济南市城乡规划条例

（2008年7月11日济南市第十四届人民代表大会常务委员会第六次会议通过 2008年8月1日山东省第十一届人民代表大会常务委员会第五次会议批准）

目 录

第一章 总 则

第二章 城乡规划的制定

第三章 建设用地规划管理

第四章 建设工程规划管理

第五章 城乡规划的修改

第六章 泉城特色保护

第七章 监督检查

第八章 法律责任

第九章 附 则

第一章 总 则

第一条 为加强城乡规划管理，协调城乡空间布局，保护生态资源，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》和其他有关法律、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，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。

本条例所称规划区，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。

第三条 制定和实施城乡规划，应当综合考虑人口和资源因素，以生态环境承载能力为基础，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，合理确定城乡建设规模和时序，防止污染和其他公害，保护泉城特色和历史文化遗产，优先发展城乡基础设施和公共服务设施的建设，适应国防建设、公共卫生和公共安全的需要，提高防灾减灾能力。

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。

第四条 城乡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。

市、县（市、区）、乡（镇）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。

第五条 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。

城乡规划组织编制机关应当依法公布经批准的城乡规划。但是，法律、行政法规规定不得公开的内容除外。

第六条 任何单位和个人都应当遵守经依法批准并公布的城乡规划，服从规划管理，并有权就涉及其利害关系的建设活动是否符合规划的要求向城乡规划主管部门查询。

第七条 鼓励采用先进的科学技术，增强城乡规划的科学性，提高城乡规划实施及监督管理的效能。

第八条 市、县（市）人民政府组织领导本行政区域内的城乡规划工作，可以向下一级人民政府派驻城乡规划督察员。

市、县（市）人民政府城乡规划主管部门（以下简称城乡规划主管部门）负责本行政区域内的城乡规划管理工作。县（市）城乡规划主管部门业务上接受市城乡规划主管部门指导。

区人民政府应当按照上级人民政府的要求，依法承担本行政区域内城乡规划的有关工作。

乡、镇人民政府依照有关法律、法规的规定，负责镇规划、乡规划、村庄规划的组织编制、实施和监督工作。

市、县（市、区）人民政府有关部门应当按照各自职责，依法做好城乡规划管理的相关工作。

第二章 城乡规划的制定

第九条 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。

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。

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，应当包括容积率、绿地率、建筑密度、建筑高度、基础设施、公共服务设施、主要出入口方位及专项规划的要求等指标。

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、市政工程管线规划设计、管线综合和竖向规划设计等。

第十条 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、军事设施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。

第十一条 济南市城市总体规划由济南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，经济南市人民政府审查后,报省人民政府审批。

第十二条 县人民政府所在地镇（办事处）的总体规划由县人民政府组织编制，报济南市人民政府审批。

县（市）所辖的其他镇的总体规划由镇人民政府组织编制，报县（市）人民政府审批。

第十三条 市、县（市）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。

规划的组织编制机关报送城市总体规划或者镇总体规划，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 按照总体规划要求需要编制的各类行业专项规划，由有关部门会同城乡规划主管部门组织编制，报市、县（市）人民政府批准。法律、法规另有规定的，从其规定。

第十五条 县（市）范围内的乡规划、村庄规划由乡、镇人民政府组织编制，报县（市）人民政府审批。村庄规划在报送审批前，应当经村民会议或者村民代表会议讨论同意。

县（市）范围内应当制定乡规划、村庄规划的区域，由县（市）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。

第十六条 济南市城市规划区范围内的村庄规划应当符合济南市城市规划，由镇（乡）人民政府组织编制，经所在区人民政府审查，报济南市人民政府批准。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。

济南市城市规划区范围内应当制定村庄规划的区域，由济南市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。

第十七条 济南市城乡规划主管部门应当会同有关区人民政府和镇（乡）人民政府，根据济南市城市总体规划的要求组织编制济南市城市规划区的控制性详细规划，经济南市人民政府批准后，报济南市人民代表大会常务委员会和省人民政府备案。

济南市城市规划区的控制性详细规划应当包括济南市城市规划区内镇（乡）的控制性详细规划。

第十八条 县级市城乡规划主管部门根据城市总体规划的要求，组织编制县级市城市规划区的控制性详细规划，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济南市人民政府备案。

县城乡规划主管部门根据县人民政府所在地镇（办事处）总体规划的要求，组织编制县人民政府所在地镇（办事处）的控制性详细规划。经县人民政府批准后，报本级人民代表大会常务委员会和济南市人民政府备案。

县（市）所辖的其他镇的控制性详细规划由其镇人民政府组织编制，报县（市）人民政府批准。

第十九条 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。

修建性详细规划应当符合相应的控制性详细规划。

第二十条 城乡规划组织编制机关应当委托具备相应资质等级的单位承担城乡规划的具体编制工作。

城乡规划组织编制机关应当通过公开招标、邀请招标等方式确定总体规划、控制性详细规划的编制单位。

第二十一条 编制城乡规划，应当具备国家规定的勘察、测绘、气象、地震、水文、环境等基础资料。

政府有关主管部门应当根据编制城乡规划的需要，及时提供有关基础资料。

编制和实施城乡规划，应当使用本市统一的坐标系、高程系和符合国家测绘产品质量标准的地形图。

第二十二条 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告，并采取论证会、听证会或者其他方式征求专家和公众的意见。公告的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。

第二十三条 市、县（市）人民政府在批准县级市城市总体规划、镇总体规划前，应当组织专家和有关部门进行审查。

第三章 建设用地规划管理

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批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门提交下列材料，申请核发选址意见书：

（一）书面申请；

（二）拟建项目情况说明；

（三）现状地形图；

（四）法律、法规、规章规定的其他材料。

城乡规划主管部门应当自受理之日起十五日内审查完毕。对符合城乡规划的，核发选址意见书；对不符合城乡规划的，不得核发选址意见书，并书面答复和说明理由。

自选址意见书核发之日起一年内，建设项目未获得有关部门批准或者核准的，选址意见书自行失效。

本条第一款规定范围以外的建设项目不需要申请选址意见书。

第二十五条 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，建设单位应当向城乡规划主管部门提交下列材料，申请办理建设用地规划许可证：

（一）书面申请；

（二）建设项目批准、核准或者备案文件；

（三）现状地形图；

（四）法律、法规、规章规定的其他材料。

城乡规划主管部门应当自受理之日起二十日内审查完毕。对符合控制性详细规划的，核发建设用地规划许可证，并提出规划条件；对不符合控制性详细规划的，不得核发建设用地规划许可证，并书面答复和说明理由。

第二十六条 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应当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，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、面积、坐标和标高、现状、周围地区环境；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、开发期限。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。

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，建设单位应当持下列材料向城乡规划主管部门申请领取建设用地规划许可证：

（一）书面申请；

（二）建设项目批准、核准或者备案文件；

（三）国有土地使用权出让合同。

法律、法规对建设项目在环境保护、地质灾害、消防、抗震、防雷、防洪等有明确要求的，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政府有关主管部门的书面审查意见；会展中心、旅客集散中心、物流中心、体育场馆和其他大型公共建筑以及居住小区等对交通影响较大的建设项目还应当提交交通影响评价报告。

第二十七条 国土资源管理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作为国有土地使用权出让合同组成部分的规划条件；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。

第二十八条 对未取得建设用地规划许可证的建设单位批准用地的，由县级以上人民政府撤销有关批准文件；占用土地的，应当及时退回；给当事人造成损失的，应当依法给予赔偿。

第二十九条 城乡规划确定的铁路、公路、港口、机场、道路、绿地、输配电设施及输电线路走廊、通信设施、广播电视设施、管道设施、河道、水库、水源地、泉水直接补给区内的重点渗漏带、泉水出露区、自然保护区、防汛通道、消防通道、电站、垃圾填埋场及焚烧厂、污水处理厂和公共服务设施的用地以及其他需要依法保护的用地，禁止擅自改变用途。

第三十条 在城市、镇规划区内，严格控制临时使用建设用地。确需临时使用的，应当向城乡规划主管部门申请办理临时用地规划审批手续。城乡规划主管部门应当自受理之日起二十日内做出是否核发临时建设用地规划许可证的决定。

临时建设用地使用期限不得超过两年。确需延长使用期限的，应当在期满三十日前向城乡规划主管部门提出申请。延长使用期限只能一次，并不得超过一年。临时建设用地使用期满，使用单位应当无条件清场退地。

临时建设用地不得转让、出租、抵押或者擅自改变使用性质，不得用于建设永久性的建筑物、构筑物及其他设施。

第三十一条 有下列情形之一的，城乡规划主管部门不得批准临时建设用地规划手续：

（一）占压道路红线、河道蓝线或者铁路、公路建设控制范围内的土地且影响近期规划实施的；

（二）影响城市道路或者公路交通的；

（三）已按规划建成或者在近期将按规划建设的区域或者地段；

（四） 侵占泉水直接补给区内的重点渗漏带、泉水出露区、城市绿地、广场、公共停车场（库）、文物保护单位的保护范围或者其他公共活动场地的；

（五）侵占高压走廊、压占地下管线或者影响近期管线敷设的；

（六）影响城市景观、公共安全或者损害公共利益的；

（七）采矿、挖砂等破坏地形地貌的；

（八）从事经营性活动的；

（九）法律、法规规定的其他情形。

第四章 建设工程规划管理

第三十二条 在城市、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，按照下列规定办理建设工程规划许可证：

（一）建设单位或者个人向城乡规划主管部门提交建设项目的下列材料，领取建设工程规划设计要求通知书及其附图：

1．土地使用权属证件或者建设用地规划许可证，出让用地的国有土地使用权出让合同；

2．勘测定界图；

3．现状地形图；

4．政府有关主管部门的审查意见；

5．在以划拨方式取得国有土地使用权的自有用地的建设项目，还应当提交建设项目批准、核准或者备案文件；

6．法律、法规、规章规定的其他材料。

（二）城乡规划主管部门应当自收到前项规定的材料之日起二十日内依据控制性详细规划、国家标准、技术规范和法规、规章的有关规定，出具建设工程规划设计要求通知书及其附图。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，城乡规划主管部门在建设工程规划设计要求通知书及其附图中，应当根据周边环境和建筑风格一并对其外立面造型、色彩和灯饰、户外广告、牌匾的设置等提出明确规划要求。

（三）建设单位或者个人根据建设工程规划设计要求通知书及其附图，组织有相应资质等级的设计单位制定建设工程设计方案。除工业、仓储、物流、基础设施类建设项目和可规划建设用地面积三公顷以下的建设项目外，其他建设项目在制定建设工程设计方案前，还应当编制修建性详细规划。设计单位应当按照建设工程规划设计要求通知书及其附图进行设计，设计成果应当符合国家标准和技术规范的规定。

（四）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．建设项目批准、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；

5．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。

（五）城乡规划主管部门应当自收到前项规定的材料之日起二十日内审查完毕。对符合建设工程规划设计要求通知书及其附图的，核发建设工程规划许可证，并在修建性详细规划、建设工程设计方案上签章；对不符合建设工程规划设计要求通知书及其附图的，不得核发建设工程规划许可证，并书面答复和说明理由。

第三十三条 在城市、镇规划区内进行农村村民住宅建设的，按照本条例第三十四条第二款、第三款规定的程序申请办理建设工程规划许可证。

农村村民住宅的建筑面积标准，按照国家、省有关规定和市人民政府有关规定执行。

第三十四条 在县（市）所辖的乡、村庄规划区内进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设的，建设单位或者个人应当持建设项目批准、核准或者备案文件、土地使用权属证件和建设工程设计方案向乡、镇人民政府提出书面申请，经乡、镇人民政府审查后，报县（市）城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。

农村村民在前款规定的范围内，使用新宅基地进行农村村民住宅建设的，应当持土地使用权属证明、建筑方案、村民委员会签署的书面意见和妥善处理相邻关系的材料，向乡、镇人民政府提出书面申请，经乡、镇人民政府审查后，报城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。使用原有宅基地进行农村村民住宅建设的，按照省有关规定执行。

在乡、村庄规划区内进行乡镇企业、乡村公共设施、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，应当依照《中华人民共和国土地管理法》有关规定办理农用地转用审批手续后，按照前两款规定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。

第三十五条 城乡规划主管部门对进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设的，应当自受理之日起二十日内审查完毕; 对进行农村村民住宅建设的，应当自受理之日起十日内审查完毕。对符合城乡规划的，核发乡村建设规划许可证或者建设工程规划许可证；对不符合城乡规划的，不得核发乡村建设规划许可证或者建设工程规划许可证，并书面答复和说明理由。

城乡规划主管部门可以委托乡、镇人民政府对农村村民住宅建设实施规划管理。

第三十六条 在城市、镇规划区内进行简易建设工程建设的，按照下列程序办理：

（一）建设单位或者个人持有关部门批准文件、土地使用权属证件、现状地形图及建筑方案，向城乡规划主管部门提出书面申请；

（二）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建设工程规划许可证的决定。

第三十七条 在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）有关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。对符合规划要求的，核发建设工程规划许可证；对不符合规划要求的，不得核发建设工程规划许可证，并书面答复和说明理由。

第三十八条 在城市、镇规划区内建设临时建筑物、构筑物，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两年。确需延长使用期限的，应当在期满三十日前向城乡规划主管部门提出申请。延长使用期限只能一次，并不得超过一年。临时建筑物、构筑物使用期满，建设单位应当自行拆除，并清理场地。

第三十九条 经城乡规划主管部门批准建设的临时建筑物、构筑物不得转让、出租、抵押或者擅自改变使用性质，房产管理部门不予办理房屋产权登记。

第四十条 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。

第四十一条 建设单位或者个人应当按照建设工程规划许可证及其附件的要求组织建设项目施工图设计，向建设行政主管部门依法申请领取施工许可证件。

经有关部门审定的建筑施工图应当在审查通过后三十日内提交城乡规划主管部门备案。

第四十二条 建设单位应当自取得建设工程规划许可证之日起两年内依法取得施工许可证件，逾期未取得的，建设工程规划许可证自行失效。

第四十三条 建设单位或者个人应当按照建设工程规划设计要求通知书及其附图的要求，拆除建设用地范围内原有的建筑物、构筑物和其他设施，并依法办理相关产权注销登记手续。

第四十四条 对涉及文物保护、名泉保护的建设工程和重要地块的建设工程以及地标性等重要建筑，城乡规划主管部门在核发建设工程规划许可证前，应当对建设项目的修建性详细规划草案、建设工程设计方案的总平面图草案依法予以公示，公示时间不得少于七日；并采取论证会、听证会等方式征求各方面意见，对意见的采纳和不采纳情况依法予以公布。

第四十五条 城乡规划主管部门应当将修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图、建筑方案和有特殊规划要求的建筑单体方案，自签章审定之日起二十日内依法予以公布。

第四十六条 新建、扩建、改建的建筑物之间，新建、扩建、改建的建筑物与原有建筑物之间的建筑间距，应当符合消防、防空、抗震、防雷、卫生等法律、法规、规章的规定和国家标准、技术规范。

第四十七条 建筑高度二十四米以下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。

第四十八条 沿用地界线布置的建筑物、构筑物退让地界的距离应当符合消防、防空、抗震、防雷、防洪、卫生等法律、法规、规章的规定和国家标准、技术规范，并按照规划要求与用地界线外的相邻建筑物、构筑物合理分摊建筑间距。

第四十九条 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。

建筑物、构筑物需同时退让各类规划控制线的，应当以退让距离中最大距离为准。

第五十条 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。

第五十一条 毗邻机场、气象台（站）、地震台（站）、电台、电视台和通讯设施新建、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。

第五十二条 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，同步设计和敷设有关市政管线。

第五十三条 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要求完成建设项目相关配套设施和绿地的建设。

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，提出建设项目整体的分期建设计划，向城乡规划主管部门分期申请办理建设工程规划许可证。城乡规划主管部门应当在审定的修建性详细规划中，合理划分分期实施的地块范围，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。建设单位在按照建设工程规划许可证要求完成配套设施和绿地建设后，申请办理后续建设期内建设工程规划许可证前，应当根据本条例第五十六条的规定办理配套设施的规划核实手续；通过规划核实的，城乡规划主管部门方可为其办理后续建设项目的建设工程规划许可证。

第五十四条 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。公示牌须载有以下内容：

（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。

第五十五条 建设单位应当按照建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证要求组织放线。

建设工程基础轴线放线时，建设单位应当书面通知城乡规划主管部门。城乡规划主管部门应当自接到书面申请之日起三日内现场核验放线情况。

第五十六条 城市、镇规划区内的建设工程竣工验收前，建设单位应当书面申请城乡规划主管部门进行规划核实。

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，根据规划条件、建设工程规划设计要求通知书及其附图、建设工程规划许可证及其附件的要求进行核实，对符合要求的，出具通过规划核实的证明；对不符合要求的，出具未通过规划核实的书面处理意见。

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

建设单位应当在建设工程竣工验收后六个月内向城乡规划主管部门报送有关竣工验收资料。

第五章　城乡规划的修改

第五十七条 城乡规划的修改必须按照《中华人民共和国城乡规划法》和其他有关法律、法规规定的条件、程序办理。

第五十八条 有下列情形之一的，组织编制机关方可按照法定程序对控制性详细规划进行修改：

（一）因总体规划修改对城镇布局和功能产生重大影响的；

（二）规划实施中经组织编制机关组织论证认为确需修改并经原审批机关审查同意的；

（三）因实施涉及公共利益的国家、省、市重点工程项目需要修改的；

（四）法律、法规规定的其他情形。

第五十九条 建设单位应当按照规划条件进行建设，确需变更规划条件的，建设单位应当持建设项目批准、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。城乡规划主管部门经审查，对符合控制性详细规划的，应当自重新提出规划条件之日起二十日内将变更后的规划条件通报同级国土资源管理部门并依法公示；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。

第六十条 不改变规划条件依法转让国有土地使用权的，应当持国有土地使用权出让合同、国有土地使用权转让合同和国有土地使用证到城乡规划主管部门办理登记手续。

第六十一条 经依法审定的修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图不得随意修改。有下列情形之一的，方可修改：

（一）因控制性详细规划的修改导致无法按照修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图建设的；

（二）因文物保护、名泉保护、地质灾害和其他涉及公共利益原因致使无法按照修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图建设的；

（三）法律、法规规定的其他情形。

按照前款规定确需修改的，城乡规划主管部门应当将修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图的修改原因、修改草案依法予以公示，公示时间不得少于七日；并采取听证会等形式，听取利害关系人的意见。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。

第六十二条 建设用地的规划使用性质和已建成的建筑物、构筑物的规划使用性质不得擅自变更。需要变更已建成的单体建筑物、构筑物规划使用性质的，应当向城乡规划主管部门提出书面申请。城乡规划主管部门在征求发展改革、国土资源、建设、环境保护、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后作出是否同意变更的决定。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。

位于城市重要地块的建筑物、构筑物和城乡规划主管部门在审批时对建筑物、构筑物的外立面造型、色彩和灯饰、户外广告、牌匾的设置等有明确规划要求的，任何单位或者个人不得擅自变更。确需变更的，应当依法办理规划变更手续。

第六章　泉城特色保护

第六十三条 制定和实施济南市城市总体规划、控制性详细规划，应当突出山、泉、湖、河、城整体风貌的保护，重点保护名泉、湖泊、河流、山体、古城、文物保护单位、登记的不可移动文物、优秀历史建筑、历史街区和特色街区，改善生态环境，保护自然风貌。

第六十四条 市发展改革、国土资源、环境保护、园林、水利、林业、农业、文物等行政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、水土保持等行业专项规划。

前款规定的各类行业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。

第六十五条 市城乡规划主管部门负责组织编制泉城特色风貌保护规划。

泉城特色风貌保护规划应当突出以千佛山、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。

第六十六条 济南市城乡规划主管部门负责组织编制济南市南部山区保护与发展规划，经济南市人民政府批准后，报济南市人民代表大会常务委员会备案。

济南市南部山区保护与发展规划应当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。

第六十七条 济南市城市总体规划中的历史文化名城保护专项规划，应当划定古城区、商埠区、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，并按照有关法律、法规、规章的规定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保持一致。

第六十八条 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。

第六十九条 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。

第七章　监督检查

第七十条 市、县（市、区）、乡（镇）人民政府和城乡规划主管部门、城市管理行政执法部门应当依法加强对城乡规划编制、审批、实施、修改的监督检查。监督检查情况和处理结果应当依法向社会公开，供公众查阅和监督。

城乡规划主管部门应当建立城乡规划监督检查和信息公开、查询制度，依法公布建设工程规划许可证的核发情况，方便利害关系人知晓城乡规划管理有关事项。

市、县（市、区）城市管理行政执法部门应当建立日常巡查制度，对城市、镇规划区内的各类建设活动进行监督检查，及时查处违反城乡规划管理的建设行为。

第七十一条 任何单位和个人都有权向城市管理行政执法部门、城乡规划主管部门和其他有关部门举报或者控告违反城乡规划的行为。有关部门应当自接到举报或者控告之日起十日内组织核查、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。接受举报或者控告、受理移交举报或者控告的部门，应当为举报人、控告人保密。

第七十二条 城乡规划主管部门、城市管理行政执法部门及其他有关部门和有关区、乡（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。

第七十三条 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，将建设工程规划许可证和乡村建设规划许可证的主要内容告知有关区、乡（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的有关情况告知有关区、乡（镇）人民政府和城市管理行政执法、房产管理部门以及参加建设项目竣工验收、对项目配套设施等的使用实施管理的有关部门。

第七十四条 城市管理行政执法部门在日常监督检查中，发现违反城乡规划管理的行为，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、乡（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。

第七十五条 对具有下列情形之一的单位，城乡规划主管部门、城市管理行政执法部门应当告知有关资质管理部门和其他有关管理部门，并可以向社会公告：

（一）超越资质进行设计的；

（二）为未取得建设工程规划设计要求通知书的单位进行设计的；

（三）未按照建设工程规划设计要求进行设计的；

（四）拒不履行城乡规划主管部门、城市管理行政执法部门作出的处理决定的；

（五）违反法律、法规进行建设活动的。

第七十六条 城乡规划主管部门、城市管理行政执法部门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的法律、法规的行为。

城乡规划主管部门、城市管理行政执法部门的工作人员履行前款规定的监督检查职责，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。

第七十七条 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。

第七十八条 依照《中华人民共和国城乡规划法》和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《中华人民共和国城乡规划法》和本条例规定应当给予行政处罚，县（市、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《中华人民共和国城乡规划法》和本条例规定应当给予行政处罚，乡、镇人民政府不给予行政处罚的，县（市）人民政府应当责令其作出行政处罚决定。

第七十九条　县（市）城乡规划主管部门违反《中华人民共和国城乡规划法》和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。

第八十条 市、县（市）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；乡、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。

第八章　法律责任

第八十一条 城乡规划编制单位有下列行为之一的，由所在地城市管理行政执法部门责令限期改正，处合同约定的规划编制费一倍以上二倍以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿，由原发证机关降低资质等级或者吊销资质证书；造成损失的，依法承担赔偿责任：

（一）超越资质等级许可的范围承揽城乡规划编制工作的；

（二）违反国家有关标准编制城乡规划的。

未依法取得资质证书承揽城乡规划编制工作的，由城市管理行政执法部门责令停止违法行为，依照前款规定处以罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。

以欺骗手段取得资质证书承揽城乡规划编制工作的，由原发证机关吊销资质证书，城市管理行政执法部门依照本条第一款规定处以罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。

城市管理行政执法部门依照本条第一款责令停业整顿的和依照本条第三款处以罚款的，应当将处罚情况告知颁发资质证书的机关。

第八十二条 未取得建设工程规划许可证建设的或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的，由城市管理行政执法部门责令停止建设；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；无法采取改正措施消除对规划实施的影响的，城市管理行政执法部门应当责令限期拆除，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。

第八十三条 未取得乡村建设规划许可证擅自建设或者未按照乡村建设规划许可证的规定建设的，由乡、镇人民政府责令停止建设，限期改正；逾期不改正的，由乡、镇人民政府组织拆除。

第八十四条 建设单位或者个人有下列行为之一的，由城市管理行政执法部门责令限期拆除，可以并处临时建设工程造价一倍以下的罚款：

（一）未经批准进行临时建设的；

（二）未按照批准内容进行临时建设的；

（三）临时建筑物、构筑物超过批准期限不拆除的。

第八十五条 违反本条例规定，未在项目施工现场设置工程公示牌的，由城市管理行政执法部门责令限期改正，逾期不改正的，处五千元以上一万元以下的罚款。

第八十六条 违反本条例规定，未经城乡规划主管部门核验基础轴线放线擅自继续建设的，由城市管理行政执法部门处一万元以上二万元以下的罚款。

第八十七条 违反本条例规定，未在建设工程竣工验收后六个月内向城乡规划主管部门报送有关竣工验收资料的，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。

第八十八条 违反本条例规定，擅自改变建设用地的规划使用性质的，由城市管理行政执法部门责令限期恢复原使用性质，逾期不恢复的，每逾期一日按改变使用性质部分的土地面积处每平方米五十元的罚款；擅自改变建筑物、构筑物规划使用性质的，由城市管理行政执法部门责令限期恢复原使用性质，逾期不恢复的，每逾期一日按改变使用性质部分的建筑面积处每平方米五十元的罚款。

违反本条例规定，擅自变更规划的建筑物、构筑物外立面造型、色彩或者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，处一万元以上五万元以下的罚款。

第八十九条 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（市）人民政府书面报告，市、县（市）人民政府可以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。强制拆除的费用由违法建设单位或者个人承担。

第九十条 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行政处分。

第九十一条 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行政处分。

第九十二条 违反本条例规定，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第九章　附　则

第九十三条 本条例术语：

（一）建筑方案是指建设单位和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。

（二）简易建设工程是指配合市政、园林工程等建设的建筑小品和雕塑；单独建设的围墙、大门；两层以下、建筑面积二百平方米以内的民用建设工程。

（三) 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。

（四）济南市城市古城区是指济南市市区内护城河围合的范围。

（五）济南市城市旧区是指济南市市区内二环路围合的区域和长清区老城区的范围。

（六）基础设施包括交通、能源、水利、邮政通信、环境保护、电力、给排水、燃气、供热等设施。

（七）公共服务设施包括教育、科学、文化、卫生、体育和社会福利等设施。

第九十四条 济南市人民政府可以根据国家标准、技术规范和本条例，制定济南市城乡规划管理技术规定。

第九十五条 本条例自2008年10月1日起施行。1998年1月1日起实施的《济南市城市规划管理办法》同时废止。