



# 淮南市城市规划管理条例

( 1998年 12月 15日淮南市第十一届人民代表大会常务委员会第十九次会议通过 1998年 12月 15日安徽省第八届人民代表大会常务委员会第十九次会议批准 )

## 第一章 总 则

第一条 为了加强城市规划管理 ,保证城市规划的制定和实施 ,不断提高和改善生活环境质量 ,促进城市建设和社会经济的发展 ,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》 ,结合本市实际情况 ,制定本条例。

第二条 摇在本市行政区域内制定和实施城市规划 ,以及在城市规划区内进行各项建设 ,必须遵守《中华人民共和国城市规划法》、《安徽省实施 中华人民共和国城市规划法 办法》及本条例。

第三条 摇本条例所称城市规划区是指淮河以南田家庵、大通、谢家集、八公山区的全部区域 ,淮河以北的潘集区政府所在地、建制镇、工矿区 ,以及其他因城市建设和发展需要实行规划控制的区域。

城市规划区的具体范围 ,由市人民政府在编制的城市总体规划中划定。

第四条 摇市城乡建设行政主管部门是市人民政府的城市规划行政主管部门 ,依法主管全市城市规划的编制、实施和监督管理工作 ,核发《建设工程选址意见书》、《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》(简称“一书两证”)。

区城乡建设行政主管部门是区人民政府的城市规划管理部门 ,在市规划行政主管部门的指导下 ,具体负责下列城市规划管理工作 :

( 一 )参与或组织本行政区域内城市规划的编制 ;

(二) 监督本行政区域内规划的实施,依法查处、制止违法建设;

(三) 参与或组织对本行政区内建设工程的规划验收;

(四) 承办市规划行政主管部门具体委托的城市规划管理的其他工作。

市经济技术开发区规划管理工作由市规划行政主管部门负责,也可以根据市人民政府的决定,在开发区设立派出机构,负责开发区的规划管理工作。

乡(镇)人民政府和街道办事处协助规划管理部门做好村镇和城市规划管理工作。

第五条 任何单位和个人都有权检举、控告违反城市规划的行为,城市规划行政主管部门应及时查处并负责答复。

第六条 各级人民政府和有关部门应经常检查各项城市规划的实施情况,及时制止和纠正各种违反规划的行为。

市、区人民政府每两年应将城市规划实施情况向同级人民代表大会或其常务委员会作一次报告;各有关专业主管部门对本专业规划执行情况每年向市人民政府作一次报告。

## 第二章 摇城市规划的编制和管理

第七条 摇城市的总体规划、分区规划、详细规划和专业规划实行分级编制、分级审批。编制和审批程序按照《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》的规定执行。

各项规划在制定过程中,应听取和采纳社会公众的合理意见和建议。

第八条 摇城市主要地段的详细规划,包括车站、港口、居住区、综合开发区、体育中心、文化中心、医疗中心、主要街道、风景区、停车场、大型园林绿地等。

第九条 摇与城市总体规划相关的专业规划,必须与国民经济和社会发展规划相衔接,由市规划行政主管部门会同有关专业主管部门组织编制。

第十条 摇在城市规划区内应根据城市建设的需要,编制控制性详细规划,作为规划管理和审批建设工程的依据。

控制性详细规划应确定规划地区各类用地的界限和适用范围,提出建筑高度、密度和技术指标,规定各类用地适建、不适建的建筑类型,规定建筑物后退红线的位置、控制点坐标和标高,确定交通出入口方位、工程管线的走向和工程设施的用地界限。

近期建设区域应编制修建性详细规划。建设单位向市规划行政主管部门取得规划设计要点后,必须委托具有规划设计资格的单位编制修建性详细规划,报市规划行政主管部门审批。

第十一条摇经批准的各项城市规划,必须严格执行。任何单位和个人都不得擅自改变,确需调整修改时,应按法定程序提出和审批。

### 第三章摇新区开发和旧区改建

第十二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,坚持经济效益、社会效益和环境效益的统一。

第十三条摇住宅小区的新建或改建应当按照规定的定额指标配置市政公用设施和文化、卫生、教育、生活服务及其他配套设施。相关建设应同步进行。

企事业单位自建独立生活区,必须负责生活区内市政公用设施、公共建筑设施的建设,还必须承担与城市公共设施相衔接的配套建设。

第十四条摇按规划建成的地段和住宅区内,不得改变土地和房屋的使用性质,不得插建、扩建各类建筑物(含加层和屋顶搭建)。对需增设的小型公共服务设施,市规划行政主管部门在广泛征求居民意见后从严控制审批。

要在重要地段和居住小区的明显处设置详细规划平面图和《规划管理守则》,为公众监督提供依据和标志。

第十五条摇城市旧区改建前必须制定改建区域的详细规划,并在批准后向社会公布,接受公众监督。任何单位和个人不得在无详细规划的情况下批准零星改建、插建、扩建。

城市旧区改建的重点是危房、棚户区,市政公用设施简陋、交通不畅、环境污染严重以及居住生活条件较差的街区和地段。

文化、体育、教育、商贸、医疗保健区、居民住宅区和经济技术

开发区不得建设有污染环境的建设项目 ;已经建成的要限期治理或搬迁。

## 第四章 摇建设用地的规划管理

第十六条摇建设项目可行性研究阶段 ,应有城市规划管理部门参加 ;在报批建设项目设计任务书时应有市规划行政主管部门核发的选址意见书。

建设项目的选址 ,由市规划行政主管部门会同土地、环保、消防、文物等有关部门共同进行。

第十七条摇需要申请建设用地的 ,必须向市规划行政主管部门申请领取建设用地规划许可证后 ,方可向县级以上人民政府土地管理部门申请办理土地使用手续。

申请领取建设用地规划许可证 ,按以下程序办理 :

(一) 申请人持有效文件 ,填写建设用地规划许可证申请表 ,并附城市地形图 ,向市规划行政主管部门申请建设地点 ;

(二) 市规划行政主管部门根据建设项目的性质、规模及规划要求进行审查 ,并在地形图上标绘出用地位置、界限、道路红线 ,提供规划设计条件 ,审核总平面规划设计后签发建设用地规划许可证。

对建设用地有权属争议的 ,不得核发建设用地规划许可证。

第十八条摇城市规划区内农村集体单位或个人在其使用的土地上新建、扩建、改建农村居民点 ,建设乡(镇)村企业和公共设施 ,必须服从城市规划 ,并符合经过批准的村镇规划。未经市规划行政主管部门和土地管理部门依法核准 ,任何单位或个人不得占地建设 ,不得越权批准占用土地。

第十九条摇建设单位或个人取得建设用地规划许可证后 ,必须严格按照批准的土地使用性质和界限使用土地 ,不得擅自改变。确须改变的 ,必须经市规划行政主管部门和土地管理部门批准。

第二十条摇任何单位和个人不得侵占城市规划保留的建设用地。

在城乡结合部的近期建设地段 ,以及规划区内公路两侧进行建设必须严格执行城市规划和《中华人民共和国公路管理条例》规定的边沟外延距离。擅自建设的必须拆除。

## 第五章 建设工程的规划管理

第二十一条 在城市规划区内进行建设,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后方可施工。

申请领取建设工程规划许可证,按以下程序办理:

(一) 申请人向市规划行政主管部门提交建设项目的有效文件、土地使用权证书、拟建范围的地形图,填写建设工程规划许可证申请表;

(二) 申请人按照市规划行政主管部门提出的规划设计要求,报送设计方案或初步设计,合格者,发给方案审定通知单进行施工图设计,经放线后核发建设工程规划许可证。

市规划行政主管部门核发建设工程规划许可证后,应通知所在区的城市规划管理部门。

第二十二条 建设工程的设计必须委托有设计资质证书的设计单位承担。设计单位必须按资质证书规定的等级范围承担设计任务,超越设计无效。

第二十三条 拟建工程设计方案或初步设计必须按照有关专业的设计规范,并符合下列条件:

(一) 城市规划所确定的建筑密度、建筑容积率、建筑间距、建筑高度,以及沿街道、公路、铁路、河流的建筑后退距离;

(二) 满足环境保护、城市防洪排涝和消防的要求;

(三) 与周围环境相协调,不得有碍市容景观;

(四) 有按照规定必须配套建设的停车场、园林绿地、地下人防工程、公共厕所等工程设施。

市规划行政主管部门在审查工程设计方案或初步设计时应有环保、消防、公安交通、人防等有关部门参加,分别办理有关手续。

第二十四条 相邻建筑的间距必须符合下列标准:

(一) 条式住宅楼南北向的纵墙面间距,旧城改造区不得小于南面位置建筑物高度的 1.5 倍,新建区不小于南面位置建筑物高度的 1.2 倍。

点式楼与条式楼建筑纵墙面相互间距按国家的有关技术规范确定。

(二) 条式楼山墙间的距离,旧城改造区不小于 3 米,新建区

不小于 1 厘米。

(三)两栋房屋山墙无窗户时,可以连接修建,但必须符合消防、交通、排水和相邻建筑的通风采光要求。

(四)中小学教室、幼托室、医院病房南北方向日照间距不小于南面位置建筑物高度的 1.5 倍。

(五)相邻单位进行房屋建筑时,相互必须以共同地界为准后退,其后退距离不得少于本条第(一)、(二)、(四)项规定间距的一半。相邻一方后退红线小于上述间距,应按公平负担的原则,给另一方补偿。

第二十五条 禁止在厂区、仓库区、教学区、医疗区、体育活动区内插建住宅及其他影响规划实施的建筑物。

第二十六条 管线工程的建设必须按照城市规划确定的平面位置、走向及竖向标高架(埋)设。

第二十七条 临街建筑物必须后退红线,后退距离由市规划行政主管部门根据建筑物的性质、高度及临街道路的宽度等因素确定。

第二十八条 建设单位和施工单位,应当按照建设工程规划许可证的规定和批准的施工图施工,不得擅自改变。

建设项目的基础工程、隐蔽工程完成后,建设单位必须报告市规划行政主管部门检验,经核准签章后方可继续施工。

工程竣工,建设单位应通知规划、环保、消防、公安、交通、人防等部门参加验收,不符合规划要求的工程不准交付使用。

建设单位或个人应在建设工程竣工后,远个月内将该项目的竣工档案送交市城建档案馆存贮。

第二十九条 在城市规划区内因特殊原因需要兴建临时性建设的,必须向市规划行政主管部门申请领取临时建设工程规划许可证,同时交纳临时工程造价百分之二十的费用作为拆除保证金。按期拆除的发还保证金,逾期不拆的,保证金没收,作为强行拆除费用。

临时建设工程使用期限不得超过两年。

市规划行政管理部门不得向永久性 or 半永久性建筑签发临时建设工程规划许可证。临时建筑物的结构应该简易。

## 第六章 法律责任

第三十条 摇在城市规划区未取得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进行建设的,由市规划行政主管部门责令停止建设,占用的土地由县级以上人民政府责令退回。

第三十一条 摇违反本条例规定,未取得建设工程规划许可证或违反建设工程规划许可证的规定进行建设的,责令纠正或补办手续,并处以工程造价百分之三以下的罚款。

所建工程严重影响城市规划,占压道路红线、地下管道、绿地、广场、高压供电走廊、河道防洪排涝工程、消防通道、测量标志,侵占城市规划保留用地和公共设施的,责令停止建设,限期拆除。经通知仍继续施工的,报请市人民政府批准,强行拆除。

所建工程对城市规划和建设以及周围环境有一定妨碍,但可采取部分拆除或改建措施补救的,由市规划行政主管部门责令限期改正。

城市规划管理部门责令停止建设后的处理决定必须在停止建设通知书下达后十五日内作出。

第三十二条 摇违反本条例规定,不按批准的施工图施工或擅自改变设计施工的,由城市规划管理部门责令纠正,并可对建设单位和施工单位各处以工程造价百分之五以下罚款。拒不改正的,予以拆除。

第三十三条 摇建设单位报送的地下、地上工程竣工资料、图纸与实际不符,导致其他工程利用该资料造成损失的,由报送单位承担经济责任;造成严重后果构成犯罪的,由司法机关依法追究报送单位负责人和直接责任人的刑事责任。

第三十四条 摇违反本条例规定给相邻居民造成采光、通风妨害的建设工程,由城市规划管理部门责令停止建设,排除妨害。拒不排除妨害的,受妨害的当事人有权要求赔偿。城市规划管理部门应当受理,并进行查处。赔偿金额自受到妨害之日开始,按每人每天猿元以上,缘元以下标准计算,直至排除妨害。当事人对城市规划管理部门的处理决定不服或责任方拒不承担民事责任的,可向人民法院起诉;当事人也可直接向人民法院起诉。

第三十五条 摇在居民住宅区内非法占用公共绿地、公共活动场地、小区道路或毁坏其他公用设施插建房屋等建筑物的,由城市规划管理部门责令限期拆除,恢复原状。对居民造成妨害的,由责任人承担民事责任。

第三十六条 摇在城市规划区进行采矿、采石、挖砂等活动,影响城市规划的,由城市规划管理部门责令停止建设,限期改正,并可处以五千元以上二万元以下罚款。

第三十七条 摇已确定为违法建筑物的,城市房地产管理部门不得发给所有权证,不得办理交易、租赁手续。非法出售、出租和转让者由城市规划管理部门没收其违法建筑物,并由责任人承担他人全部经济损失。

第三十八条 摇违反本条例规定批准建设工程,造成公共事业产权损失或其他损害的,由批准单位及其责任人依法赔偿或承担有关民事责任。

第三十九条 摇城市规划管理部门及其工作人员越权审批、签发“一书两证”,或其他部门擅自批准在城市规划区内进行插建、扩建、新建建筑物的,或改变土地及建筑物使用性质的,一律无效,并对后果承担法律责任;并由市规划行政主管部门对单位主管负责人和直接责任人分别处以~~五千元~~四千元以上~~一万元~~八千元以下的罚款;建设单位或个人以无效证书进行建设的,负有相应的法律责任。

第四十条 摇罚款收入应一律上交同级财政,任何单位或个人不得挪用。

第四十一条 摇城市规划管理部门执法人员对城市规划区内的规划执行情况和建设活动进行检查时应当佩戴执法标志,出示证件,任何单位或个人不得拒绝、阻碍。被检查者应如实提供情况和必要资料,检查人员应为被检查者保守技术和业务秘密。

第四十二条 摇城市规划管理人员玩忽职守、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,构成犯罪的,依法追究其刑事责任。

第四十三条 摇当事人对城市规划管理部门颁发许可证或行政处罚等行政决定不服的,可依法向上一级行政主管部门申请复议,也可依法直接向人民法院提起行政诉讼。当事人在法定期限内不申请复议、不提起诉讼,又不履行处罚决定,城市规划管理部门可愿

依法申请人民法院强制执行。

## 第七章 附 则

第四十四条 凤台县参照本条例执行。

第四十五条 本条例具体运用中的问题由市城乡建设行政主管部门负责解释。

第四十六条 本条例自发布之日起施行。