

摇图书在版编目(悦)数据

摇中华人民共和国法典 轱法律出版社法规出版中心编援
摇 原北京 法律出版社

搖陽昇苑影翫遠原顙遠原原

摇Ⅰ 掬…摇Ⅱ 掬摇Ⅲ 掬法典 原中国摇Ⅳ 掬掬掬

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 080414 号

摇©法律出版社·中国

[illegible]

法规出版中心 辖北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(原国德
电子邮件 辖岳 遵 增 冀 鄂 豫 自 赣 湘 粤 豫 鄂 岳 津 豫 豫 鄂
读者热线 辖 局 原 斌 斌 牙 局 瑶 远 斌 斌 牙 局 瑶 瑶 传 真 辖 局 原 斌 斌 牙 局

书号 陈月苑原籍远原籍原籍原籍· 原· 苑

江苏省实施《中华人民共和国城市规划法》办法

(1995年 5月 18日江苏省第七届人民代表大会常务委员会第十七次会议通过根据 1995年 7月 18日江苏省第八届人民代表大会常务委员会第二十九次会议关于修改《江苏省实施〈中华人民共和国城市规划法〉办法》的决定修正)

第一章 总 则

第一条 为了科学合理地制定城市规划,加强城市规划管理,保证城市规划的实施,根据《中华人民共和国城市规划法》(以下简称《城市规划法》),结合本省实际情况,制定本办法。

第二条 本省按国家行政建制设立的市、镇制定和实施城市规划,在城市规划区内进行建设,必须遵守《城市规划法》和本办法。

城市规划区包括城市市区、近郊区以及城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。城市规划区的具体范围由城市人民政府在城市总体规划中划定。在设市的城市规划区范围内的建制镇(含县人民政府所在地的镇),不再另行划定城市规划区。

第三条 各级人民政府必须实行严格控制大城市规模、合理发展中等城市和小城市的方针,促进生产力和人口的合理布局。

城市规划应坚持合理用地、节约用地的原则,与国土规划、区域规划、江河流域规划、土地利用总体规划相协调。

第四条 县级以上人民政府城市规划行政主管部门主管本行政区域内的城市规划工作。其主要职责是:贯彻执行有关城市规划的法律、法规、规章和方针、政策;具体负责城市规划的编制和实施管理;参与建设项目的选址和可行性研究;查处城市规划违法案

件。

建制镇人民政府负责本行政区域内的城市规划管理工作。

第五条 摇本省行政区域内的任何单位和个人,都有遵守《城市规划法》和本办法的义务,并有权对违反城市规划的行为进行检举和控告。

第二章 摇城市规划的制定

第六条 摇城市规划的制定,必须贯彻科学化、民主化的原则,加强调查研究和科学论证。

摇摇城市规划一般包括总体规划和详细规划,大、中城市在总体规划基础上应编制分区规划。

第七条 摇城市总体规划应包括 城市的性质、发展目标和发展规模,城市主要建设标准和定额指标,城市建设用地布局、功能分区和各项建设的总体部署,城市综合交通体系和河湖、绿地系统,各项专业规划,近期建设规划。

设市城市和县人民政府所在地镇的总体规划,应包括市、县(市)行政区域的城镇体系规划。

第八条 摇城市分区规划应包括城市土地利用、人口分布和公共设施、基础设施的规划安排。

第九条 摇城市详细规划应以总体规划或分区规划为依据,详细规定建设用地的各项控制指标和规划管理要求,或直接对建设项目作出具体的安排和规划设计。

第十条 摇省人民政府负责组织编制全省城镇体系规划,用以指导全省城市规划的制定。

第十一条 摇城市人民政府负责组织编制城市规划。设市城市规划区内的镇的详细规划,由所属县人民政府按照城市总体规划的要求负责组织编制。

第十二条 摇城市规划实行分级审批。

省会城市、城市人口在一百万以上的城市、国务院指定的其他城市的总体规划,由省人民政府审查同意后,报国务院审批。

前款规定以外的设市城市及省人民政府指定的镇的总体规划,报省人民政府审批。

县人民政府所在地镇的总体规划,以及市人民政府指定的其他镇的总体规划,报所属市人民政府审批,并报省人民政府城市规划行政主管部门备案。

本条第三款、第四款规定以外的其他建制镇的总体规划,由所属县(市)人民政府审批。

城市各项专业规划和近期建设规划,应当纳入城市总体规划统一审批。

市、县(市)人民政府报请审批城市总体规划前,须经同级人民代表大会或其常务委员会审查同意。

城市分区规划由城市人民政府审批。

城市详细规划由城市人民政府审批。编制分区规划的城市的详细规划,除重要的详细规划由城市人民政府审批外,由城市人民政府城市规划行政主管部门审批。镇的详细规划,由县(市)人民政府审批。

第十三条摇城市规划行政主管部门在城市人民政府领导下,组织具有相应资质等级的城市规划设计单位承担城市规划的编制工作。

第十四条摇编制城市规划应具备勘察、测量、地质与环境评价及其他必要的基础资料。编制城市规划时,有关单位应向城市规划行政主管部门提供规划基础资料,并配合编制各项专业规划。

第十五条摇城市人民政府可以根据城市经济社会发展需要,对已经批准的城市总体规划进行局部调整,同时报同级人民代表大会常务委员会和原批准机关备案;凡涉及城市性质、规模、发展方向和总体布局等重大变更的,须经同级人民代表大会或其常务委员会审查同意后,报原批准机关审批。

第三章摇城市新区开发和旧区改建

第十六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,统筹兼顾社会效益、环境效益和经济效益。

各项建设工程的选址、定点不得妨碍城市的发展,危害城市的安全,污染和破坏城市环境、城市风貌,影响城市各项功能的协调。

城市新区开发和旧区改建,要严格控制建筑密度和城市容量,严格限制零星插建。

第十七条 城市各项建设必须合理布局。

(一) 城市新区开发和各项建设的选址、定点,应保证有可靠的水源、能源、交通、防灾等建设条件,并避开有开采价值的地下矿藏、有保护价值的地下文物古迹以及工程地质、水文地质条件不宜修建的地段。

(二) 居住区应优先安排在自然环境良好的地段,相邻地段的土地利用不得妨碍居住区的安全、卫生和安宁。

(三) 工业项目应考虑专业化和协作的要求,合理组织,统筹安排。产生有毒有害废弃物和放射性污染的项目,不得安排在市区主导风向的上风和水源地上游,以及文物古迹保护区和风景名胜区。

(四) 生产或储存易燃、易爆、剧毒物的工厂和仓库以及严重影响环境卫生的建设项目,不得在市区安排建设。

(五) 新建铁路编组站、铁路货运干线、过境公路、供电高压走廊、收发讯区应避开居民密集的市区,防止相互干扰。机场和重要军事设施等应避开市区。

(六) 港口设施的建设必须综合考虑城市岸线的合理分配和利用,并保证留有足够的城市生活岸线。

(七) 城市人防工程的规划、建设必须和城市建设密切结合,符合城市规划,坚持平战结合的原则。在满足使用功能的前提下,应当合理开发和综合利用城市地下空间。

(八) 建设有放射性危害的工业设施,必须避开城市市区和其他居民密集地区,同时设置防护工程、事故和放射性废弃物处理设施。

第十八条 城市旧区改建应遵循加强维护、合理利用、调整布局、逐步改善的原则,统一规划,分期实施。着重改善交通和居住条件,改善基础设施和公共设施,改善城市环境和市容景观,提高城市的综合功能。

城市旧区内应严格控制现有工矿企业的扩建、改建,已确定搬迁的企业不得扩建、改建。

城市旧区内私有房屋的改建、扩建,不得擅自扩大原有宅基地面积,不得妨碍道路交通、消防安全,不得侵占公共绿地、邻里通

道,并妥善处理好给水、排水、通风、采光等方面的相邻关系。

第十九条摇城市新区开发和旧区改建,应妥善保护具有历史意义、革命纪念意义、文化艺术和科学价值的建筑物、文物古迹和风景名胜。

历史文化名城的旧区改建,应严格保护优秀的历史文化遗产,保护城市传统风貌和地方特色。

第二十条摇城市综合开发应按照批准的详细规划,由城市建设行政主管部门统一组织,按照先地下、后地上的顺序,进行配套建设。

第四章摇城市规划的实施

第二十一条摇城市规划经批准后,城市人民政府应当公布。涉及国家秘密的规划文件、图纸、资料,按照国家保密法规办理。

第二十二条摇城市规划经批准后必须严格执行,任何单位和个人不得擅自改变,不得妨碍城市规划的实施。

城市人民政府应定期检查城市规划的实施情况,并向同级人民代表大会常务委员会报告。

第二十三条摇城市规划管理实行由城市规划行政主管部门核发选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证的制度。

第二十四条摇选址意见书的办理程序:

(一)建设项目可行性研究阶段,根据项目管理权限,应有相应城市规划行政主管部门参加;

(二)建设单位持项目建议书批准文件向城市规划行政主管部门提出选址申请;

(三)根据城市规划要求和建设项目的性质、规模,城市规划行政主管部门发出项目选址定点建议书,提出规划设计条件,作为项目可行性研究的必要依据;

(四)根据城市规划审查建设项目可行性研究报告,核发选址意见书。批准建设项目设计任务书,必须附有城市规划行政主管部门核发的选址意见书。

属于国家和省的大中型建设项目的选址布局,还必须有省城市规划行政主管部门的审定意见。

第二十五条 建设用地规划许可证的办理程序:

(一) 建设单位或个人持建设项目批准文件,向城市规划行政主管部门提出定点申请;

(二) 城市规划行政主管部门根据建设项目的性质、规模,按城市规划的要求,核定其用地位置和界限,提供规划设计条件;

(三) 审核建设单位提交的规划设计总图或初步设计方案;

(四) 核发建设用地规划许可证。

建设单位和个人取得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用地。

第二十六条 建设工程规划许可证的办理程序:

(一) 建设单位或个人持建设项目批准文件和建设用地证件向城市规划行政主管部门提出建设申请;

(二) 城市规划行政主管部门根据城市规划,提出建设工程规划设计要求,作为工程设计的依据;

(三) 城市规划行政主管部门审查建设项目设计方案;

(四) 城市规划行政主管部门审查建设工程施工图,确认符合城市规划的要求后,核发建设工程规划许可证。

建设单位或个人在取得建设工程规划许可证和其他有关批准文件后,方可申请办理开工手续。经城市规划行政主管部门现场验线后,方可正式施工。

第二十七条 建设用地规划许可证和建设工程规划许可证规定的内容不得擅自变更。确需变更的,必须经城市规划行政主管部门同意,并办理变更手续。

建设单位或个人在取得建设用地规划许可证后一年内未办完用地手续,或取得建设工程规划许可证后一年内未开工,又未办理延期手续的,建设用地规划许可证或建设工程规划许可证自行失效。

第二十八条 在城市规划区内,居民新建、扩建、改建、翻建私有住房,申请人应持房屋产权证件、土地使用权属证件、户籍证件,经城市居民委员会、街道办事处或镇人民政府签署意见后,向城市规划行政主管部门申请办理建设工程规划许可证。

第二十九条 摇建设项目选址意见书、建设用地规划许可证和

建设工程规划许可证由市、县(市)人民政府城市规划行政主管部门核发。

居民私人住房建设工程规划许可证由所属市、县(市)人民政府城市规划行政主管部门核发,也可以由其委托的区或镇人民政府核发报所属市、县(市)城市规划行政主管部门备案。

设区的市的城市规划区中属于县(市)人民政府管辖的地区,由当地县(市)人民政府城市规划行政主管部门报该设区的市城市规划行政主管部门审定同意后核发。

第三十条摇市、县(市)城市规划行政主管部门在核发选址意见书、建设用地规划许可证和建设工程规划许可证时,应按规定收取规划管理费,用于城市规划管理工作。

第三十一条摇在城市规划区内的临时建设设施,必须在批准的使用期限内拆除,不得出租或转让。

严禁在临时用地上建设永久性建筑物、构筑物和其他设施。

临时建设和临时用地不得影响城市规划的实施。具体规划管理办法由省人民政府另行制定。

第三十二条摇任何单位和个人必须服从城市人民政府根据城市规划作出的调整用地决定。

第三十三条摇任何单位和个人不得占用城市道路、公共绿地、高压供电走廊和压占地下管线进行建设。必须严格保护微波通道、水域岸线、机场净空以及城市出入口交通的畅通。

第三十四条摇未经城市规划行政主管部门和有关主管部门同意,任何单位或个人都不得在城市规划区内开山、掘土、采砂、采石、填挖水面、堆弃垃圾,不得破坏城市环境、影响城市规划的实施。

第三十五条摇城市规划行政主管部门有权对城市规划区内的建设用地和建设工程是否符合城市规划进行检查。检查人员检查时,应持城市规划管理检查证件。

被检查者应如实提供情况和必要的资料,不得隐瞒和阻挠。检查者有责任为被检查者保守技术秘密和业务秘密。

第三十六条摇城市规划行政主管部门应参加城市规划区内重要建设工程的竣工验收,对建设工程是否符合城市规划要求进行检验,验收合格后由城市规划行政主管部门签章。

建设单位应在竣工验收合格后六个月内,向城市规划行政主

管部门报送有关竣工资料,同时向城市建设档案馆报送竣工档案。

第五章 法律责任

第三十七条 摇在城市规划区内,未取得建设用地规划许可证而取得建设用地批准文件、占用土地或转让土地使用权的,批准文件和土地转让文件无效,占用的土地由县级以上人民政府责令退回,并追究违法单位和直接责任人的行政责任。

擅自改变建设用地规划许可证规定内容的,责令当事人限期改正。在改正前,对其建设申请不得予以审批。

利用失效的建设用地规划许可证,占用土地或转让土地使用权的,占用或转让的土地由县级以上人民政府责令退回。

擅自买卖、转让建设用地规划许可证,许可证自行失效,占用或转让的土地由县级以上人民政府责令退回。

第三十八条 摇在城市规划区内,有下列行为之一,严重影响城市规划的,由县级以上城市规划行政主管部门责令停止建设、限期拆除或者没收违法建筑物、构筑物或者其他设施,影响城市规划,尚可采取改正措施的,由县级以上城市规划行政主管部门责令限期改正,并处以土建工程造价的百分之三以上百分之十五以下的罚款:

- (一) 未取得建设工程规划许可证进行建设的;
- (二) 擅自改变建设工程规划许可证确定的内容进行建设的;
- (三) 买卖、擅自转让建设工程规划许可证进行建设的;
- (四) 利用失效的建设工程规划许可证进行建设的;
- (五) 其他违反城市规划进行建设的。

第三十九条 摇在城市规划区内,未经批准开采砂石、取土弃土、堆放废渣、垃圾或者进行填挖水面等活动的,由城市规划行政主管部门和有关主管部门责令停止上述活动,限期整理或者恢复原有地形、地貌。

第四十条 摇拒不服从城市人民政府根据城市规划作出的调整用地或拆迁决定的,责令限期履行调整用地或拆迁决定,逾期仍不履行的,由市、县(市)城市规划行政主管部门申请人民法院强制执行。

第四十一条 对未取得建设工程规划许可证或者违反建设工程规划许可证的规定进行建设的单位的有关领导人员和直接责任人员,可以由其所在单位或者上级主管机关给予行政处分。

第四十二条 当事人对行政处罚决定不服的,可在接到处罚通知书之日起十五日内,向作出处罚决定机关的上一级机关申请复议,对复议决定不服的,可在接到复议决定之日起十五日内,向人民法院起诉。当事人也可在接到处罚通知书之日起十五日内,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。

第四十三条 城市规划行政主管部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索取贿赂者,由其所在单位或者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。

第六章 附 则

第四十四条 设区的市人民政府可以根据本办法作出具体规定。

未设镇建制的工矿区的居民点,参照本办法执行。

第四十五条 本办法自公布之日起施行。