢复原貌。

(八)违反第二十七条、第三十二条规定，未取得建设工程规划许可证进行建设的，责令其停止建设，限期拆除违法建设工程；所建工程影响城市规划尚未采取措施的，责令限期改正，并处以建设工程违法部分造价5%至20%的罚款。

(九)违反第二十八条第三款规定，未按规定拆除原建筑物的，由市城市规划行政主管部门组织拆除，所需费用由保证金支付。

(十)违反第二十九条规定，未经规划部门批准擅自定位放线开工或未向规划部门申请复验继续施工的，责令其停止建设，不影响城市规划的，责令其限期补办相关手续，影响城市规划尚可采取改正措施的，责令限期改正，并处以建设工程违法部分造价5%至20%的罚款。不符合规划要求的，责令建设单位限期拆除。

(十一)违反第三十条第一款规定，建筑物距道路红线控制间距达不到要求的，责令其立即停止施工，拆除已建部分。

(十二)违反第三十一条规定，擅自改变建筑设计方案影响城市规划的，责令其改正，并处以建设工程违法部分造价5%至20%的罚款。

(十三)违反第三十八条第一款规定，未按规定设置停车场(库)和人流集散场地的，责令其按规定设置；拒不设置的，责令其

拆除占用停车场(库)和人流集散场地建筑物。

(十四)违反第三十八条第二款规定,改变已建停车场(库)和人流集散场地使用性质的,责令其限期恢复。

(十五)违反第四十五条第三款规定,临时建筑期满未能自行拆除而由他人代行拆除的,建设单位或者个人应当承担拆除费用。违反第四十五条第四款规定,擅自买卖、交换、出租、转让临时性建筑物或擅自改变使用性质的,责令限期改正。

第五十八条 对于严重影响城市规划的违法建(构)筑物及其它设施,需要限期拆除又无单位或个人承认其权属的,市城市规划行政主管部门应会同有关部门在建(构)筑物及其他设施所在地公布拆除决定。规定期限内仍无承认其权属的,按无主处理,由市城市规划行政主管部门拆除。

第五十九条 对违反本条例有关条款规定,市城市规划行政主管部门下达停止建设拆除建(构)筑物的处罚决定后,违法单位和个人仍继续施工的,市城市规划行政主管部门可以强行拆除。

第六十条 对违反本条例规定进行建设的单位的有关责任人员,可以由其所在单位或者上级主管机关给予行政处分。

第六十一条 开发建设单位违反城市规划被处罚两次以上的,城市规划行政主管部门停止其一年申请建设用地的审批。

第六十二条 城市规划管理人员应持有省建设厅统一印发的“城市规划管理检查证”,依法对城市规划区内的建设用地和各项建设进行监督检查。

第六十三条 城市规划工作人员违反法律法规的规定审批建设项目,玩忽职守,给城市规划实施造成损失的或者以权谋私、营私舞弊的,由其所在单位给予行政处分,构成犯罪的,依法追究其刑事责任。

第六十四条 当事人对行政处罚决定不服的,可以依法申请行政复议或提起行政诉讼。

第七章 附 则

第六十五条 吉林市城区面积为 3636 平方公里。吉林市城市规划区面积为 1995 平方公里,其中包括松花湖风景名胜区范围内的蛟河市松江乡、庆岭镇 183 平方公里,北大湖滑雪场内的永吉县北大湖镇 35 平方公里、桦甸市常山镇 22 平方公里等范围。城市规划区以外的 12 个乡镇纳入城区按国家和省的有关规定进行规划管理。

第六十六条 县(市)人民政府所在地的镇(城区)、独立工矿区和建制镇的规划管理工作可参照本条例执行。

第六十七条 本条例由吉林市人民代表大会常务委员会负责解释。

第六十八条 本条例自 1996 年 1 月 1 日起施行。1990 年 1 月 1 日起执行的《吉林市城市规划管理条例》即行废止。