

# 济南市城乡规划条例

(2017年1月5日济南市第十五届人民代表大会常务委员会第三十五次会议通过 2017年3月29日山东第十二届人民代表大会常务委员会第二十七次会议批准)

## 目 录

第一章 总则

第二章 城乡规划的制定和修改

第三章 城乡规划的实施

第一节 一般规定

第二节 建设用地规划管理

第三节 建设工程规划管理

第四节 建设工程许可后管理

第四章 泉城特色保护

第五章 监督检查

第六章 法律责任

第七章 附则

## 第一章 总则

**第一条** 为加强城乡规划建设管理，协调空间布局，改善人居环境，促进城乡经济社会全面协调可持续发展，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《山东省城乡规划条例》等法律、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，应当遵守本条例。

**第三条** 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，合理确定城市发展边界，突出泉城自然人文特色，保护生态环境和历史遗存，优化城乡基础设施和公共服务设施，强化城市设计，加强城市修补和生态修复，塑造城市特色风貌。

**第四条** 依法批准的城乡规划，是城乡建设和规划管理的依据，必须严格执行，未经法定程序不得修改。

任何单位和个人都应当遵守依法批准的城乡规划，服从规划管理。

**第五条** 本市实行集中统一的城乡规划建设管理体制。市、县人民政府负责组织领导本行政区域内的城乡规划建设管理工作。

市、县城乡规划主管部门负责本行政区域内的城乡规划建设管理工作；市城乡规划主管部门对县城乡规划主管部门进行业务指导

和监督。

区人民政府应当依照本条例规定和上级人民政府要求，承担本行政区域内城乡规划的有关工作。

镇人民政府依照有关法律、法规规定，负责镇规划、村庄规划的组织编制、实施和监督工作。街道办事处依照本条例协助做好辖区内城乡规划管理工作。

城市管理行政执法部门行使城乡规划管理方面的行政处罚权。

市、县人民政府其他有关部门应当按照各自职责做好城乡规划的有关工作。

**第六条** 市、县人民政府设立城乡规划委员会。

城乡规划委员会是政府的规划决策专业审议机构。涉及城乡规划的制定、修改等重大事项决策时，其审议意见应当作为政府的决策依据。

城乡规划委员会由相关部门、专家、公众代表组成，其人选产生、任期、审议事项范围和议事规则等，由市人民政府规定并向社会公布。

**第七条** 任何单位和个人都有权对城乡规划的制定、修改、实施、监督检查提出意见和建议，依法查询城乡规划和建设项目规划许可内容，有权举报或者控告违反城乡规划的行为。城乡规划主管部门和其他有关部门应当听取回应公众意见，及时受理举报，并对违法行为进行查处。

**第八条** 依法批准的城乡规划和建设项目规划许可，组织编制机关和作出许可决定机关应当及时向社会公布，方便公众查询，接受社会监督。

**第九条** 市、县（区）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。

## 第二章 城乡规划的制定和修改

**第十条** 市人民政府应当制定城乡发展战略，统筹各类空间规划的编制，促进土地利用总体规划、城市总体规划、生态环境保护规划相互衔接、协调一致。

**第十一条** 本市按照下列规定构建城乡规划体系：

（一）以城乡发展战略为指导，编制城市、县城、镇的总体规划；

（二）依据总体规划，编制控制性详细规划，根据需要编制重要地块和建设项目的修建性详细规划；

（三）根据农村经济社会发展水平和需要，编制村庄规划；

（四）按照总体规划要求和行业发展需要，编制各类专项规划；

（五）对产业发展、生态保护等有特殊要求的区域，编制特定区域规划；

（六）根据城市规划编制不同阶段、不同区域的特点和管

理需求，编制相应类型的城市设计。

**第十二条** 济南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。

县城总体规划由县人民政府组织编制，经市人民政府审查同意后，报省人民政府审批。

县所辖镇的总体规划由镇人民政府组织编制，报县人民政府审批。

**第十三条** 市、县人民政府组织编制的总体规划，在报上一级人民政府审批前，应当先经本级人民代表大会常务委员会审议，常务委员会组成人员的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，在报上一级人民政府审批前，应当先经镇人民代表大会审议，代表的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、县城总体规划、镇总体规划，应当将本级人民代表大会常务委员会组成人员或者镇人民代表大会代表的审议意见和根据审议意见修改规划的情况一并报送。

**第十四条** 城市总体规划、县城总体规划、镇总体规划的内容包括：城市、县城、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、名泉保护、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、县城总体规划、镇总体规划的强制性内容

**第十五条** 规划城镇建设用地范围内的村庄，按照城市总体规划、县城总体规划、镇总体规划、控制性详细规划进行规划管理，不再编制村庄规划。

市城市规划区规划城镇建设用地范围以外的村庄，位于镇辖区的，其村庄规划由镇人民政府组织编制，经区人民政府和市城乡规划主管部门审查，报市人民政府审批；位于街道办事处辖区的，其村庄规划由区人民政府组织编制，经市城乡规划主管部门审查，报市人民政府审批。

县辖区规划城镇建设用地范围以外的村庄，其村庄规划由镇人民政府组织编制，经县城乡规划主管部门审查后，报县人民政府审批。

村庄规划在报送审查前，应当经村民会议或者村民代表会议讨论同意。

**第十六条** 村庄规划的强制性内容包括：禁止和限制建设的地域范围，规划建设用地规模，交通设施、基础设施和公共服务设施用地，自然与历史文化遗产保护等。

**第十七条** 市城乡规划主管部门应当会同有关区人民政府和镇人民政府，根据济南市城市总体规划的要求，以片区和街区为控制单元组织编制济南市城市规划区的控制性详细规划，经市人

民政府批准后，报市人民代表大会常务委员会和省人民政府备案。

**第十八条** 县城乡规划主管部门根据县城总体规划的要求，组织编制县城控制性详细规划。经县人民政府批准后，报本级人民代表大会常务委员会和市人民政府备案。

县所辖镇的控制性详细规划由镇人民政府组织编制，报县人民政府审批。

**第十九条** 控制性详细规划确定具体地块的建设用地范围和性质、开发强度、空间布局管理，应当包括地块的主要用途、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等强制性内容和主要出入口方位以及专项规划的要求。

**第二十条** 城乡规划主管部门和镇人民政府可以组织编制重要地块的修建性详细规划；建设单位应当依法组织编制建设项目的修建性详细规划，报城乡规划主管部门审定。

**第二十一条** 修建性详细规划内容包括：建设条件分析、空间布局、日照分析、景观设计、交通组织方案和设计、市政管线规划设计、管线综合和竖向规划设计等。

**第二十二条** 市、县人民政府有关部门组织编制的道路交通、给水、排水、供电、电信、供热、燃气、绿化、文物古迹、风景名胜、城市市容和环境卫生、环境保护、防洪等专项规划，经城乡规划主管部门审查同意，报本级人民政府审批后，纳入城市、县城总体规划。

需要单独编制的教育、文化、体育、旅游、公共交通、市政

设施、医疗卫生、社区服务、社会福利、消防、人民防空、防震减灾、城市更新等专项规划，由市、县人民政府有关部门按照相应职责，会同城乡规划主管部门组织编制，涉及多个政府部门职责的，由本级人民政府确定组织编制主体。专项规划编制完成后，报本级人民政府审批。法律、法规另有规定的，从其规定。

**第二十三条** 编制或者修改专项规划，应当在空间布局和土地利用上与控制性详细规划相衔接。需调整控制性详细规划强制性内容的，专项规划组织编制机关应当会同城乡规划主管部门，对调整的必要性、合理性进行论证，报本级人民政府批准后方可调整。经批准的专项规划应当与控制性详细规划一并作为实施规划管理的依据。

**第二十四条** 经国家、省、市批准设立的城市新区、功能区、产业区等特定区域，可以根据发展需要编制特定区域规划。

特定区域规划由市城乡规划主管部门会同相关部门组织编制，报市人民政府审批。法律、法规另有规定的，从其规定。

**第二十五条** 城市设计应当贯穿总体规划、控制性详细规划、修建性详细规划编制各阶段，围绕城市整体形态和风貌特色、自然和历史文化保护、新区开发等内容编制，并对城市空间形态、公共空间、交通组织、视线通廊及建筑物的造型、高度、色彩、材质等内容提出规划管理要求。

与总体规划同步进行的城市设计，由市、县人民政府组织编制，与总体规划一并审批；单独编制的城市设计由城乡规划主管



部门组织编制，报市、县人民政府审批。

城市设计应当符合相应层级的城乡规划确定的强制性内容，修改城乡规划涉及城市设计的，应当同步修改。建设项目应当遵循经批准的城市设计。

**第二十六条** 编制城乡规划，应当按照下列方式征求公众意见：

（一）编制城市总体规划，应当采取专家咨询、公众征询等方式；

（二）编制控制性详细规划，应当重点征求片区内群众、单位和社会团体的意见，必要时组织召开座谈会；

（三）编制专项规划，除公众征询、专家论证外，还应当重点听取所涉行业协会和单位的意见，或者邀请行业代表、遴选公众代表参与规划编制。

城乡规划报送审批前，组织编制机关应当依法公告规划草案，公告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及理由。

**第二十七条** 城乡规划的修改必须按照《中华人民共和国城乡规划法》、《山东省城乡规划条例》等法律、法规规定的条件、程序办理。

## 第三章 城乡规划的实施

### 第一节 一般规定

**第二十八条** 市、县、镇人民政府应当根据本地区经济社会发展水平，有计划、分步骤地组织实施城乡规划。

市、县人民政府应当加强对有关部门、单位和下级人民政府城乡规划执行工作的领导、协调、监督和考核，建立城乡规划执行责任制，促进城乡规划实施。

**第二十九条** 市、县人民政府根据发展需要，依法组织编制近期建设规划，确定近期控制和引导城市、县城发展的原则、措施、发展重点和建设时序，保障城市、县城总体规划的实施。

**第三十条** 市、县人民政府应当组织制定年度建设计划并向社会公布，确保财政资金主导的基础设施、公益类公共服务设施、保障性住房等项目的实施。

**第三十一条** 县(区)、镇人民政府应当组织实施村庄规划，因地制宜、节约用地，发挥村民自治组织作用，引导村民合理进行建设，改善农村生产、生活条件。

**第三十二条** 城乡规划主管部门应当建立城乡规划动态维护制度，定期开展规划实施情况评估，发现规划内容冲突、客观情况变化等情形，应当提出工作建议，经本级人民政府批准后组

织实施。

## 第二节 建设用地规划管理

**第三十三条** 按照国家规定需要有关部门审批或者核准的建设项目，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审批或者核准前，应当持书面申请、拟建项目意向方案、现状地形图向城乡规划主管部门申请核发选址意见书。城乡规划主管部门应当自受理之日起十日内审查完毕，并作出是否核发选址意见书的决定。

建设项目审批、核准实行并联审批的，建设单位也可以直接向市、县人民政府确定的受理部门提出申请，由受理部门移交城乡规划主管部门审查办理选址意见书。

**第三十四条** 以划拨方式提供国有土地使用权的建设项目，在办理划拨土地批准手续前，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）建设项目审批、核准或者备案文件；
- （三）现状地形图；
- （四）涉及土地征收和农用地转用的，应当提交建设用地批准书。

城乡规划主管部门应当自受理之日起二十日内审查完毕，并

作出是否核发建设用地规划许可证的决定。

**第三十五条** 以出让方式提供国有土地使用权的建设项目，在出让前城乡规划主管部门提出规划条件，国土资源主管部门应当将城乡规划主管部门确定的规划条件作为国有土地使用权出让合同的组成部分。未确定规划条件的地块或者未按照规划条件签订国有土地使用权出让合同的，国有土地使用权不得出让。

**第三十六条** 规划条件应当包括出让地块位置、范围、面积、坐标和标高；使用性质、容积率、建筑密度、建筑高度、停车控制指标、主要出入口方位、绿地率和须配置的基础设施、公共服务设施；各类规划控制线、建筑界线。规划条件可以提出包括出让地块范围内应当由建设单位配套建设的公共服务设施和基础设施的用地面积及其他相关要求。

**第三十七条** 以出让方式取得国有土地使用权的建设项目，在签订国有土地使用权出让合同后，建设单位应当持书面申请、国有土地使用权出让合同和建设项目审批、核准或者备案文件向城乡规划主管部门申请领取建设用地规划许可证。

城乡规划主管部门应当自受理之日起五日内审查完毕，并作出是否核发建设用地规划许可证的决定。

**第三十八条** 法律、法规对建设项目在环境保护、地质灾害、消防、人民防空、抗震、防雷、防洪等方面有明确要求的，建设单位在申请办理建设用地规划许可证时，应当向城乡规划主管部门提交有关部门的书面审查意见。

**第三十九条** 城乡规划主管部门核发建设用地规划许可证时，应当向建设单位或者个人出具建设工程规划设计要求，作为建设工程设计方案的编制依据；对位于城市重要地块、主次干道交叉口和城市广场周边的建筑物、构筑物，还应当对其外立面造型、色彩和灯饰、户外广告、牌匾的设置等提出明确规划要求。

**第四十条** 国土资源主管部门在签订国有土地使用权出让合同时，不得变更城乡规划主管部门提供的规划条件；城乡规划主管部门不得在核发的建设用地规划许可证中，擅自改变作为国有土地使用权出让合同组成部分的规划条件。

**第四十一条** 国有土地使用权划拨、出让后，规划条件未经法定程序批准，不得变更。

建设单位应当按照规划条件进行建设，因地质条件或者其他不可抗力确需变更规划条件的，建设单位应当持建设项目审批、核准或者备案文件、土地使用权属证件、建设用地规划许可证和现状地形图，向城乡规划主管部门提出书面申请。城乡规划主管部门应当自受理之日起二十日内审查完毕，对符合控制性详细规划的，应当重新提出规划条件，及时通报同级国土资源主管部门并依法公布；对不符合控制性详细规划的，不得批准，并书面答复和说明理由。

因国家政策变化、规划调整、实施重大基础设施建设或者生态保护、文物保护等原因，需要变更建设项目所在地块规划条件的，城乡规划主管部门应当会同国土资源主管部门进行论证，征

求建设单位意见，拟定该地块规划条件、调整方案和补偿方案，报本级人民政府批准后实施。

变更规划条件的，划拨决定书、国有土地使用权出让合同和建设用地规划许可证应当进行相应变更。

**第四十二条** 在城市、县城、镇规划区内确需临时使用建设用地的，应当依法取得城乡规划主管部门核发的临时建设用地规划许可证，并向国土资源主管部门申请办理临时建设用地批准手续。

### 第三节 建设工程规划管理

**第四十三条** 在城市、县城、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的，建设单位或者个人应当依法取得建设工程规划许可证，需要办理乡村建设规划许可证的除外。

建设工程规划许可证按照下列规定办理：

（一）建设单位或者个人依据规划条件、建设工程规划设计要求，组织有相应资质的设计单位编制建设工程设计方案；已取得建设用地使用权但未按照本条例第三十九条规定取得建设工程规划设计要求的，建设单位或者个人应当向城乡规划主管部门申请领取建设工程规划设计要求。规划建设用地面积五公顷以上的建设项目和需要分期建设的居住类建设项目，还应当编制修建性详细规划，工业、仓储物流、基础设施类建设项目除外。

(二) 建设工程设计方案完成后, 建设单位或者个人应当向城乡规划主管部门提交下列材料, 申请办理建设工程规划许可证:

1. 书面申请;
2. 建设项目审批、核准或者备案文件;
3. 土地使用权属证件。进行道路、管线工程建设的, 提交使用土地的证明文件;
4. 建设工程设计方案或者建筑方案, 需要编制修建性详细规划的建设项目, 还应当提交修建性详细规划;
5. 法律、法规和建设工程规划设计要求规定应当由有关部门提出的审查意见。

(三) 城乡规划主管部门应当自受理之日起二十日内审查完毕, 并作出是否核发建设工程规划许可证的决定。

**第四十四条** 使用农村集体土地进行乡镇企业、新型农村社区、乡村公共设施和公益事业建设的, 建设单位应当持现状地形图、建设工程设计方案、建设项目所在地村(居)民委员会同意建设的书面意见等材料, 向镇人民政府或者街道办事处提出申请。镇人民政府或者街道办事处应当自收到材料之日起五日内报市、县城乡规划主管部门, 城乡规划主管部门应当在受理之日起十五日内作出是否核发乡村建设规划许可证的决定。

前款规定的建设项目, 位于规划城镇建设用地范围内的, 不得影响控制性详细规划的实施; 位于城市近期建设规划用地范围

的，不得批准，但进行危房翻建的除外。

**第四十五条** 申请使用宅基地进行农村村民住宅建设的，宅基地面积和住宅建筑面积应当符合国家、省和本市的有关规定，建筑应当与现状地形、周边环境相协调，并持下列材料向镇人民政府或者街道办事处提出申请：

（一）书面申请；

（二）宅基地使用证明或者房屋权属证明，新申请宅基地的提交户籍证明文件；

（三）建筑方案；

（四）村（居）民委员会同意建设的书面意见。

规划城镇建设用地范围内的农村村民住宅建设，应当符合控制性详细规划和近期建设规划。村庄规划区内的农村村民住宅建设应当符合村庄规划。

经审核符合条件的，由市、县城乡规划主管部门或者其委托的镇人民政府核发乡村建设规划许可证，市城乡规划主管部门也可以委托区人民政府核发乡村建设规划许可证。许可机关应当在受理之日起十五日内作出决定。对新申请宅基地或者改变、扩大原有宅基地面积的，核发乡村建设规划许可证前，许可机关应当书面征求国土资源主管部门的意见。

**第四十六条** 使用农村集体土地进行乡镇企业、新型农村社区、乡村公共设施和公益事业建设以及农村村民住宅建设，不得占用农用地；确需占用农用地的，依法办理农用地转用审批手续



后，方可办理乡村建设规划许可证。

建设单位或者个人在取得乡村建设规划许可证后，方可办理用地审批手续，进行施工建设。

**第四十七条** 在济南市城市古城区内禁止城镇居民私房的新建、改建、扩建。

济南市城市古城区内翻建城镇居民私房，或者在济南市城市古城区以外新建、扩建、改建、翻建城镇居民私房的，应当向城乡规划主管部门提交下列材料，书面申请办理建设工程规划许可证：

- （一）新建、扩建房屋的土地使用权属证件；
- （二）扩建、改建、翻建房屋的原房产权属证件；
- （三）建筑方案；
- （四）妥善处理相邻关系的材料。

城乡规划主管部门应当自受理之日起二十日内审查完毕，并作出是否核发建设工程规划许可证的决定。

**第四十八条** 临时建设应当严格控制，有下列情形之一的，可以申请临时建设：

（一）因城市建设工程需要建设临时施工用房或者临时售楼用房的；

（二）因城乡公共服务、公共管理、基础设施建设需要进行临时建设的；

（三）在规划建设用地范围内无近期建设计划、已经依法征收的国有储备土地上需要进行临时建设的。

**第四十九条** 在城市、县城、镇规划区内建设临时建筑物、构筑物的，建设单位或者个人应当持使用土地的证明文件、建设工程设计方案等材料，向城乡规划主管部门书面申请办理临时建设工程规划许可证。

城乡规划主管部门应当自受理之日起二十日内作出是否核发临时建设工程规划许可证的决定，并在核发的临时建设工程规划许可证中注明使用期限。

临时建筑物、构筑物使用期限不得超过二年。确需延长使用期限的，应当在使用期满三十日前，向城乡规划主管部门申请办理延期使用手续。延期不得超过二次，每次延期不得超过一年。临时建筑物、构筑物使用期满，建设单位或者个人应当自行拆除，并清理场地。

**第五十条** 临时建筑物、构筑物不得转让、出租、抵押或者擅自变更使用性质，不得办理房产交易和不动产登记手续。

**第五十一条** 经审定的修建性详细规划、建设工程设计方案或者建筑方案应当作为建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证的附件，与许可证具有同等效力。

**第五十二条** 城乡规划主管部门在核发建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证前，应当对拟批准的建设项目的修建性详细规划、建设工程设计方案总平面图、建筑方案依法予以公示，公示时间不得少于七日，利害关系人申请听证的，应当依法组织听证；涉及文物保护、名泉保护、重要地块和地标性建筑等重要

建设工程的，还应当通过论证会、听证会等方式征求公众意见，并依法公布意见采纳情况。

与规划行政审批事项存在重大利害关系的单位和个人，对前款规定的公示事项有异议的，应当在法律、法规规定的期限内提出；申请听证的，还应当提供利害关系证明材料，城乡规划主管部门应当在规定期限届满之日起七日内作出是否听证的决定，并告知申请人。

**第五十三条** 城乡规划主管部门应当将修建性详细规划、建设工程设计方案总平面图、建筑方案和有特殊规划要求的建筑单体方案，自审定之日起二十日内依法予以公布。

**第五十四条** 建筑高度不足二十四米的建筑物与北侧住宅建筑的建筑间距，按照法律、法规、规章和国家标准、技术规范确定日照间距系数。

建筑高度二十四米以上的建筑物与北侧住宅建筑的建筑间距，或者国家强制性标准对日照时间有特殊要求的其他建筑物与南侧建筑物之间的建筑间距，应当通过日照分析综合确定。有关建设工程设计方案和修建性详细规划成果中，应当包含建筑日照分析报告。

**第五十五条** 新建、扩建、改建建筑物、构筑物毗邻各类规划控制线的，应当按照法律、法规、规章的规定和国家标准、技术规范合理退让规划控制线；需同时退让的，应当以退让距离中最大距离为准。

**第五十六条** 地上建筑物附属的地下建筑物、构筑物建设范围不得超出其用地界线，并依法退让各类规划控制线，但人防工程有特殊要求的除外。

**第五十七条** 毗邻机场、气象台(站)、地震台(站)、电台、电视台和通信设施新建、扩建、改建建设工程的，应当在净空、视距、传输、抗干扰、隐蔽伪装等方面符合其专业控制要求。

**第五十八条** 用于长途输送石油、成品油、天然气、液化石油气等的管线，一百一十千伏及以上等级的高压输电线路建设前，建设单位应当向城乡规划主管部门书面申请确定线路走廊和配套设施位置，并与周边建筑物、构筑物保持安全距离。

新建、扩建和改建城市道路、桥梁、地下通道应当同时进行管线综合，同步设计和敷设有市政管线。

**第五十九条** 分期建设的建设项目，建设单位必须按照建设工程规划许可证的规定完成建设项目相关配套设施和绿地建设。

分期建设的居住类建设项目，建设单位应当组织编制建设项目整体的修建性详细规划或者建设项目设计方案总平面图，提出建设项目整体的分期建设计划，合理划分分期实施的地块范围，向城乡规划主管部门分期申请办理建设工程规划许可证。城乡规划主管部门审查同意后，分期核发建设工程规划许可证。

同一建设周期内的地块应当包括相应比例的配套设施和绿地。同一建设周期内的建设项目应当一并进行规划核实。

**第六十条** 经依法审定的建设项目的修建性详细规划、建设

工程设计方案总平面图不得擅自修改。确需修改的，城乡规划主管部门应当将修改内容、理由依法进行公示，听取公众意见，涉及利害关系人权益的，应当告知利害关系人享有申请听证的权利。修改内容不得改变规划条件。

因修改给利害关系人合法权益造成损失的，应当依法给予补偿。

**第六十一条** 已建成并投入使用的建筑物的规划使用性质不得擅自变更；确需变更的，所有权人应当持产权证明，向城乡规划主管部门提出书面申请。

城乡规划主管部门征求建设、环保、公安等有关部门意见后，认为可以依法变更的，应当采取听证会等形式，听取利害关系人的意见。对同意变更的，申请人依法办理有关手续后，到城乡规划主管部门办理规划变更手续。

变更已建成并投入使用的建筑物规划使用性质，不得变更其占用土地的规划使用性质。

#### 第四节 建设工程许可后管理

**第六十二条** 取得选址意见书之日起一年内未取得建设用地规划许可证或者未取得有关部门审批、核准文件，且未经批准延期的，选址意见书失效。

取得建设用地规划许可证之日起二年内未取得建设工程规

划许可证，且未经批准延期的，建设用地规划许可证失效。

取得建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证之日起二年内未依法进行施工建设，且未经批准延期的，建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证失效。

申请延期应当在期限届满三十日前向原审批机关提出，经批准延期的，其延长期限不得超过一年。

其他规划文书的时效由审批机关在核发该文书时确定。

**第六十三条** 建设单位或者个人应当按照建设工程规划许可证及附件的要求组织施工图设计，办理建设工程施工许可等手续。

施工图设计不符合建设工程规划许可证及附件要求的，有关部门不得通过施工图联合审查。

**第六十四条** 建设单位在建设项目的工程放线前，应当在施工现场醒目位置设置工程公示牌，公示以下内容：

（一）建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证编号及其发证机关名称；

（二）建设项目名称、建设规模及主要指标；

（三）建设单位及其负责人；

（四）建设工程设计方案的总平面图和立面效果图；

（五）投诉、举报受理途径和单位；

（六）城乡规划主管部门要求的其他内容。

在建设工程竣工规划核实前，建设单位应当保持公示内容的完整。

**第六十五条** 建设单位或者个人应当按照建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证的规定组织放线。

建设工程在开工前和建筑基础施工完成后，建设单位或者个人应当分别申请验线。城乡规划主管部门或者其委托的许可实施机关应当自接到书面申请之日起三日内组织现场核验。验线合格的，核发验线确认书；验线不合格的，责令重新放线，并重新组织验线。

**第六十六条** 建设工程竣工后，建设单位应当持建设工程规划许可证、竣工勘验测绘报告等材料，向城乡规划主管部门申请规划核实。

同一建设工程规划许可证批准的建设项目，应当一并进行规划核实。

**第六十七条** 城乡规划主管部门应当自受理规划核实申请之日起二十日内，根据建设工程规划许可证及附件的规定进行核实，对符合规定的，出具建设工程规划核实证明文件；对不符合规定的，书面提出整改要求；对无法整改或者整改不合格的，出具未通过规划核实的书面意见。

应当进行规划核实的建设工程未经核实或者未通过核实的，建设单位不得组织竣工验收。

独立建设的隐蔽性管线、地下工程覆土前，建设单位应当委托具有相应资质的测绘单位进行竣工测量，在建设工程竣工验收后三个月内向城乡规划主管部门报送测量资料。

## 第四章 泉城特色保护

**第六十八条** 制定和实施济南市城市总体规划、控制性详细规划，应当注重生态宜居和可持续发展，尊重城市自然基底，强化显山露水的规划设计，延续历史文脉，重点保护名泉、湖泊、河流、山体、古城、商埠、文物保护单位、登记的不可移动文物、历史建筑、历史文化街区 and 传统风貌区，突出国家历史文化名城和“山、泉、湖、河、城”有机融合的泉城特色。

**第六十九条** 市发展改革、国土资源、环境保护、园林绿化、水利、林业、农业、文物等主管部门应当按照各自职责，会同市城乡规划主管部门，组织编制山体、湖泊、湿地、名泉、河道水系、水源地保护、水土保持等专项规划。

前款规定的专项规划应当划定禁止建设区和限制建设区，作为专项规划的强制性内容。

**第七十条** 市园林绿化、水利、国土资源、城乡规划主管部门应当划定泉水直接补给区、泉水重点渗漏带、城市河道水库、城市山体保护生态控制红线，划定保护范围，提出管控要求，实行严格的林地保护、山体保护和水库周边、河道两岸的生态保护，维护完整的泉水生态系统。

**第七十一条** 编制历史文化名城、名镇、名村和历史文化街区保护规划，应当划定古城、商埠、历史文化街区和特色街



区、风景名胜区(公园)、文物保护单位、登记的不可移动文物、名泉泉水出露区、优秀历史建筑的保护范围,并明确保护要求和保护措施。

在前款规定的保护范围内新建、扩建、改建各类建筑物、构筑物,其规模、高度、造型、色彩等应当与周边传统建筑风格相协调。

**第七十二条** 济南市中心城区范围的规划编制管理,应当突出以千佛山、大明湖、泉群、古城、小清河和黄河为主体的城市独特风貌,明确规划管理范围内建设工程体量的控制要求,保持山体、湖泊和其他风景名胜周边的视线通透,充分预留公共开敞空间。

**第七十三条** 济南市南部山区保护与发展规划应当坚持生态保护优先的原则,明确用地分区管制要求,划定禁止建设区、限制建设区和适宜建设区,作为济南市南部山区保护与发展规划的强制性内容,并提出相应的规划要求。

在济南市南部山区保护与发展规划确定的规划范围内,除农村村民住宅外,各类建设工程均应当进行环境影响评价。

对于不符合济南市南部山区保护与发展规划要求的现状建设工程,市人民政府应当组织逐步迁建、改造、拆除。

**第七十四条** 济南市城市新区的开发和建设,应当合理确定建设规模和时序。严格保护自然资源和生态环境,实行生态隔离,延续历史文脉,保障城市生态空间。

**第七十五条** 济南市城市旧区的改建,应当保护历史文化遗产和传统风貌,明确改造的原则和方法,提出改善生产、生活环

境的标准和要求，合理确定拆迁和建设规模，完善基础设施和公共服务设施，改造危房集中、基础设施落后地段，疏解城市人口，降低建筑密度，增加绿地和公共空间。

**第七十六条** 城市地下空间开发利用应当坚持公共利益优先、统筹规划、综合开发、合理利用和地下与地上相协调原则，充分考虑泉水保护、文物保护、生态保护要求，统筹应急防灾、人民防空和综合管廊建设等要求。

城市地下空间开发利用应当依法办理规划手续。

## 第五章 监督检查

**第七十七条** 市、县人民政府应当每年向本级人民代表大会常务委员会报告城乡规划的实施情况，并接受监督；镇人民政府应当向本级人民代表大会报告城乡规划的实施情况，并接受监督。

总体规划中涉及用地规模、重大功能布局、城乡开发边界的重大调整，以及生态环境、名泉保护、历史文化遗产保护等专项规划的重大修改，市、县、镇人民政府应当提请市、县人民代表大会常务委员会和镇人民代表大会审议并接受监督检查。

**第七十八条** 市、县、镇人民政府和城乡规划主管部门应当依法加强对城乡规划编制、实施、许可、修改的监督检查。

上一级人民政府及其城乡规划主管部门应当对下一级人民

政府及其城乡规划主管部门执行本条例的情况进行监督检查；市、县人民政府应当对本级城乡规划主管部门执行本条例的情况进行监督检查。

**第七十九条** 城乡规划主管部门、城市管理行政执法部门、国土资源主管部门及相关部门和有关区、镇人民政府应当加强工作协调，实现城乡规划管理信息共享，建立工作联动机制。

城乡规划主管部门应当自核发建设工程规划许可证和乡村建设规划许可证之日起七日内，将许可证的主要内容告知有关区、镇人民政府和城市管理行政执法部门、建设主管部门以及其他与该建设项目有关的部门。

城乡规划主管部门应当自核发通过规划核实的证明之日起七日内，将通过规划核实的建设工程有关情况告知有关区、镇人民政府和城市管理行政执法、房产管理、国土资源以及参加建设项目竣工验收、对项目配套设施等使用实施管理的有关部门。

城乡规划主管部门在对建设工程进行规划验线和规划核实时，发现违反城乡规划管理的行为，应当责令改正；同时告知城市管理行政执法部门依法查处。

城市管理行政执法部门对立案查处情况、作出的行政处罚决定及其执行情况，应当分别自立案之日、决定送达之日和执行完毕之日起七日内告知有关城乡规划主管部门和区、镇人民政府。

城乡规划主管部门对依法立案查处的违法建设项目，在其立案查处后至行政处罚执行完毕前，不得办理任何规划手续，并应

当对城市管理行政执法部门查处违法建设行为提供技术支持。

**第八十条** 城市管理行政执法部门、国土资源主管部门等依法承担查处违法建设职责的部门应当建立健全日常巡查制度，在各自管理范围内制定巡查控管方案，明确责任人、责任区域、巡查时段和巡查重点，对规划区内建设活动进行监督检查。

镇人民政府、街道办事处对依法巡查、查处本辖区内违法建设的行为，应当予以配合，发现违法建设行为应当告知有关主管部门。

**第八十一条** 进入规划审批程序的下列违法建设由城市管理行政执法部门负责查处：

（一）取得选址意见书、国有土地使用权出让合同、建设用地规划许可证或者建设工程设计方案通过审查，但未取得建设工程规划许可证进行建设的；

（二）擅自改变建设工程许可内容进行建设的；

（三）擅自改变临时建设工程规划许可内容进行建设，经批准建设的临时建筑物、构筑物逾期未拆除的；

（四）未取得乡村建设规划许可证或者擅自改变乡村建设规划许可内容进行建设的。

前款第四项内容，属于镇所辖村庄规划区范围的，由镇人民政府负责查处。

城市、县城、镇规划区建设用地范围内，未进入规划审批程序的违法建设，由城市管理行政执法部门负责查处。

国土资源主管部门应当依照土地管理法律、法规规定，对违法建设的用地行为进行查处。

**第八十二条** 城市管理行政执法部门、国土资源主管部门应当加强违法建设查处工作协作配合。城市管理行政执法部门发现违法建设涉及违反土地管理法律、法规的，应当告知国土资源主管部门依法查处；国土资源主管部门发现违法使用土地涉及违反城乡规划法律、法规的，应当告知城市管理行政执法部门依法查处。

**第八十三条** 城乡规划主管部门、城市管理行政执法部门、镇人民政府对城乡规划的实施情况进行监督检查，有权采取以下措施：

（一）要求有关单位和人员提供与监督事项有关的文件、资料，并进行复制；

（二）要求有关单位和人员就监督事项涉及的问题作出解释和说明，并根据需要进入现场进行勘测；

（三）责令有关单位和人员停止违反有关城乡规划法律、法规的行为。

执法人员在履行前款规定的监督检查职责时，应当出示执法证件，为被检查单位保守技术秘密和商业秘密。被监督检查的单位和人员应当予以配合，不得妨碍和阻挠依法进行的监督检查活动。

**第八十四条** 依照本条例规定应当给予行政处罚，市城市管

理行政执法部门不给予行政处罚的，市人民政府应当责令其作出行政处罚决定。

依照本条例规定应当给予行政处罚，县（区）城市管理行政执法部门不给予行政处罚的，市城市管理行政执法部门应当责令其作出行政处罚决定。

依照本条例规定应当给予行政处罚，镇人民政府不给予行政处罚的，县人民政府应当责令其作出行政处罚决定。

县城乡规划主管部门违反本条例规定作出行政许可的，市城乡规划主管部门应当责令其撤销或者直接撤销该行政许可。

**第八十五条** 本市建立城乡规划制定和实施诚信档案制度，对建设单位、城乡规划编制单位、工程设计单位、施工单位进行信用评价和监管。

对超越资质进行设计或者未按照规划条件、建设工程规划设计要求设计的单位，城乡规划主管部门、城市管理行政执法部门应当将其纳入诚信档案不良记录，同时告知有关资质管理部门依法处理。

对未取得规划许可、未按照规划许可要求建设的建设单位、施工单位，城乡规划主管部门、城市管理行政执法部门应当将其纳入诚信档案不良记录，并依法予以处理。

**第八十六条** 城乡规划主管部门和城市管理行政执法部门应当设立城乡规划违法行为举报电话和举报信箱，方便公众举报。有关部门应当自接到举报之日起三日内组织核查、处理；对不属

于其职责范围内的事项，应当及时移送有关部门并告知举报人。接受举报、受理移交举报的部门，应当为举报人保密。

**第八十七条** 城乡规划主管部门在监督检查时、城市管理行政执法部门在监督检查和查处违反城乡规划管理的行为时，发现国家机关工作人员依法应当给予行政处分的，应当向其任免机关或者监察机关提出处分建议。

## 第六章 法律责任

**第八十八条** 各级人民政府及有关部门超越法定职权或者违反法定程序审批建设用地、建设项目的，其批准文件、证件无效，由发放上述批准文件、证件的机关的上级主管部门或者监察机关对其负责人和主要责任人给予处分。

**第八十九条** 城乡规划主管部门、城市管理行政执法部门及其他相关行政机关的工作人员在执行公务过程中，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由上级主管部门或者监察机关依法给予处分。

**第九十条** 未取得建设工程规划许可证建设或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由城市管理行政执法部门按照下列规定处理：

（一）尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，由城市管理行政执法部门责令停止建设，限期改正，并处建设工程造价

百分之五以上百分之十以下的罚款；对需要补办建设工程规划许可证的，责令建设单位或者个人改正合格后限期补办；

（二）无法采取改正措施消除对规划实施的影响的，由城市管理行政执法部门责令限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十的罚款；没收实物的，由市、县人民政府依法处置。

**第九十一条** 擅自变更已经建成并投入使用的建筑物规划使用性质的，经城乡规划主管部门认定后，由城市管理行政执法部门责令限期改正，处三万元以上十万元以下的罚款。

**第九十二条** 独立建设的隐蔽性管线、地下工程竣工后六个月内，未向城乡规划主管部门报送测量资料的，由城市管理行政执法部门责令限期补报；逾期不补报的，处一万元以上五万元以下的罚款。

**第九十三条** 擅自变更规划要求的建筑物、构筑物外立面造型、色彩的，由城市管理行政执法部门责令限期改正；逾期不改正的，处十万元以上二十万元以下的罚款。

不按规划要求设置灯饰、广告、牌匾的，由城市管理行政执法部门责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上十万元以下的罚款。

**第九十四条** 城市管理行政执法部门作出责令停止建设或者限期拆除的决定后，当事人不停止建设或者逾期不拆除的，城市管理行政执法部门应当自逾期之日起十五日内向市、县（区）



人民政府书面报告，市、县（区）人民政府应当责成城市管理行政执法、城乡规划等有关部门采取查封施工现场、强制拆除违法建设工程等措施。

**第九十五条** 违反本条例规定的行为，本条例未规定法律责任的，按照有关法律、法规规定执行。

## 第七章 附则

**第九十六条** 本条例下列用语的含义：

使用土地的证明文件，是指国土资源主管部门出具的临时用地批准文件或者符合土地利用要求的证明文件，城乡规划主管部门核发的建设用地规划许可证，相应行业主管部门同意项目建设的文件，以及土地使用权人同意项目建设的证明材料。

建筑方案，是指建设单位或者个人自行绘制的能够反映拟建建设工程基本情况的建设简图。

翻建，是指拆除原有建筑后，在其原址按原地坪、原规模进行的建设。

济南市城市老城区，是指济南市市区内护城河围合的范围。

**第九十七条** 本条例规定的行政机关实施行政审批管理的期限以工作日计算，不含法定节假日。本条例规定的公示公告期限，按照自然日连续计算。

**第九十八条** 本条例自 2017 年 5 月 1 日起施行。