

合肥市城市规划管理办法

(1995年 11月 15日合肥市第十二届人民代表大会常务委员会第二次会议通过 1995年 12月 14日安徽省第九届人民代表大会常务委员会第四次会议批准)

第一章 总 则

第一条 摇根据《中华人民共和国城市规划法》和《安徽省实施中华人民共和国城市规划法 办法》,结合本市实际,制定本办法。

第二条 摇制定和实施城市规划,在城市规划区内进行建设,必须遵守本办法。

本办法所称的城市规划区是指合肥市东市区、中市区、西市区、郊区、开发区以及本市行政区域内因城市建设和发展需要实行规划控制的区域。合肥市城市规划区的具体范围,依据市人民政府编制并经国务院批准的《合肥市城市总体规划》划定。

第三条 摇合肥市规划行政主管部门,依法主管本市城市规划工作。

市土地、环保、建设、水利、房地产、园林等部门按照各自职责,协同做好城市规划管理工作。

市人民政府根据工作需要,可以委托区、开发区负责城市规划区内的规划管理工作。

第四条 摇任何单位和个人都有遵守城市规划的义务,有权对城市规划的编制提出意见和建议,有权对违反城市规划的行为检举和控告。

规划行政主管部门对检举和控告应及时查处并负责答复。

第五条 摇市人民政府每两年应将城市规划实施情况向市人民代表大会或者其常务委员会作一次报告;各有关业务主管部门对

其专业规划执行情况每年向市人民政府作一次报告。

第二章 瑶城市规划的制定

第六条 瑶市人民政府编制城市规划,应遵循《中华人民共和国城市规划法》确定的原则,制定合肥市城市规划管理技术规定,科学地确定城市性质、规模和发展目标,使城市的各项建设标准、定额指标同国家和地方的经济技术发展水平相适应。

第七条 瑶城市规划按总体规划、分区规划、控制性详细规划和修建性详细规划进行编制。

第八条 瑶城市总体规划由市人民政府组织编制,须经市人民政府代表大会或者其常务委员会和省人民政府审查同意后,报国务院审批。

经批准的总体规划在实施过程中,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调整,报告人民代表大会常务委员会和原批准机关备案;但涉及城市性质、规模、发展方向和总体布局等重大变更的,须经市人民政府代表大会或者其常务委员会审查同意后由原批准机关审批。

第九条 瑶城市规划区范围内建制镇和县人民政府所在地镇的总体规划由所在区、县人民政府组织编制,市规划行政主管部门审查后,报市人民政府审批。县人民政府所在地镇的总体规划在上报审批前,须经县级人民代表大会或者其常务委员会审查同意。

开发区的总体规划由市规划行政主管部门会同开发区管委会组织编制,报市人民政府审批。

第十条 瑶城市分区规划、控制性详细规划由市规划行政主管部门组织编制,市人民政府审批,报市人民政府代表大会常务委员会备案。

根据城市建设发展需要,市规划行政主管部门可对分区规划和控制性详细规划局部调整提出方案,报市人民政府审批。

第十一条 瑶新区开发和旧区改建应编制修建性详细规划。修建性详细规划由市规划行政主管部门组织编制,重要地段的修建性详细规划须经省规划行政主管部门审查同意后,报市人民政府审批。

第十二条 瑶建设用地面积 100 公顷以上(含 100 公顷)的新区

开发、五公顷以上(含五公顷)的旧区改建、大型公共建筑、重要纪念性建筑以及风景名胜区,其规划设计方案须报市人民政府审定。

第十三条摇建设单位内部的详细规划,由建设单位向市规划行政主管部门取得规划设计条件,委托具有规划设计资质的单位编制,报市规划行政主管部门审批。

第十四条摇城市各项专业规划由其业务主管部门会同市规划行政主管部门,根据城市总体规划编制,征求上级有关业务主管部门意见后,报市人民政府审批。

第三章摇城市新区开发和旧区改建

第十五条摇城市新区开发和旧区改建,必须坚持统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设的原则。成片建设的地区,均应实行综合开发,其配套的公共建筑和市政设施必须同步建设。

第十六条摇城市居住区配套的公共建筑和设施、绿化用地必须符合国家《城市居住区规划设计规范》和合肥市城市规划管理技术规定,统一规划,同步建设。

第十七条摇新建、改建的各类公共建筑物,必须按照合肥市城市规划管理技术规定配套建设相应的机动车、非机动车停车场,并与主体工程同时设计,同时施工,同时交付使用。

第十八条摇各项建设工程的选址、定点,不得妨碍城市发展,危害城市安全,污染和破坏城市环境,影响城市各项功能的协调。城市旧区改建应同改善工业布局和企业技术改造相结合,调整用地结构,治理或迁出有污染或破坏城市环境的项目。

第十九条摇城市新区开发和旧区改建,对具有重要历史、文化价值的建筑物、构筑物、古墓葬和古树名木等,应按有关法律、法规的规定,采取切实保护措施。

第四章摇建设用地规划管理

第二十条摇城市规划区内的土地利用和各项建设工程的选址和布局,必须符合城市规划。设计任务书报批时,必须附有市规划行政主管部门核发的建设项目选址意见书。

建设项目选址意见书按下列程序核发：

(一)建设单位或个人持有效项目批文或项目建议书,向市规划行政主管部门提出建设项目选址申请；

(二)市规划行政主管部门根据建设项目的性质、规模及规划要求,提出选址方案。涉及有关部门业务的,须征求有关业务主管部门的意见；

(三)市规划行政主管部门组织审核选址方案,自收齐资料之日起~~五~~个工作日内作出答复,符合规划要求的,核发建设项目选址意见书,同时提出规划设计条件。大型建设项目的选址应先经省规划行政主管部门签署意见。

建设项目选址意见书有效期为一年。确需延长的,须在期满前一个月内向市规划行政主管部门提出申请,延长期不得超过六个月。

第二十一条摇建设单位或个人在城市规划区内申请使用土地,必须到市规划行政主管部门领取建设用地规划许可证,方可到土地管理部门办理用地手续。

建设用地规划许可证按下列程序核发：

(一)建设单位或个人持有效项目批文、建设项目选址意见书等文件资料,向市规划行政主管部门提出建设用地申请；

(二)市规划行政主管部门对建设用地申请进行审查,初步确定用地位置和界限。涉及有关部门业务的,建设单位须取得有关业务主管部门的书面意见；

(三)建设单位或个人根据市规划行政主管部门提出的设计条件,委托具有规划设计资质的单位编制规划设计方案,报市规划行政主管部门审查；

(四)市规划行政主管部门划定建设项目用地位置和界限,经市测绘部门测定后,苑个工作日内核发建设用地规划许可证。

建设单位从取得建设用地规划许可证之日起,须在六个月内到土地管理部门办理土地使用手续,逾期则建设用地规划许可证自行失效。确需延期的,须在期满前一个月内向市规划行政主管部门提出申请。

第二十二条摇在城市规划区内,县、郊区农民在集体土地上建自住房,其建设用地规划管理由市人民政府另行规定。

第二十三条摇市人民政府可以根据城市规划对重要建设用地区

依法作出调整。任何单位和个人必须服从,不得拖延执行。

第二十四条 任何单位和个人必须严格按市规划行政主管部门确定的土地使用性质和界限使用土地。确需改变的,须重新办理建设用地规划许可证。

第二十五条 城市规划确定的城市道路、广场、公园、绿地、环卫设施、停车场、菜市场、体育运动场、学校用地、河道、铁路、高压供电走廊及蔬菜基地等必须严格保护,任何单位或个人不得侵占或擅自改变用途。

第二十六条 在城市规划区内挖取砂石、土方等,须经有关业务主管部门批准,不得破坏城市环境,影响城市规划的实施。

第二十七条 严格控制在城市规划区内临时用地。确需临时用地的,建设单位或个人应向市规划行政主管部门申请领取临时建设用地规划许可证,并到土地管理部门办理临时用地手续。

在临时用地范围内,不得修建永久性建筑物、构筑物和其他设施。

临时用地期满或因国家建设需要,建设单位或个人必须无条件自行清场,退出临时用地。

第五章 摇建设工程规划管理

第二十八条 新建、扩建、改建各类建设工程,必须向市规划行政主管部门申请领取建设工程规划许可证。

第二十九条 摇本办法所称建设工程是:

(一) 各类房屋及构筑物;

(二) 城市道路、桥涵、广场、公路、铁路、河渠、港口、机场、停车场及附属设施等;

(三) 各类杆、管线工程;

(四) 防震、防洪、消防、人防等防灾工程;公园、雕塑、风景区、公共绿地等绿化美化工程;河湖水系整治工程;给排水工程;大型户外广告、灯饰和建筑物室外装饰等工程。

第三十条 摇建设工程规划许可证按下列程序核发:

(一) 建设单位或个人持有效项目批文、土地使用权证(扩建、改建工程须提供原房屋所有权证),向市规划行政主管部门提出建设申请;

(二)市规划行政主管部门根据城市规划和有关专业要求或批准的规划总图,提出建设工程定位条件或单体工程设计条件;

(三)建设单位或个人委托具有相应资质的设计单位,按照规划设计要求,编制设计方案和施工图等勘察设计资料;

(四)市规划行政主管部门会同有关部门现场勘查及审查,自收齐资料之日起,5个工作日内核发建设工程规划许可证。

第三十一条 建设单位或个人向市规划行政主管部门报送的勘测设计资料应符合以下条件:

(一)由具有相应设计资质并已在市规划行政主管部门备案的单位设计;

(二)符合市规划行政主管部门提供的规划设计条件。

凡不符合上述要求的,市规划行政主管部门不予受理。

第三十二条 建筑物的密度、间距、高度、容积率以及沿道路、河道、铁路的后退距离,必须符合合肥市城市规划管理技术规定。

第三十三条 新建、改建城市道路必须同时埋设地下管线或预埋套管等设施。

任何单位或个人不得擅自压占地下管线进行建设。

第三十四条 建设单位和个人领取建设工程规划许可证后,因故在一年内不能动工的,应在期满前一个月内,向市规划行政主管部门办理延期手续。未办理延期手续的,建设工程规划许可证自行失效。

第三十五条 建设工程开工前,建设单位或个人必须向规划行政主管部门申请报验灰线,经核准后方可开工。

施工单位必须严格按照建设工程规划许可证的要求和经核准的灰线及施工图施工。

第三十六条 重要建设用地范围内的原有建筑物、构筑物,除市规划行政主管部门在核发建设工程规划许可证时准许保留的以外,工程开工前必须全部拆除。

第三十七条 重要建设工程竣工后,建设单位或个人应通知市规划行政主管部门参加建设工程的验收。经验收合格并签署意见后,方可到房地产管理部门办理产权登记手续。

第三十八条 按规定需要报送竣工资料的建设工程,建设单位必须在工程竣工验收后六个月内向市规划行政主管部门报送竣工资料。

第三十九条 严格控制各类临时建设工程。确因建设需要,临时建设各种建筑物、构筑物、亭棚、管线或其他设施,须到市规划行政主管部门申请领取临时建设工程规划许可证。

临时建设工程是指暂不影响城市规划、短期使用、结构简易的建筑物、构筑物或其他设施。

第四十条 临时建设工程必须在批准的使用期限内无条件拆除并清理场地。确需延期使用的,必须在期满前一个月内,向市规划行政主管部门申请办理延期使用手续,延长期限一般不超过两年。

第四十一条 临时建设工程规划许可证不得作为房屋确权的依据。

第四十二条 规划行政主管部门工作人员应依法对城市规划区内的建设行为及建设工程进行检查。被检查单位或个人应如实提供情况和必要的资料,检查者必须为被检查者保守技术秘密和业务秘密。

第四十三条 规划行政主管部门应简化工作程序,公开政务内容,提高管理水平,对受理的报审资料,应在规定期限内完成建设项目的踏勘和审理工作,及时发给许可证件或答复审核意见。

规划行政主管部门应主动接受建设单位和社会的监督。

第六章 法律责任

第四十四条 在城市规划区内,未取得市规划行政主管部门核发的建设用地规划许可证而取得建设用地批准文件、占用土地的,或擅自变更建设用地规划许可证建设的,建设用地批准文件无效,市规划行政主管部门应责令停止建设,占用的土地由县级以上人民政府责令退回。

第四十五条 在城市规划区内,以下建设为违法建设:

(一) 未依法取得建设工程规划许可证建设的建筑物、构筑物及其他设施;

(二) 不按建设工程规划许可证确定的建设工程的位置、功能、层数、标高、建筑面积、建筑高度和建筑造型以及其他要求建设的建筑物、构筑物及其他设施;

(三) 未按规定期限拆除的临时建筑物、构筑物及其他设施;

(四)其他违反城市规划进行的建设。

第四十六条 违反法定建设按以下规定处理：

(一)严重影响城市规划的,由市规划行政主管部门责令停止建设、限期拆除或没收违法建筑物、构筑物及其他设施;继续施工或逾期不拆的,由市规划行政主管部门申请人民法院强制执行;

(二)影响城市规划尚可采取改正措施的,由市规划行政主管部门责令限期改正,补办有关手续,并对建设单位处以违法建设工程总造价百分之以下的罚款。

第四十七条 施工单位未按照建设工程规划许可证要求施工的,由市规划行政主管部门处以违法建设工程总造价百分之以下的罚款。

第四十八条 设计单位未按照市规划行政主管部门提供的设计条件设计而形成违法建设的,由市规划行政主管部门没收其违法所得,并可暂停受理其设计文件。

第四十九条 当事人逾期不交纳罚款的,每日按罚款数额的百分之三加处罚款。

对当事人处以罚款统一使用财政专用票据,罚款全额上缴同级财政。

第五十条 对违反规划占地、违法建设的单位或个人,在其违法行为尚未处理结束前,市规划行政主管部门不得受理其新的建设用地和建设工程申请。

对违反规划占地、违法建设的有关责任人员,由其所在单位或上级主管机关给予行政处分,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第五十一条 越权审批核发的“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”一律无效。越权审批的建设工程按违法建设处理。建设单位和个人由此造成的损失,由越权审批的单位承担相应的赔偿责任。

第五十二条 当事人对行政处罚决定不服的,可以在接到处罚通知之日起十五日内,向作出处罚决定的机关的上一级机关申请复议;对复议决定不服的,可以在接到复议决定之日起十五日内,向人民法院起诉。当事人也可以在接到处罚通知之日起十五日内,直接向人民法院起诉。当事人逾期不申请复议,也不向人民法院起诉,又不履行处罚决定的,由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

第五十三条 妨碍规划行政主管部门工作人员执行公务的，由公安机关按《中华人民共和国治安管理处罚条例》的规定予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

在复议或起诉期间，工程建设必须停止。

第五十四条 规划行政主管部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或上级主管部门给予行政处分；造成国家赔偿的，依法追究责任人员的赔偿责任；造成严重后果的，同时追究市规划行政主管部门主要领导人的行政责任。构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第七章 附 则

第五十五条 本办法具体应用中的问题由合肥市规划行政主管部门负责解释。

第五十六条 本办法自 1995 年 10 月 1 日起施行。