

摇图书在版编目(悦孕)数据

摇中华人民共和国法典 轱律出版社法规出版中心编撰
摇原北京 法律出版社

摇 原北京 法律出版社

摇 I 援中...摇 II 援全摇 III 援法典 原中国摇 IV 援 摇

摇中国版本图书馆 悦孕数据核字(摇)第 摇号

摇©法律出版社·中国

法律出版社 轱北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(摇)

电子邮件 轱 摇电话 轱 摇

网址 轱 摇摇摇传真 轱 摇

法规出版中心 轱北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(摇)

电子邮件 轱 摇

读者热线 轱 摇摇摇传真 轱 摇

书号 摇· 摇

苏州市城市规划条例

(员缘年 源月 圆日苏州市第十一届人民代表大会常务委员会第十五次会议通过 员缘年 远月 员日江苏省第八届人民代表大会常务委员会第十五次会议批准)

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》) 和《江苏省实施 中华人民共和国城市规划法 办法》(以下简称《省实施办法》) , 结合苏州市实际 , 制定本条例。

第二条 摇在苏州市行政区域内按行政建制设立的市、镇制定和实施城市规划 , 在城市规划区范围内进行建设 , 必须遵守本条例。

第三条 摇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各级城市人民政府在城市总体规划中划定。

第四条 摇苏州市城市规划局(以下简称市规划局) 是苏州市人民政府城市规划行政主管部门。

各区的城市规划管理由市规划局的派出机构负责实施。

县(市) 城市规划行政主管部门主管辖区内的城市规划工作。

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 摇城市规划行政主管部门的主要职责是 :

(一) 贯彻执行有关城市规划的法律、法规、规章 ;

(二) 具体负责城市规划的编制和实施管理 ;

(三) 参与城市规划有关的国土、区域、经济和社会发展规划及各项专业规划的编制 ;

(四)参与建设项目的选址和可行性研究；

(五)负责城市规划区内国有土地使用权出让、转让的规划管理工作；

(六)查处城市规划违法案件。

市、县(市)人民政府对依法行使城市规划管理职责的城市规划行政主管部门必须加强检查督促。市、县(市)建设(城建)部门对实施城市规划管理必须加强计划安排和组织协调。

摇摇第六条摇苏州市行政区域内的任何单位和个人,都有遵守本条例的义务,并有权对违反城市规划的行为进行检举、控告。

第二章摇城市规划的制定

第七条摇城市规划的编制应当根据国家和省国民经济发展战略、城市经济、社会发展规划以及本地的自然环境、资源条件、历史情况、现状特点,统筹兼顾、综合部署。

城市规划确定的城市基础设施建设项目,应当按照国家基本建设程序的规定纳入国民经济和社会发展计划,按计划分步实施。

第八条摇编制城市规划应当根据既推进现代化建设,又保护历史文化名城(镇)的要求,保护和改善城市生态环境,防止污染和其他公害,加强城市绿化建设和市容环境卫生建设,应当着重保护文化遗产和有价值的自然景观。

第九条摇市、县(市)的城市规划按总体规划、分区规划和详细规划编制,建制镇的城市规划按总体规划、详细规划编制。

第十条摇苏州市城市总体规划由市人民政府负责组织编制,经市人民代表大会或者其常务委员会审查通过报省人民政府同意后,转报国务院审批。

县(市)人民政府所在地的镇的总体规划及省指定的重要建制镇的总体规划,由县(市)人民政府负责组织编制,经同级人民代表大会或者其常务委员会审查通过后,报苏州市人民政府同意,转报省人民政府审批。

其他建制镇的总体规划由县(市)规划行政主管部门会同镇人民政府组织编制,经镇人民代表大会通过后,报县(市)人民政府审批,并报市规划局备案。

第十一条 摇分区规划由城市规划行政主管部门组织编制,报城市人民政府审批。

第十二条 摇详细规划(控制性详细规划和修建性详细规划)由城市规划行政主管部门组织编制,报城市人民政府审批。

第十三条 摇总体规划的各项专业规划由城市规划行政主管部门与各专业主管部门共同编制,除国家和省另有规定外,报城市人民政府审批。

第十四条 摇苏州市城市总体规划进行修订或者布局变更,须经苏州市人民代表大会或者其常务委员会审查通过,报省人民政府同意后,转报国务院审批;分区规划、详细规划、各项专业规划进行修订或者局部调整,报苏州市人民政府审批,并报苏州市人民代表大会或者其常务委员会备案;分区规划、详细规划、各项专业规划的修订或者调整,涉及城市总体规划局部调整的,须经同级人民代表大会或者其常务委员会审查通过后实施;涉及各项专业规划调整的,须经各有关专业主管部门协调后按原程序报批。

县(市)城市总体规划、分区规划、详细规划、各项专业规划进行修订或者局部调整,按原程序报批。

任何单位、部门和个人都不准对审批后的城市总体规划、分区规划、详细规划、各项专业规划任意变更。

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服从城市总体规划,坚持统一规划、合理布局、节约用地、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,严格按照详细规划实施。

第十六条 摇城市各项建设的布局必须符合《省实施办法》第十七条规定的条件,各项建设工程的选址、定点不得妨碍城市的发展、危害城市安全、污染和破坏城市环境、城市风貌,影响城市各项功能的协调。

第十七条 摇城市新区开发和旧区改建应当控制建筑密度和城市环境容量,规划的路段、街坊、地块等应当控制用地,按详细规划实施,不准零星插建。

第十八条 摇城市新区开发和旧区改建,应当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和风景名胜。

第十九条 摇城市新区建设应当统筹规划,发展集中供热、环保、环卫、邮电、通讯、电力、供水、供气、道路、消防、停车场、集贸市场、学校及其他公益事业等设施,应严格按批准的专业规划实施。

城市新区绿地建设必须符合城市规划,公共绿地、单位附属绿地、居住区绿地、防护绿地和生产绿地按规定的指标进行建设。

第二十条 摇城市旧区改建应当遵循加强维护、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生活设施,改善城市环境和市容景观,提高城市的综合服务功能。改建的重点是危旧房屋和城乡结合部,低洼区及交通堵塞、基础设施简陋、环境污染严重的地区、地段。

第四章 摇历史文化名城(镇)保护

第二十一条 摇国家、省指定的历史文化名城(镇)和有传统地方特色的镇的规划,应当保护历史文化遗产、城市传统风貌和地方特色,具体范围、内容和对象在编制总体规划中确定。

第二十二条 摇历史文化名城(镇)应当保护传统风貌、古典园林、文物古迹和古建筑。历史文化名城(镇)内与传统风貌不相协调的建(构)筑物,应当根据规划要求逐步改造。

第二十三条 摇苏州市区应当保护古城风貌。保护范围为护城河内的苏州古城,山塘街、山塘河和枫桥路、上塘河,枫桥古镇、虎丘和留园、西园地区。

苏州古城的保护应当正确处理与现代化建设的关系:

(一)古城内要保护好传统的城市格局,保护三横三纵加一环的水系,保护古典园林、文物古迹、古树名木、古城墙遗址和古建筑,保护古城的城市轮廓线;

(二)在古城保护范围内,不准新建或者外延扩建工厂和大中型仓库;不准建设不符合古城风貌的建(构)筑物;不准在古城墙遗址保护范围内建设建(构)筑物;

(三)古城内要重点改造和建设基础设施和公共设施。改造

和改善街坊、旧住宅和古民居,实现内部设施现代化,建筑物要保持苏州传统的建筑特色;各项建设应当符合国家规定的指标。

第五章 摇城市规划的实施

第二十四条 摇任何单位、个人在城市规划区内,新建、改建、扩建、翻建、立面装饰等各项建设工程(含地下设施和临时建筑)必须符合城市规划,服从规划管理。

第二十五条 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。

第二十六条 摇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,依照《省实施办法》第二十四条、第二十五条规定程序办理;核发建设工程规划许可证,依下列程序办理:

(一)建设单位或者个人填报申领建设工程规划许可证申请表并附建设项目批准文件,建设用地规划许可证(房屋翻建附房屋产权和危房鉴定等证件),建设地域地形图,土地使用批准文件;

(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)建设单位或者个人提交设计方案规划审定意见、有关部门审核意见,建设工程施工设计图(市政工程管线报送的施工设计图应当包括纵、横断面图),建设项目设计预算;

(四)城市规划行政主管部门确认符合城市规划要求后,核发建设工程规划许可证。

凡规划道路两侧的建筑物或者规定应当现场放线定位的建设工程,须经放线无误后发放建设工程规划许可证。

临时建设工程规划许可证可参照上述程序办理。

第二十七条 摇建设单位或者个人在已有土地使用权的用地上的翻建、扩建、简易设施、临时建筑、零星建设项目(不包括重要道路两侧各五十米范围内)及经批准翻建危房而不需办理选址意见书和建设用地规划许可证的项目,只需办理建设工程规划许可证。办理建设工程规划许可证时,须提供原有土地使用证,其他程序参

照本条例第二十六条(一)、(二)、(三)、(四)项办理。

第二十八条 在城市规划区内,居(村)民新建、扩建、改建、翻建私人住房的,申请人应当持房屋产权证件、土地使用权属证件、户籍证件到当地居(村)民委员会、街道办事处或者乡(镇)人民政府签署意见,经所在地规划管理部门或者县(市)城市规划行政主管部门审查同意后,核发建设工程规划许可证;或者由县(市)城市规划行政主管部门委托的镇人民政府核发建设工程规划许可证,报委托机关备案。

申请宅基地的,经当地居(村)民委员会、街道办事处或者乡(镇)人民政府签署意见,并由所在地规划管理机构或者县(市)城市规划行政主管部门审查同意,向土地管理部门办理用地手续。

第二十九条 苏州市城市规划区中的部队、部省属等单位已取得土地使用权和市、县(市)及乡镇交叉土地上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,除由当地城市人民政府城市规划行政主管部门审查外,均须报苏州市城市规划行政主管部门审定同意后核发。

第三十条 城市规划行政主管部门应当在三个月内为建设单位或者个人办理规划审批手续;不能办理的应在二十天内予以答复。

第三十一条 建设工程施工前,建设单位应当报核发建设工程规划许可证的部门组织查验施工灰线,验线合格的发给验线合格通知单。

私人住房施工前应当报规划审批部门查验灰线,经验线合格后进行基础施工。基础施工结束后,应当报原规划审批部门验收,确认合格后,进行基础以上施工。不需要查验灰线的,应当在核发建设工程规划许可证时注明。

第三十二条 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,并按原审批程序办理变更手续。

擅自改变建设用地规划许可证规定内容的,对其建设申请各有关部门不得予以审批。

建设单位在取得建设用地规划许可证一年内未办完用地手续,或者取得建设工程规划许可证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者建设工程规划许可证失效。

第三十三条 摇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,按规定收取城市规划管理费,用于城市规划管理工作。

第三十四条 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的书面决定。

因规划建设、调整布局必须交换土地使用权的,经协商一致后,建设单位或者个人领取建设用地规划许可证,并向城市人民政府土地管理部门申办土地使用权属变更登记手续。

在城市规划区内,需要改变原规划用地性质或者使用已搬迁单位原有土地的,必须向城市规划行政主管部门申请重新办理建设用地规划许可证。

第三十五条 摇在城市规划区内,土地使用权的出让、转让,必须符合城市规划。

在城市规划区内,土地使用权出让地块的位置、使用性质以及必须遵守的规划建设要求,由城市规划行政主管部门确定。建设单位或者个人需要改变城市规划已确定的土地使用性质的,必须先向城市规划行政主管部门申请办理建设用地规划许可证;需要转让土地使用权的,须经土地管理部门批准后,向城市规划行政主管部门登记。

第三十六条 摇在城市规划区内,沿城市规划道路和河道两侧的建设工 程,其建筑线必须退让规划红线。

规划道路红线内的土地、现有规划城市绿地及公共设施用地均不得占用和擅自改变使用性质。

第三十七条 摇建设单位或者个人委托建设工程设计时,必须持有城市规划行政主管部门的选址意见书和建设用地规划许可证,并按照城市规划行政主管部门提交的规划设计要求及有关技术规定委托设计。

第三十八条 摇未领取建设工程规划许可证的建设工程,施工单位不准施工。

施工单位不准擅自改动建设工程规划许可证核准的设计图纸和建设灰线。

建设单位或者个人在建设工程施工时,必须将建设工程规划许可证悬挂工地备查或在承建标志牌上标明发证机关及许可证号码。

建设工程施工期间,危及临近建筑物和其他设施安全时,应当立即停工。建设单位应当会同施工、设计等单位采取有效措施,妥善解决安全问题后方可继续施工。

建设工程施工中,发现地下工程、管线、文物古迹、测量标志等应当停止施工并采取保护措施,并报有关主管部门和规划行政主管部门妥善处理,方可继续施工。

供电、给水、供气部门不准对未取得建设工程规划许可证的建设工程通电、通水、通气。

第三十九条摇建设工程竣工后六个月内,建设单位应当报城市规划行政主管部门验收并报送有关资料。城市规划行政主管部门应当在十五日之内进行验收。建设工程验收合格的,建设单位领取城市规划行政主管部门核发的建设工程规划验收合格证,并向城建档案部门报送竣工档案。

私人住房竣工后,产权人应当报原规划发证部门验收,经验收合格后,由原发证部门发给验收合格证。

建设工程竣工后,建设单位和个人持建设工程规划许可证和建设工程规划验收合格证(建设工程规划许可证注明不需要验收的除外),向房地产管理部门申请办理产权手续;未取得建设工程规划许可证和规划验收合格证的,有关部门不准核发营业执照、办理产权登记、银行结算和投入使用等手续。

第四十条摇城市规划管理人员持城市规划管理检查证可对所管辖范围内的建设用地和建设工程是否符合城市规划进行检查,有权对违法用地、违法建设活动进行制止、调查、取证。

被检查者应当如实提供情况和资料,不得隐瞒和阻拦,检查人员有责任为被检查者保守技术秘密和业务秘密。

第六章摇法 律 责 任

第四十一条摇在城市规划区内,未取得建设用地规划许可证而占用土地的,占用的土地由市、县(市)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。

利用失效的建设用地规划许可证占用的建设用地,由市、县(市)人民政府责令退回。

擅自买卖、转让建设用地规划许可证的,许可证由城市规划行政主管部门吊销,占用或者转让的土地由市、县(市)人民政府责令退回。

第四十二条 有下列影响城市规划情形之一的违法建设,处以限期拆除或者没收:

(一) 占用广场、城市道路、消防通道、绿地、地下工程、通讯设施、高压供电走廊、严重影响输电安全和压占地下管线的;

(二) 不符合退让道路红线要求的;

(三) 占用防洪设施、河湖水面、堤岸及其规定保护地带的;

(四) 建设工程规划许可证规定应当拆除但逾期未拆除建(构)筑物的;

(五) 严重影响风景区、文物保护区的;

(六) 超过批准使用期限,逾期未拆除临时建筑的;

(七) 其他严重影响城市规划、城市景观或者对生产、生活造成严重危害的。

第四十三条 对不符合城市规划的违法建设,情节较轻的,可以根据不同情况责令其限期改正或补办手续,并处以违法建设工程总造价的百分之三至百分之十五的罚款。

第四十四条 已领取建设工程规划许可证,但未按核准的建设内容和要求进行建设的,按下列规定处罚:

(一) 擅自改变平面位置、建筑高度、扩大面积影响城市规划和影响周围环境的,拆除其影响部分或者全部。对保留部分重新核发建设工程规划许可证,并处以违法建设工程总造价的百分之三至百分之五的罚款;

(二) 擅自改变建筑立面(包括外墙装饰)影响市容景观的,应当限期按批准的设计图纸重新施工,并处以违法建设工程总造价的百分之五至百分之十的罚款;

(三) 擅自改变建设工程使用性质的,责令纠正,并处以违法建设工程总造价百分之五至百分之十的罚款。

第四十五条 违法建设未处理前,城市规划行政主管部门停止审批该违法建设单位的其他工程项目的建设申请。

第四十六条 无审批规划权的单位、部门或者个人非法批准的建设工 程,按违法建设处理,并追究非法批准的单位、部门或者个人的责任,造成的经济损失由其负责赔偿。

第四十七条 违反城市规划进行建设的单位和个人,在接到城市规划行政主管部门责令停止建设的通知后,应当立即停止建设,施工单位应当立即停止施工,继续违法建设或者施工的,作出责令停止建设决定的机关有权予以制止,并拆除继续违法建设部分的建(构)筑物或者其他设施。

第四十八条 当事人对行政处罚决定不服的,可以在接到处罚决定书之日起十五日内,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,可以在接到复议决定书之日起十五日内,向人民法院起诉。当事人也可以在接到处罚决定书之日起十五日内,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。

第四十九条 任何单位和个人不准阻碍规划管理工作人员执行公务,阻碍执行公务的,由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚条例》予以处罚,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第五十条 城市规划行政主管部门收缴的罚款上交同级财政。

城市规划行政主管部门及其管理人员违反本条例,由其所在单位或者上级主管机关追究有关人员的责任。造成单位或个人财产损失的,依照国家有关规定承担赔偿责任。

城市规划管理人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、收受贿赂的,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。

第七章 附 则

第五十一条 在苏州市行政区域内的国家和省级开发区适用本条例。

第五十二条 苏州市人民政府根据本条例制定《苏州市城市规划管理技术规定》予以实施,并报苏州市人民代表大会常务委员会备案。

第五十三条 本条例自公布之日起施行。