

武汉市城乡规划条例

(2013年11月27日武汉市第十三届人民代表大会
常务委员会第十六次会议通过，
2014年1月9日湖北省第十二届人民代表大会
常务委员会第七次会议批准)

第一章 总 则

第一条 为了科学制定和严格实施城乡规划，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《湖北省城乡规划条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域全部为规划区。

本市城乡规划的制定、修改、实施、监督检查以及相关城乡建设活动，适用本条例。

第三条 本市城乡规划工作实行统一规划、分级管理。

市人民政府负责本市城乡规划的制定和实施。区人民政府（包括开发区、风景区、化工区管委会，下同）按照规定的权限负责本辖区内城乡规划工作。

乡（镇）人民政府按照规定职责负责本辖区内的规划管理工作。

第四条 市人民政府设立市规划委员会。市规划委员会为议事协调机构，负责审议和协调城乡规划制定和实施中的重大事项，为市人民政府进行规划决策提供依据。市规划委员会的组成、议事规则等由市人民政府另行规定。

新城区区人民政府和开发区、风景区、化工区管委会应当设立区规划委员会，负责审议、协调本区规定权限内的城乡规划制定和实施中的重大事项。

第五条 市城乡规划主管部门负责本市城乡规划管理工作。

区城乡规划主管部门（包括市城乡规划主管部门的派出机构，下同）按照规定权限，负责本辖区内城乡规划管理工作。

市、区政府有关部门应当按照各自职责做好城乡规划管理相关工作。

第六条 本市各级人民政府应当将城乡规划编制和管理的经费纳入本级财政预

算，配备与城乡规划管理工作相适应的人员。

第七条 制定和实施城乡规划，应当遵循城乡统筹、合理布局、集约发展和先规划后建设的原则，优先安排基础设施和公共服务设施的建设，改善城市交通和市容景观。

第八条 经依法批准的城乡规划，是进行城乡建设和规划管理的依据，未经法定程序不得修改。

第九条 市、区人民政府建立公众参与制度，依法公开城乡规划的制定、修改、实施、监督检查等方面的信息，听取公众意见，接受公众监督。

第二章 生态与城市特色的规划保护

第十条 制定和实施城乡规划，应当注重生态宜居和可持续发展，突出滨江、滨湖和国家历史文化名城特色。

第十一条 本市构建由主城区与六个新城组群组成的空间结构，建立三环线、外环线生态隔离带和以大东湖、武湖、府河、后官湖、青菱湖、汤逊湖为核心的生态绿楔，保持联系城市内外的生态廊道和城市风道的畅通，降低城市热岛效应，维护城市生态安全。

第十二条 市人民政府组织编制全市生态框架保护规划，确定基本生态控制线，划定生态底线区和生态发展区，建立基本生态控制线管理工作协调机制，协调处理基本生态控制线管理工作中的突出问题。

前条规定的生态隔离带、生态绿楔、生态廊道和城市风道应当纳入基本生态控制线范围。

市、区人民政府应当建立生态补偿机制，对因承担生态保护责任而导致合法权益受到损失的单位和个人给予补偿。

第十三条 基本生态控制线内实行项目准入制度，禁止不符合准入条件的建设项目进入基本生态控制线范围。

生态底线区应当建立最严格的生态保护制度，任何单位和个人不得擅自调整生态底线区。确因国家、省、市重大项目建设需要或者上位规划调整，对生态底线区进行调整的，必须事先提请市人大常委会常务委员会审议。

生态发展区在确保生态资源不受破坏的前提下，严格按照项目准入条件及相关建

设要求，有限制地进行农村居民点还建、生态型休闲度假项目等低密度、低强度建设。

基本生态控制线内的建设项目，区城乡规划主管部门在核发选址意见书、提出规划条件前，应当报经市城乡规划主管部门审查同意。

第十四条 区人民政府负责组织基本生态控制线内生态资源保护、生态功能建设以及绿道、郊野公园等生态型设施的规划与建设，组织村庄整治搬迁和既有项目的清理与处置，组织协调违法用地、违法建设的查处工作，维护基本生态控制线的完整。

第十五条 制定和实施城乡规划应当加强对城市山水特色景观的整体控制，保护沿长江和汉江、东西向山系的“十字型”景观格局，科学规划沿江、沿湖景观和滨江、滨湖区域的城市天际轮廓线。

加强对湖泊和周边景观环境的整体规划，划定湖泊保护蓝线、滨湖绿带保护绿线和滨湖建设控制地带灰线，因地制宜规划滨湖绿道。

第十六条 按照保护传统格局、整体风貌和文化内涵的要求，划定保护紫线，严格控制周边新建建筑的高度、形态、体量、功能、色彩等，保持新旧建筑的协调，并重点保护下列内容：

- (一) 历史文化街区、历史地段、特色风貌街区；
- (二) 文物保护单位、优秀历史建筑、工业遗产；
- (三) 历史文化名镇、名村。

第十七条 长江大桥、黄鹤楼、南岸嘴等城市标志性景观节点周边，应当规划建设控制地带，预留绿化带、公共通道、视线通廊，保持周边建设项目与景观节点相协调。

第三章 城乡规划的制定与修改

第十八条 编制城乡规划，应当依法确定规划的强制性内容。下一层次规划的编制，不得违背和变更上一层次规划确定的强制性内容，并应当对上一层次规划确定的强制性内容作出具体安排。

第十九条 城市总体规划由市人民政府组织编制，经市人民代表大会常务委员会审议后，依照法定程序报批。

第二十条 都市发展区内，由市城乡规划主管部门会同相关区人民政府根据城市

总体规划的要求组织编制分区规划，报市人民政府审批。

第二十一条 综合交通、历史文化名城、城市更新和旧城改造、地下空间、城市设计等专项规划由市城乡规划主管部门组织编制；其他涉及空间布局与土地利用的专项规划由有关部门会同市城乡规划主管部门组织编制。

专项规划应当按照规定程序报市人民政府审批。

第二十二条 都市发展区外按照下列规定制定街道、镇总体规划：

(一) 区人民政府所在地的街道总体规划，由区人民政府组织编制，报区人民代表大会常务委员会审议后，经市城乡规划主管部门审查，报市人民政府审批；其他街道的总体规划，由区城乡规划主管部门组织编制，报区人民政府审批，并报市城乡规划主管部门备案；

(二) 镇总体规划，由区城乡规划主管部门和镇人民政府共同组织编制，经镇人民代表大会审议后，报区人民政府审批，并报市城乡规划主管部门备案。

第二十三条 中心城区的控制性详细规划，由市城乡规划主管部门组织编制，在征求区人民政府意见后报市人民政府审批。

开发区、化工区的控制性详细规划由其管委会会同市城乡规划主管部门组织编制，报市人民政府审批。

新城区人民政府所在地的街道和新城位于都市发展区内的区域，控制性详细规划由区人民政府会同市城乡规划主管部门组织编制，报市人民政府审批；其他区域，街道的控制性详细规划由区城乡规划主管部门组织编制，镇的控制性详细规划由镇人民政府会同区城乡规划主管部门组织编制，报区人民政府审批。

经批准的控制性详细规划，应当报批准机关的本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。

第二十四条 工矿企业、科研院所、高等院校等大型企业事业单位应当组织编制本单位用地权属范围的总平面规划，由城乡规划主管部门审查后，按照程序纳入控制性详细规划。

第二十五条 重要街区、重点景观区等重要地块的修建性详细规划，由城乡规划主管部门组织编制，报同级人民政府审批。

第二十六条 区城乡规划主管部门和乡（镇）人民政府共同组织编制乡规划、村庄规划，报区人民政府审批。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。

规划确定的城镇建设用地范围内的乡、村庄不编制乡、村庄规划。

第二十七条 编制城乡规划，应当采取听证会、论证会或者其他方式征求专家和公众的意见。城乡规划报送审批前，应当依法将城乡规划草案向社会予以公示，公示的时间不得少于三十日。

第二十八条 市、区城乡规划主管部门应当将经依法批准的城乡规划予以公开，方便公众查询。

第二十九条 城市总体规划、分区规划、街道和镇总体规划的组织编制单位，应当组织有关部门和专家定期对规划实施情况进行评估，采取多种方式征求公众意见，并按照国家、省的规定向市、区人民代表大会常务委员会和原审批机关等国家机关提出评估报告。

第三十条 经依法批准的城乡规划确需修改的，必须依照《中华人民共和国城乡规划法》第四章、《湖北省城乡规划条例》第二十五条至第二十八条的规定进行。

第三十一条 承接规划编制任务的单位应当具备相应资质，并遵守法律、法规的规定。

第三十二条 风景名胜区规划的编制和审批，依照国务院《风景名胜区条例》等法规的规定执行。

第四章 城乡规划的实施

第一节 一般规定

第三十三条 市人民政府应当根据城市总体规划组织编制规划期限为五年的近期建设规划，划定城市发展重点功能区。编制年度国民经济和社会发展规划、城建计划、土地储备供应计划、国有土地上房屋征收计划等应当与近期建设规划相衔接。

区人民政府应当会同市城乡规划主管部门组织编制重点功能区的实施性规划，报市人民政府审批后实施。

第三十四条 旧城区改造应当采取整体改造和整治改造相结合的方式，有计划地实施成片改造。危旧房集中、基础设施配套缺乏、安全隐患突出的旧城片区，应当优先纳入旧城区改造范围。

第三十五条 城市地下空间的开发和利用，应当符合地下空间专项规划，在保证

公共安全的前提下，优先满足防灾减灾、人民防空、地下交通、地下管网等基础设施的需要。

第三十六条 建设项目应当符合控制性详细规划以及本市规划管理技术规定，依法取得规划许可。

规划许可包括建设项目选址、建设用地规划许可、建设工程规划许可、乡村建设规划许可等。

本市规划管理技术规定由市人民政府另行制定。

第三十七条 建设项目的选址意见书、建设用地规划许可证和建设工程规划许可证，由市、区城乡规划主管部门按照规定权限核发。

乡村建设规划许可证由区城乡规划主管部门核发。

第三十八条 国家、省有关技术标准和规范规定应当进行交通影响评价的建设项目，应当依法进行交通影响评价。

第三十九条 城乡规划主管部门应当公示规划许可的事项、依据、条件、程序、期限以及需要提交的全部材料的目录和申请书示范文本。

第四十条 规划许可书、证有效期为二年。期满后确需延期的，建设单位或者个人应当于期满前三十日内向核发书、证的城乡规划主管部门提出延期申请。符合条件的，可以延期一年。

已办理建设用地规划许可证的，无须办理选址意见书延期；已办理建设工程规划许可证和国有土地使用证的，无须办理建设用地规划许可证延期；已办理施工许可证的，无须办理建设工程规划许可证延期。

第二节 建设用地规划管理

第四十一条 以划拨方式提供国有土地使用权的建设项目，建设单位可以在取得选址意见书后向项目审批部门申请批准或者核准立项，也可以径行向项目审批部门提出申请。径行向项目审批部门提出申请的，项目审批部门应当在受理申请的同时告知城乡规划主管部门，由城乡规划主管部门开展项目选址规划审查工作；在城乡规划主管部门核发选址意见书后，项目审批部门方可批准或者核准立项。

应当由省级以上人民政府有关部门批准或者核准的建设项目的选址意见书办理，按照国家、省的规定执行。

第四十二条 建设项目用地选址应当符合规划和基本建设要求。重大建设项目应当编制选址论证报告。生产、生活类建设项目的选址应当具备交通及基础配套设施条件；不具备条件的，应当同步配套建设交通及基础设施。

第四十三条 以划拨方式提供国有土地使用权，涉及农用地转用和土地征收的建设项目，建设单位应当在取得建设用地批准书后申请办理建设用地规划许可证。

以出让方式提供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，建设单位应当持国有土地使用权出让合同和建设项目的批准、核准或者备案文件，向城乡规划主管部门申请办理建设用地规划许可证。

建设项目因先期建设还建房或者实现城市建设计划目标等情形确需分期建设的，统一规划后经城乡规划主管部门批准可以分期建设。

第四十四条 城乡规划主管部门提出的用地性质、容积率等规划条件在土地出让后不得擅自变更。有下列情形之一，确需变更的，应当按照国家、省和本市规定的程序办理变更手续：

（一）因城市总体规划或者控制性详细规划修改造成建设用地使用条件发生变化的；

（二）因城乡基础设施、公共服务设施、公共安全设施、生态环境建设或者文物保护单位、优秀历史建筑保护需要导致建设用地面积、范围或者相关建设条件发生变化的；

（三）因城市功能提升需要增加公共建筑功能的；

（四）因保障性住房建设需要的；

（五）法律、法规规定的其他情形。

第三节 建设工程规划管理

第四十五条 下列建设项目，建设单位或者个人应当按照规定申请办理建设工程规划许可证：

（一）新建建（构）筑物；

（二）建筑物规模、立面以及建（构）筑物使用性质等原建设工程规划许可内容发生变化的建（构）筑物改（扩）建工程；

（三）新建、改（扩）建交通工程、管线工程。

第四十六条 建设单位在取得规划条件和土地供应相关证明文件后，可以申请建设工程规划设计方案技术指导。

建设单位在取得建设用地规划许可证、土地权属证明文件、符合规划条件的建设工程规划设计方案后，方可向城乡规划主管部门申请办理建设工程规划许可证。

城乡规划主管部门在核发建设工程规划许可证前，应当对拟批准的内容进行公示，公示期不得少于十日；核发后应当将建设工程规划许可证所附的核位红线图的内容予以公布。

第四十七条 建设线性交通、管线工程的，建设单位应当在申请办理建设工程规划许可证时提交修建性详细规划。

新、改（扩）建道路工程应当统筹各类管线同步建设，并由道路建设单位委托有资质的单位进行管线综合规划设计。因特殊原因不能同步的，道路建设单位应当预留通道。

第四十八条 设计单位应当按照规划要求和有关规定，进行建设工程规划设计。

第四十九条 在规划条件核实前，有下列情形之一的，确需对已取得的建设工程规划许可证进行变更的，建设单位或者个人应当向发证部门申请办理变更手续：

- （一）建设主体名称已依法变更的；
- （二）因公共利益需要增加公共配套设施和交通、市政设施的；
- （三）因消防、地质、建筑结构等安全需要的；
- （四）法律、法规规定的其他情形。

变更内容涉及相关部门审查内容的，受理申请的部门应当征求相关部门的意见。

申请变更的内容涉及利害关系人利益的，受理申请的部门应当采取公示、听证等方式听取利害关系人的意见。

变更后的建设工程规划许可证内容及附图应当按照规定予以公布。

第五十条 建设单位因工程建设需要可以在用地红线范围内修建临时工棚、围墙或者其他临时建（构）筑物。

因特殊情况需在局部地段临时修建城市市政、公用设施的，应当向城乡规划主管部门申请办理临时建设工程规划许可证。

临时建（构）筑物不得超过二层，不得用于其他用途，并应当在建设工程规划条件核实或者批准的使用期届满前自行拆除。

第五十一条 在建设工程竣工验收前，建设单位或者个人应当向城乡规划主管部

门申请进行规划条件核实。城乡规划主管部门应当自受理申请之日起十五日内发放规划条件核实证明或者不予通过的通知；不予通过的通知应当载明不予通过的理由。

建设单位确需分期办理规划条件核实的，应当符合分期办理的申报条件，并按照规定的程序报核发建设工程规划许可证的部门批准。

分期办理规划条件核实的具体办法，由市城乡规划主管部门另行制定。

第五十二条 未取得规划条件核实的证明的，建设单位不得组织竣工验收，不得交付使用，房屋主管部门不得办理房屋产权登记。

第五十三条 在乡、村庄规划区内进行乡镇企业、乡村公共设施、公益事业、村民住宅等建设的，申请人应当持有关材料向所在地的乡（镇）人民政府、街道办事处申请办理乡村建设规划许可证。

乡（镇）人民政府、街道办事处应当自受理申请之日起十日内提出初审意见，报区城乡规划主管部门审查。区城乡规划主管部门应当自收到初审意见之日起十日内作出建设规划许可决定；符合条件的，核发乡村建设规划许可证。

利用原有宅基地进行住宅建设的，区城乡规划主管部门可以委托乡（镇）人民政府、街道办事处自受理申请之日起十日内作出建设规划许可决定。

乡、村庄规划区的具体范围在乡规划、村庄规划中划定。

第五章 监督检查

第五十四条 市、区人民政府和城乡规划主管部门应当对城乡规划编制、审批、实施、修改情况进行监督检查。

市人民政府应当建立城乡规划督察制度，城乡规划督察机构应当对区人民政府和相关部门制定、实施城乡规划的情况进行监督检查。

各级人民政府应当建立规划监督、行政执法、行政监察的协调、联动机制和查处违法建设的信息共享机制。

第五十五条 建设活动的规划监督检查应当包括下列内容：

- （一）建设工程是否经规划许可；
- （二）建设工程是否按照规划许可的内容进行建设；
- （三）建设工程是否经过规划条件核实；
- （四）临时建设是否按照规定拆除；

(五) 依法应当监督检查的其他事项。

第五十六条 依法承担查处违法建设职责的部门和乡(镇)人民政府、区人民政府确定的部门或者机构应当建立健全日常巡查、检查制度,在各自管理范围内制订巡查控管方案,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。

城乡规划主管部门应当对取得建设工程规划许可证的建设工程从建筑核位放线至规划条件核实前进行核查,发现违法建设行为的,转城市综合管理主管部门先行制止,并及时进行技术认定,提出处理意见后,由城市综合管理主管部门依法查处。

第五十七条 单位和个人有权依法举报、控告违反城乡规划的行为。对举报、控告有功的单位或者个人,市、区人民政府应当予以奖励。

城乡规划主管部门和承担查处违法建设职责的部门应当设立、公布举报电话、电子信箱等,并在接到举报、控告之日起二日内受理并依法查处违反城乡规划的行为,对不属于本部门职责的事项,及时移送有关部门,并告知举报人或者控告人。接受举报、控告的部门应当为举报人、控告人保密。

第六章 法律责任

第五十八条 有下列情形之一的,由上级人民政府或者有关主管部门依据职权责令改正,通报批评;对有关人民政府负责人和其他直接责任人员依法给予行政处分:

- (一) 对城乡规划的领导、监管不力,造成重大损失或者严重社会影响的;
- (二) 依法应当组织编制城乡规划而未组织编制的;
- (三) 违反法定权限和程序组织编制、审批或者修改城乡规划的;
- (四) 委托不具有相应资质等级的编制单位编制城乡规划的。

第五十九条 城乡规划主管部门以及其他有关部门有下列情形之一的,由本级人民政府或者上级人民政府有关部门责令改正,通报批评;对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分:

- (一) 区城乡规划主管部门在对基本生态控制线内的建设项目核发选址意见书、提出规划条件前,未报经市城乡规划主管部门审查同意的;
- (二) 以划拨方式提供国有土地使用权的建设项目,项目审批部门在城乡规划主管部门未核发选址意见书的情况下,批准或者核准立项的;

(三) 超越职权或者对不符合法定条件的申请人核发选址意见书、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或者规划条件核实证明的；

(四) 未取得规划条件核实证明，为申请人办理权属登记和有关营业证照的；

(五) 违反本条例规定批准变更用地性质、容积率等规划条件的；

(六) 其他违反本条例履行职责的。

第六十条 对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，由城市综合管理主管部门按照下列规定予以处理：

(一) 责令停止建设，拒不停止建设的，依法查封施工现场；

(二) 尚可采取改正措施消除对规划实施影响的，责令限期改正；对按期改正的处建设工程造价百分之五的罚款，对逾期不改正的处建设工程造价百分之十的罚款；

(三) 无法采取改正措施消除对规划实施影响的，责令限期拆除，逾期不拆除的，依法强制拆除。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；

(四) 未经批准进行临时建设、未按照批准内容进行临时建设或者临时建（构）筑物超过批准期限不拆除的，责令限期拆除，可以并处临时建设工程造价一倍的罚款。

依照前款第二项规定作出行政处罚决定前，城市综合管理主管部门应当将拟处罚内容予以公示，具体办法由市城市综合管理主管部门另行制定。

拆除违法建设的费用由违法建设人承担。违法建设行为作为信用信息依法纳入征信系统。

第六十一条 本条例第六十条所称尚可采取改正措施消除对规划实施影响的情形是指：

(一) 取得建设工程规划许可证，但未按照建设工程规划许可证的规定进行建设，采取局部拆除等整改措施能够使建设工程符合规划管理技术规定的；

(二) 未取得建设工程规划许可证即开工建设，但已取得城乡规划主管部门的建设工程规划设计方案审查文件，且建设内容符合或者采取局部拆除等整改措施能够符合审查文件要求的。

第六十二条 未按照规划要求和有关规定进行规划设计，或者为违法建设项目进行设计的，由城乡规划主管部门责令设计单位限期改正，没收违法收入，可以处违法建设部分的标准设计费百分之二十以上百分之一百以下的罚款，并可以由市城乡规

划、建设主管部门按照职责分工，决定停止其二年以内在本市承担规划设计任务和参与建筑设计投标，并将处理决定抄送相关资质管理机构；对设计单位的直接责任人员，可以决定其停止二年以内在本市承担设计任务，并将处理决定抄送相关资格管理机构。

第六十三条 被许可人涂改、擅自转让或者以欺骗、贿赂等不正当手段取得建设项目选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和乡村建设规划许可证的，由城乡规划主管部门依法予以撤销，没收违法所得，并处一万元以上五万元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六十四条 建设单位或者个人将未取得规划条件核实证明的建设工程交付使用的，责令改正，可以对单位处十万元以上五十万元以下罚款，对个人处一万元以上五万元以下罚款。

第六十五条 在乡、村庄规划区范围内未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，由乡（镇）人民政府或者区人民政府确定的部门、机构责令停止建设、限期改正；拒不停止建设或者逾期不改正的，依法拆除。

第六十六条 违反本条例规定，法律、法规已有处罚规定的，从其规定。

第七章 附 则

第六十七条 军队建设工程的规划管理除法律、法规另有规定外，适用本条例的规定。

第六十八条 本条例所称开发区，是指武汉东湖新技术开发区、武汉经济技术开发区；风景区，是指武汉市东湖生态旅游风景区；化工区，是指武汉化学工业区。

本条例所称都市发展区，是指本市主城区以及主城区周边城市化和工业化重点拓展的空间区域，其具体范围由市城乡规划主管部门根据城市总体规划划定。

本条例所称中心城区，是指江岸、江汉、硚口、汉阳、武昌、青山、洪山区；新城区，是指蔡甸、江夏、东西湖、汉南、黄陂、新洲区。

第六十九条 本条例自2014年7月1日起施行。2006年4月26日武汉市第十一届人民代表大会常务委员会第二十五次会议通过，2006年5月26日湖北省第十届人民代表大会常务委员会第二十一次会议批准的《武汉市城市规划条例》同时废止。