

重庆市人民代表大会常务委员会公告

[2016]第 57 号

《重庆市城乡规划条例》已于 2016 年 11 月 24 日起施行。
日经重庆市第四届人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过,现予公布,自 2017 年 3 月 1 日

重庆市人民代表大会常务委员会

2016 年 11 月 24 日

重庆市城乡规划条例

(1998 年 5 月 29 日重庆市第一届人民代表大会常务委员会第九次会议通过 根据 2000 年 7 月 29 日重庆市第一届人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈重庆市城市规划管理条例〉的决定》修正 2009 年 9 月 25 日重庆市第三届人民代表大会常务委员会第十二次会议第一次修订 2016 年 11 月 24 日重庆市第四届人民代表大会常务委员会第二十九次会议第二次修订)

目 录

第一章 总 则

第二章 城乡规划的制定与修改

第三章 城乡规划的实施

第四章 建设项目的规划管理

第五章 监督检查

第六章 法律责任

第七章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了科学制定城乡规划,加强城乡规划管理,协调城乡空间布局,改善人居环境,促进城乡统筹发展和经济社会全面协调可持续发展,根据《中华人民共和国城乡规划法》等法律、行政法规,结合本市实

际,制定本条例。

第二条 在本市行政区域内制定和实施城乡规划,进行建设活动,适用本条例。

第三条 经依法批准并公布的城乡规划是城乡建设和规划管理的依据,任何单位和个人未经法定程序不得修改。

任何单位和个人都应当遵守经依法批准并公布的城乡规划,服从规划管理。

第四条 本市城乡规划分为城乡总体规划、城市规划、镇规划、乡规划和村规划;城市规划、镇规划分为总体规划和详细规划;详细规划分为控制性详细规划和修建性详细规划。

编制城乡总体规划、城市总体规划、镇总体规划、乡规划和村规划,应当根据城乡经济社会发展水平和

统筹城乡发展的需要划定规划区,实现全域规划管控。

市城乡总体规划的规划区为市域范围,区县(自治县)城乡总体规划的规划区为区县域范围。主城区城市总体规划的规划区为主城区范围。

第五条 制定和实施城乡规划,应当遵循城乡统筹、协调发展、资源节约和先规划后建设的原则,合理布局区域的人口、产业、公用设施和公共服务设施,保护耕地、自然资源和历史文化遗产,延续历史文脉,保护和改善生态环境,符合防灾减灾、公共安全和公共卫生的需要。

第六条 本市应当建立统一协调的空间规划体系,完善空间管控协调机制。

城乡总体规划、城市总体规划、镇总体规划及乡规划、村规划的编制,应当依据国民经济和社会发展规划,并与土地利用总体规划、生态环境保护规划等相互衔接。

第七条 本市设立市规划委员会。市规划委员会对重要的城乡规划和有关专项规划、专业规划方案及涉及城乡规划的重大事项进行论证、协调和审议。市规划委员会的日常工作由市城乡规划主管部门承担。

第八条 城乡规划工作实行市人民政府统一领导下的市、区县(自治县)、乡(镇)分级管理体制。

市城乡规划主管部门负责全市的城乡规划管理工作,并在主城区和市人民政府确定的特定区域设立派出机构;其他区县(自治县)城乡规划主管部门负责本行政区域内的城乡规划管理工作。乡(镇)人民政府、街道办事处按照本条例规定的职责承担本行政区域内的城乡规划管理工作。

其他有关部门依据各自职责,负责有关的城乡规划工作。

第九条 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。

第十条 依法批准的城乡规划和建设项目的规划许可,组织编制机关和作出许可决定的机关应当及时通过政府门户网站、新闻媒体等向社会公布,但是,法律、行政法规规定不予公开的除外。

第十一条 城乡规划的制定、修改、实施和监督检查,应当建立健全公众参与制度,听取公众意见。

任何单位和个人都有权对城乡规划的制定和实施提出意见和建议,有权就涉及其利害关系的建设活动是否符合规划的要求向城乡规划主管部门查询,有权向城乡规划主管部门或者其他有关部门举报、控告违反城乡规划的行为。城乡规划主管部门或者其他有关部门应当及时受理并查处。

第十二条 城乡规划主管部门应当开展规划研究,鼓励采用先进技术,加强地理信息和各类城乡规划数据库的建设和管理,加强城乡规划档案管理,提高城乡规划实施及监督管理的效能。

第二章 城乡规划的制定与修改

第十三条 市城乡总体规划、主城区城市总体规划由市人民政府组织编制,报国务院审批。

区县(自治县)城乡总体规划、城市总体规划由区县(自治县)人民政府组织编制,报市人民政府审批。

区县(自治县)城乡总体规划应当依据市城乡总体规划编制,应当符合市城乡总体规划确定的该区县(自治县)规模、性质等主要内容。

第十四条 城乡总体规划的内容包括:城市性质,城市、镇、乡村空间分布,生态保护空间、基本农田空间与建设空间布局,人口规模和建设用地规模,重大交通设施、公用设施和公共服务设施布局,因生态环境保

护、防灾减灾等需要进行空间管制的地域范围,有关专项规划等。

市城乡总体规划应当对市域城镇体系、主城区及区县(自治县)城市定位作出规定;区县(自治县)城乡总体规划应当对区县(自治县)域城镇布局、区县(自治县)人民政府所在地城市及其他镇的定位作出规定。

城市总体规划的内容包括:生产空间、生活空间、生态空间分布,城市开发边界划定,城市人口规模和建设用地规模,城市建设用地布局,禁止、限制和适宜建设的地域范围,城市综合交通、公用设施和公共服务设施布局,历史文化遗产保护,城市生态环境保护,城市综合防灾减灾,总体城市设计,有关专项规划等。

主城区城市总体规划应当对主城区的镇的空间布局、性质和规模作出规定。

第十五条 城市规划区外的镇,应当制定镇总体规划。城市规划区内的镇是否制定镇总体规划,由市人民政府确定。

镇总体规划由镇人民政府组织编制。主城区的镇总体规划,由所在地的区人民政府报市人民政府审批。其他区县(自治县)的镇总体规划,由镇人民政府报所在地的区县(自治县)人民政府审批;但是,涉及重要历史文化遗产保护和生态管控区的镇总体规划由所在地的区县(自治县)人民政府报市人民政府审批。涉及重要历史文化遗产保护和生态管控区的镇的名单,由市人民政府确定。

镇总体规划应当依据所在地区县(自治县)城乡总体规划编制,并符合区县(自治县)城乡总体规划确定的镇规模、性质等主要内容。镇总体规划包括镇域规划和镇人民政府所在地的镇区规划。

镇总体规划的内容包括:镇的性质,镇域村体系,生态保护空间、基本农田空间,镇区开发边界,城乡人

口和建设用地规模及布局,交通设施、公用设施和公共服务设施布局,禁止、限制和适宜建设的地域范围,自然与历史文化遗产保护,规划用地地质灾害危险性评估等。

第十六条 乡规划由乡人民政府依据所在地的区县(自治县)城乡总体规划组织编制,报区县(自治县)人民政府审批。

乡规划应当符合区县(自治县)城乡总体规划确定的乡规模等要求,内容包括:乡域村体系,生态保护空间、基本农田空间,人口和集中建设用地规模及布局,交通设施、公用设施和公共服务设施布局,禁止、限制和适宜建设的地域范围,自然与历史文化遗产保护,规划用地地质灾害危险性评估,乡人民政府所在地集镇规划等。

第十七条 村规划应当依据所在地的城市总体规划、镇规划、乡规划编制。

村规划分为村域现状分析及规划指引、村用地布局、人居环境整治、乡村建设等类型,内容包括村域资源、人口及用地分析,村域空间功能布局,村公共服务设施和公用设施、集中居民点,集体建设用地规模,农房风貌控制等。村规划应当划定生态空间、农业空间和建设空间范围,并在适宜集中建设的范围内编制村建设规划。

主城区的村规划由镇人民政府或者街道办事处组织编制,由所在地的区人民政府报市人民政府审批。市人民政府可以委托市城乡规划主管部门审批。

其他区县(自治县)的村规划由乡(镇)人民政府或者街道办事处组织编制,报区县(自治县)人民政府审批。区县(自治县)人民政府可以委托区县(自治县)城乡规划主管部门审批。

第十八条 市人民政府和主城区外其他区县(自

治县)人民政府组织编制的城乡总体规划和城市总体规划在上报审批前,应当经本级人民代表大会常务委员会审议;镇总体规划、乡规划在上报审批前,应当经本级人民代表大会审议。审议意见交由本级人民政府研究处理。组织编制机关上报审批时,应当将审议意见和根据审议意见修改规划的情况一并报送。

村规划在上报审批前,应当经村民会议或者村民代表会议讨论同意。

第十九条 规划城镇建设用地应当制定控制性详细规划,控制性详细规划不得违反总体规划的强制性内容。

控制性详细规划的内容包括:用地性质、容积率、绿地率、建筑密度、建筑高度等用地指标,道路交通设施、公用设施、公共服务设施相关控制要求,公用设施用地的控制线、各类绿地范围的控制线、历史文化街区和历史建筑的保护范围界线、地表水体保护和控制的地域界线等控制要求,地下空间综合利用,城市空间形态管控要求等。

主城区的控制性详细规划,由市城乡规划主管部门组织编制,经市人民政府审批后,报市人大常委会和国务院备案。

主城区外其他区县(自治县)人民政府所在地城市的控制性详细规划,由区县(自治县)城乡规划主管部门组织编制,经区县(自治县)人民政府审批后,报本级人民代表大会常务委员会和市人民政府备案。

主城区外其他区县(自治县)的镇的控制性详细规划由镇人民政府组织编制,报区县(自治县)人民政府审批。

第二十条 在城市、镇规划区规划建设用地范围内因历史文化遗产保护等特殊需要,可以编制修建性详细规划,修建性详细规划不得违反控制性详细规划

的强制性内容。

修建性详细规划由有关部门或者建设单位组织编制,并明确强制性内容和一般技术性内容,经城乡规划主管部门审查后,报本级人民政府审定。

城乡规划主管部门应当依法公布经审定的修建性详细规划。

第二十一条 城乡规划主管部门应当按照城乡总体规划、城市总体规划,组织编制综合交通规划、综合管线规划等专项规划,协调交通及管线设施建设与其他建设、地面建设与地下管线综合利用的关系,对重大交通设施、重大公用设施、重大公共服务设施等进行统筹安排。

地下空间综合利用规划由城乡规划主管部门按照城乡总体规划、城市总体规划组织编制。地下空间综合利用规划应当对地下空间总体布局、重点建设范围、竖向分层划分、不同层次的宜建项目、同一层次不同建设项目的优先顺序、开发步骤、发展目标和保障措施等进行统筹安排。

第二十二条 涉及建设用地或者空间布局的交通设施、公用设施、公共服务设施应当编制专业规划。其中,市域及主城区的专业规划由市级有关部门组织编制,经市城乡规划主管部门综合平衡,报市人民政府审批后纳入市城乡总体规划、主城区城市总体规划及主城区控制性详细规划;区县(自治县)域及区县(自治县)城、镇的专业规划由区县(自治县)有关部门组织编制,经区县(自治县)城乡规划主管部门综合平衡,报区县(自治县)人民政府审批后纳入区县(自治县)城乡总体规划、城市总体规划及区县(自治县)城、镇控制性详细规划。

修改涉及建设用地和空间布局的专业规划中的历史文化遗产保护、城市生态环境保护、重大交通设施、

公用设施和公共服务设施布局,铁路、高速路、高等级公路、重要管线的线型等内容,应当经相应层级城乡规划主管部门综合平衡。

未编制专业规划或者未经规划综合平衡的,在城乡规划中不予空间保障。

第二十三条 历史文化名城、名镇、名村、街区、传统风貌区应当制定保护规划。

重庆市历史文化名城保护规划和主城区传统风貌保护与利用规划由市人民政府组织编制。其他历史文化名城、名镇、名村、街区保护规划及传统风貌区保护与利用规划由所在地区县(自治县)人民政府组织编制,报市人民政府审批。

历史文化名城、名镇、名村、街区保护规划及传统风貌区保护与利用规划,应当遵循真实、完整原则,将历史文化遗产价值较高、集中成片的区域划为核心保护范围,实施原址、原貌保护,并统筹安排周边建设。

第二十四条 城乡总体规划、城市总体规划、镇总体规划的规划期限一般为二十年。城市总体规划还应当对更长远的发展作出预测性安排。

第二十五条 城乡总体规划的强制性内容包括:城市性质,城镇体系,生态保护空间、基本农田和建设空间布局,规划城镇建设用地总规模等。

城市总体规划和镇总体规划的强制性内容包括:规划区内建设用地规模,城市开发边界,重大生产、生活用地布局,重大交通设施、公用设施和公共服务设施布局,整体景观风貌,基本农田和绿化用地,重大用地平衡,水源地和水系,环境保护,自然与历史文化遗产保护以及减灾防灾等。

乡规划、村规划的强制性内容包括:禁止和限制建设的地域范围,规划建设用地规模,交通设施、公用设施和公共服务设施用地,自然与历史文化遗产保护等。

城乡总体规划、城市总体规划、镇总体规划、乡规划和村规划的强制性内容不得擅自修改;确需修改的,应当按照有关法律、法规规定进行。

第二十六条 控制性详细规划的强制性内容包括:用地性质,容积率,公园绿地面积,交通设施、公共服务设施、公用设施用地等。

经依法批准的控制性详细规划不得擅自修改;确需修改的,应当按照本市有关规定执行。

修改控制性详细规划涉及城市总体规划、镇总体规划的强制性内容的,应当先修改总体规划;涉及对相关专业规划、专项规划重大调整的,应当依照法律、法规规定的程序对相关专业规划、专项规划进行修改。

通过招标、挂牌、拍卖获得国有建设用地使用权的建设项目,申请修改控制性详细规划强制性内容的,应当首先经市、区县(自治县)人民政府确定是否需要收回国有建设用地使用权。市、区县(自治县)人民政府认为不需要收回国有建设用地使用权的,可以依法修改;市、区县(自治县)人民政府认为需要收回国有建设用地使用权的,申请人应当向土地主管部门交回国有建设用地使用权,经依法修改后重新出让。主城区的,应当经市人民政府确定;其他区县(自治县)的,应当经区县(自治县)人民政府确定。

第二十七条 任何单位和个人未经法定程序不得修改经依法审定的修建性详细规划。修改修建性详细规划强制性内容的,经城乡规划主管部门审查后,报本级人民政府审定。修改修建性详细规划一般技术性内容的,报城乡规划主管部门审定。

修改修建性详细规划涉及利害关系人权益的,应当听取利害关系人意见,告知利害关系人享有申请听证的权利,并将修改申请及拟修改内容向社会公示七个工作日。因修改修建性详细规划给利害关系人合法

权益造成损失的,申请变更的建设单位应当依法给予补偿。

第二十八条 编制和修改城乡规划,应当具备国家规定的人口、土地、经济、测绘、勘察、气象、地震、地质、水文、交通、环境、文物、安全等基础资料,加强空间发展战略、城市设计、城乡风貌特色等方面的研究,增强城乡规划的前瞻性和科学性。

本市各级人民政府有关职能部门和有关单位应当根据编制城乡规划的需,及时提供有关基础资料。

第二十九条 编制和修改城乡规划,在报送审批前,组织编制机关应当依法将城乡规划草案予以公告,并采取论证会、听证会或者其他方式征求专家和公众意见。公告的时间不得少于三十日。

组织编制机关应当充分考虑专家和公众的意见,并在报送审批的材料中附具意见采纳情况及理由。

第三十条 市和区县(自治县)人民政府在组织编制城乡规划过程中和批准城乡规划前,应当要求本级城乡规划主管部门组织专家和有关部门审查。

第三十一条 城乡规划的具体编制工作应当由具有相应资质等级的编制单位承担。

编制城乡规划应当遵守国家标准和规范的强制性规定。

市城乡规划主管部门负责本市城乡规划编制单位的资质管理,对承接本市城乡规划编制工作的规划编制单位进行指导和监督。

第三章 城乡规划的实施

第三十二条 本市各级人民政府应当按照统筹城乡发展的要求,建立规划编制与实施动态管理制度,统筹规划和调控城镇建设用地及城镇与乡村建设用地布局,合理引导和规范城镇建设用地和农村建设用地,并

按照经批准的详细规划、乡规划、村规划组织实施。

第三十三条 经批准的城乡规划应当由本市各级人民政府根据当地经济社会发展水平,有计划、分步骤地组织实施。

实施城乡规划应当统筹兼顾城乡居民的生产、生活需要,切实保障公园绿地、避难场地等公共空间用地,优先安排城乡交通、供电、供水、排水、燃气、环卫、通信、广播电视等公用设施和文化、教育、卫生、体育、防灾减灾等公共服务设施的建设。

第三十四条 旧城区的整治应当优化功能布局,完善综合交通、市政等公用设施和公共服务、防灾减灾设施,合理确定开发强度,有序疏导居住人员,增加绿地等公共空间,保护历史建筑和历史街区,延续传统风貌,改善人居环境和城市面貌。

第三十五条 城市新区的建设应当合理安排各类规划建设用地,合理确定建设规模和时序,加强公用设施和公共服务设施建设,严格保护自然资源和生态环境,塑造富有地方特色的城市空间形态,建设宜居环境。

第三十六条 城市地下空间的开发和利用应当遵循统筹安排、综合开发、合理利用的原则,在符合城市规划、保证公共安全、留足地面避难场所的前提下,优先满足防灾减灾、人民防空、地下交通、地下管线等公用设施的需要。

任何单位和个人利用地下空间进行建设,应当符合控制性详细规划并办理规划审批手续和法律、法规规定的其他审批手续。

第三十七条 鼓励适度集中建设农村居民住宅,注重综合配套。规划、设计应当符合安全、适用、美观的原则,以及国家和本市有关节约资源、防灾减灾等规定,体现地方特色、民族风格,与自然环境协调,反映地

域建筑文化特征。

第三十八条 本市各级人民政府应当根据城乡总体规划、城市总体规划、镇总体规划、土地利用总体规划、国民经济和社会发展规划,制定近期建设规划,报总体规划审批机关备案。

近期建设规划应当以重要交通设施、公用设施、公共服务设施和保障性居民住房建设及生态环境保护为重点内容,明确近期建设的时序、发展方向和空间布局,确定优先建设的重点项目。近期建设规划的规划期限为五年。

因实施主城区城市总体规划需要制定分区规划的,市城乡规划主管部门应当会同有关区人民政府依据主城区城市总体规划组织编制,报市人民政府审批,用以指导控制性详细规划、镇规划、村规划的编制。

第三十九条 城市的重要区域、重要地段,应当编制城市设计,对城市空间形态、公共空间、交通组织、视线通廊及建筑物的造型、高度、色彩、材质等内容提出规划建设和管理要求。

主城区的城市设计由市城乡规划主管部门组织编制,报市人民政府审定;其他区县(自治县)的城市设计由所在地城乡规划主管部门组织编制,报区县(自治县)人民政府审定。

城市设计应当符合相应层级的城乡规划确定的强制性内容,修改城乡规划涉及城市设计的,应当同步修改。建设项目应当遵循经批准的城市设计。

第四十条 根据经济社会发展水平、城乡规划实施情况,应当在功能不完善的城市建成区划定城市更新区域,按照严格控制拆迁和建设规模、完善功能、提高品质、加强保护的原则组织编制城市更新规划。

主城区的城市更新规划由区人民政府组织编制,经市城乡规划主管部门会同相关部门审查后,报市人

民政府批准;其他区县(自治县)的城市更新规划由区县(自治县)城乡规划主管部门组织编制,报区县(自治县)人民政府批准。

第四十一条 实施城乡规划,应当切实保护自然山体、水体和生态林地,体现山、水、林、城融合的特色。主城区应当保持总体规划确定的城市空间结构,严格保护城市组团之间规划的隔离带。

城乡建设和发展应当依法保护和合理利用风景名胜资源,统筹安排风景名胜及周边的建设。

城乡规划确定的饮用水水源、生态绿地、江河湖库等自然资源和生态环境、历史文化遗产保护区域、机场等需要特殊保护的重大公用设施控制区域,以及因景观特色塑造需要特别控制的区域,市人民政府应当制定专门的管理规定。

第四十二条 市人民政府依据国家关于城乡规划、城市建设、房屋建筑等标准、规范,综合考虑本市自然条件、人文环境和经济发展需要,制定本市的规划技术规定。

制定和实施城乡规划应当遵守规划技术规定。

第四十三条 总体规划、控制性详细规划批准后,组织编制机关应当定期组织有关部门和专家对规划及其实施情况进行评估,并采取论证会、听证会或者其他方式征求公众意见。组织编制机关应当向本级人民代表大会常务委员会或者镇人民代表大会和原审批机关提出评估报告并附具征求意见的情况。

组织编制机关可以根据总体规划评估报告编制年度实施规划或者近期建设规划。经原审批机关同意后,组织编制机关可以重新编制控制性详细规划。重新编制控制性详细规划应当征求规划地段内利害关系人的意见,并依照本条例第十九条的规定进行。

总体规划的规划期限届满前,组织编制机关应当

组织有关部门和专家对总体规划实施情况进行总结评估,并向原审批机关提出重新编制总体规划的报告,经同意后,组织重新编制总体规划并按照规定程序报批。

第四章 建设项目的规划管理

第四十四条 市城乡规划主管部门负责以下建设项目的规划管理:

- (一)主城区的建设项目;
- (二)跨区县(自治县)的建设项目;
- (三)法律、法规规定由市城乡规划主管部门管理的建设项目。

前款规定以外的建设项目,由所在地的区县(自治县)城乡规划主管部门负责规划管理。其中,国务院及其有关部门以及市人民政府要求由市城乡规划主管部门出具规划手续的,由市城乡规划主管部门负责出具。

第四十五条 本条例所称建设项目分为建筑工程项目、市政工程项目和其他建设项目。

建筑工程项目,是指居住、商业、办公、文化、娱乐、教育、科研、医疗、工业、仓储等性质的房屋工程以及停车楼(库),机场、港口、轨道交通、公交站场、长途客运站中的航站楼、航运楼、站房等房屋工程。

市政工程项目,是指各种市政道路、交通设施和公用设施工程,给水、排水、燃气、输油、电力、通信、工业、热力管线和综合管廊等管线类市政工程以及变电站、油库、加油加气站、电动汽车充电站等。

其他建设项目是指广场、绿地、水利设施、监测及管护设施、乡村建设项目等。

第四十六条 按照国家规定需要有关部门批准或者核准、以划拨方式提供国有建设用地使用权的建设项目,管线类市政工程项目,其选址意见书和建设用地规划许可证按照以下程序办理:

(一)申请核发选址意见书。建设单位持书面申请、项目已被纳入经审批且对外发布的中长期规划的相关证明文件或者项目建议书批复等材料向城乡规划主管部门申请核发选址意见书,不需提供前述材料的市政工程项目除外;铁路、轨道等市政工程项目还应当提供选址、选线说明书及图纸。

城乡规划主管部门应当自收到申请之日起五个工作日内作出受理、不予受理的书面决定。

(二)核发选址意见书。城乡规划主管部门应当会同有关部门进行审查,自受理选址申请之日起二十个工作日内作出是否同意选址的决定,必要时进行技术论证与现场踏勘。同意的,城乡规划主管部门应当依据经批准的详细规划、专业规划、专项规划、城市设计或者选址、选线总平面图,核定建设项目的位置、拟用地性质、范围等规划条件,提出规划建设要求,核发建设工程选址意见书及附件、附图;不同意的,应当书面说明理由。

(三)申请建设用地规划许可。建设单位取得选址意见书及附件、附图后应当开展方案设计。设计方案经城乡规划主管部门批准后,建设单位持书面申请、土地主管部门的用地预审文件、建设项目的批准、核准、备案文件等材料,向城乡规划主管部门申请建设用地规划许可。

城乡规划主管部门应当自收到申请之日起五个工作日内作出受理、不予受理的书面决定。

(四)核发建设用地规划许可证。城乡规划主管部门应当自受理建设用地规划许可申请之日起二十个工作日内作出决定。同意的,城乡规划主管部门依据经批准的建设工程设计方案核定建设用地的位置、面积,确定建设规模、划定建设用地红线,核发建设用地规划许可证及附件、附图;不同意的,应当书面说明理由。

地下管线、架空线、电力杆塔、基站、市政人行过街设施等不需要办理用地手续的市政工程项目,不需办理建设用地规划许可证。

建设单位取得建设用地规划许可证后,方可向土地主管部门申请办理土地批准文件。

第四十七条 以出让方式提供国有建设用地使用权的建设项目,在国有建设用地使用权出让前,城乡规划主管部门应当依据经批准的详细规划和城市设计等划定规划建设用地范围,提出拟出让地块的用地面积、使用性质、开发强度、道路开口方向、配套设施标准、空间形态要求、地下空间利用等规划条件及附图,作为国有建设用地使用权出让合同的组成部分。未确定规划条件的地块,不得出让国有建设用地使用权。

以出让方式提供国有建设用地的建设项目,建设用地规划许可证按照以下程序办理:

(一)申请建设用地规划许可。建设单位应当持书面申请、建设项目的批准、核准、备案文件和国有建设用地使用权出让合同等材料向城乡规划主管部门申请建设用地规划许可。

城乡规划主管部门应当自收到申请之日起五个工作日内作出受理、不予受理的书面决定。

(二)核发建设用地规划许可证。城乡规划主管部门应当自受理建设用地规划许可申请之日起二十个工作日内作出决定。同意的,核发建设用地规划许可证及附件、附图;不同意的,应当书面说明理由。

以出让方式取得国有建设用地使用权的建设项目,建设单位可以先行设计建设工程设计方案,城乡规划主管部门会同相关部门审查同意的,自收到建设工程设计方案之日起二十个工作日内核发审查意见,并按照前款程序核发建设用地规划许可证。

第四十八条 新建、改建、扩建建设项目,建设单

位应当依法取得建设工程规划许可证,需要办理乡村建设规划许可证的除外。

建设工程规划许可证按照以下程序办理:

(一)申请建设工程规划许可证。建设单位应当持书面申请、使用土地的有关证明文件(不需办理国有建设用地批准手续的除外)、具备相应资质的设计单位设计的建设工程设计方案等材料向城乡规划主管部门申请核发建设工程规划许可证。需要建设单位编制修建性详细规划的建设项目,还应当提交修建性详细规划。

城乡规划主管部门应当自收到申请之日起五个工作日内作出受理、不予受理的书面决定。

(二)审查建设工程设计方案。城乡规划主管部门应当会同有关部门对建设工程设计方案进行审查,自决定受理之日起二十个工作日内作出审查决定,符合规划条件的,办理建设工程设计方案审查意见,建设单位应当按照审定的建设工程设计方案开展下阶段设计工作;不符合规划条件的,书面要求建设单位修改后提交。

以出让方式取得国有建设用地使用权的建设项目,已在申请建设用地规划许可阶段通过建设工程设计方案审查的,建设单位可以直接开展下阶段设计工作。

(三)核发与公布建设工程规划许可证。施工图设计完成后,建设单位应当将施工图中有规划的相关材料提交城乡规划主管部门复核,符合审定的建设工程设计方案的,经放线、验线后,城乡规划主管部门应当在十个工作日内核发建设工程规划许可证及附件、附图。城乡规划主管部门应当依法公布经审定的建设工程施工图的总平面图。

随道路等主体工程同步实施的地下管线、综合管廊等地下空间利用工程,道路建设业主应当进行综合

管线方案设计并专题审查,统筹处理好各类地下管线的关系,随主体工程一并申请规划许可。

在已建综合管廊内敷设各类管线的,建设单位直接申请办理建设工程规划许可证。

第四十九条 建筑工程规划许可一般应当包括以下内容:建筑位置、建筑功能、建筑平面外轮廓线、建筑高度、建筑层数、层高、建筑四周场地标高、正负零标高、总建筑面积及各类计容建筑面积、配套设施位置及面积、停车位数量、车道开口位置、污水处理设施位置、外墙饰材的色彩及材质、屋顶形式等。

市政工程规划许可一般应当包含以下内容:道路走向及长度、宽度及路幅分配、最大纵坡等;管线位置及长度、管径等;机场、港口、铁路、桥梁、公交站场、水厂、污水厂、泵站、变电站、储配气站、垃圾站、加油加气站、电动汽车充电站等设施的功能、位置、用地范围、建筑面积等。

其他建设项目的许可内容根据实际情况在作出工程规划许可时确定。

第五十条 临街建筑外轮廓线、建筑外包柱、门廊、采光井、橱窗、阳台、污水处理设施等不得超越建筑控制线;雨篷、挑檐、踏步、花台、围墙、车道变坡线和工程内部管线等不得超越道路红线。

第五十一条 快速路与快速路、主干路相交应当采用立体交叉形式,保障交通安全。支路不得直接接入快速路。

快速路公交停靠站及加油站应当临辅路设置;确需临主路设置的,应当设置在与主路分离的停靠区内,停靠区出入口应当满足快速路出入口最小间距的规定。

除直接为快速路服务的设施外,不得在快速路上直接开口。不得擅自在主干路上开口。

第五十二条 绿地、广场、交通设施、市政公共设施等用地需复合使用的,在满足规划确定的主体功能的前提下,建设项目主管部门或者建设单位应当组织编制土地复合使用设计方案,明确强制性内容,经城乡规划主管部门会同有关部门审查后,主城区的报市人民政府审定,其他区县(自治县)的报区县(自治县)人民政府审定。

城乡规划主管部门依据审定的土地复合使用设计方案依法修改相关规划,作为规划管理和建设的依据。

建设单位应当按照审定的设计方案进行建设,不得修改设计方案中的强制性内容。

第五十三条 主城区、人口密集地区的污水处理设施应当加盖,或者采用地理式建设方案,防止臭气泄漏。

供水厂、污水处理厂建设规模应当根据规划供水区域、污水收集区域确定。行业主管部门应当同步组织开展供水主干管和污水一、二级管线系统规划编制,管径应当符合供水厂、污水处理厂的建设规模要求。

第五十四条 禁建区、列入土地储备范围或者近期建设范围内的城镇房屋,其所有权人申请进行危房改造的,按照不超过证载建筑面积、不改变原建筑使用功能、不突破原建筑基底和原建筑高度的原则进行控制,办理规划审批手续时只需办理建设工程规划许可证。

其他区域的城镇房屋,其所有权人申请危房改造的,建设和规划管理应当按照计入容积率的建筑面积不超过证载建筑面积、不改变原建筑使用功能、不突破原土地使用权属范围的原则进行控制,办理规划审批手续时只需办理建设工程规划许可证;改造后建筑的间距、退让不符合本市的规划管理技术规定,并在原有基础上加剧损害相邻权人合法权益的,应当取得该侧

相邻权人同意。

第五十五条 临时建设应当严格控制,有下列情形之一的,可以申请临时建设:

(一)因城市建设工程需要建设临时施工用房或者临时售楼用房的;

(二)因城乡公共服务、公共管理、基础设施建设需要进行临时建设的;

(三)在规划城镇建设用地范围内无近期建设计划、已经依法征收的国有储备土地上需要进行临时建设的。

申请临时建设的,应当向临时建设工程所在地的区县(自治县)城乡规划主管部门提交临时使用土地的批准文件、建筑施工图等材料。城乡规划主管部门应当自受理临时建设申请之日起二十个工作日内会同有关部门进行审查,作出是否同意的决定。

第五十六条 临时建设的使用期限应当符合下列规定:

(一)临时售楼用房和临时施工用房的使用期限不得超过该工程的综合竣工验收时间;

(二)已经依法征收的国有储备土地上的临时建设不得超过临时使用土地批准文件确定的期限;

(三)其他临时建(构)筑物的批准使用期限不得超过两年。

临时建设使用期限届满后确需延长的,可以在期限届满三十日前申请延期一次,因城乡公共服务、公共管理、基础设施建设进行的临时建设,申请延长的期限不得超过两年;其他临时建设申请延长的期限不得超过一年,且不得超过批准的土地使用期限。

第五十七条 城乡规划主管部门应当加强对临时建(构)筑物的跟踪管理,建设单位应当对临时建(构)筑物设置明显标识。

临时建(构)筑物不得转变为永久性建(构)筑物,不得进行不动产登记。临时建(构)筑物使用期限届满,或者使用期限未满,但因实施城乡规划需要拆除的,建设业主应当无条件自行拆除。

第五十八条 乡村公共设施、公益设施、乡镇企业和农村集中居民点建设,应当符合乡规划、村规划和村建设规划,并按照以下程序办理乡村建设规划许可证:

(一)建设单位或者个人持申请书、村民委员会意见及农用地转用审批手续或者土地主管部门的意见等有关材料向乡(镇)人民政府、街道办事处提出申请。

(二)乡(镇)人民政府、街道办事处应当自收到申请之日起三个工作日内作出初审决定,同意的,报城乡规划主管部门审批;不同意的,应当书面说明理由。

(三)城乡规划主管部门审查同意的,在五个工作日内确定规划设计要求并函告乡(镇)人民政府、街道办事处,乡(镇)人民政府、街道办事处在两个工作日内函告申请人。

(四)申请人持具有相应资质的设计单位设计的建筑(市政)施工图有关规划部分内容报城乡规划主管部门,城乡规划主管部门会同有关部门进行审查。同意的,在十个工作日内核发乡村建设规划许可证及附件、附图。

建设单位或者个人在取得乡村建设规划许可证后,方可办理用地审批手续。

位于规划城镇建设用地范围内的,参照本条规定程序办理,但不得占用农用地,不得影响批准的控制性详细规划的实施;位于城市规划近期建设用地范围的,不得批准,进行加固解危的除外。

农村集中居民点的建设应当符合村建设规划确定的风貌、样式等内容。村建设规划未确定的,鼓励村民选用有关部门组织编制的通用设计图集、图则中推荐

的风貌、样式等。

第五十九条 农村居民住宅建设,宅基地面积应当符合国家和本市的有关规定,建筑应当与现状地形、周边环境相协调,并按照以下程序办理乡村建设规划许可证:

(一)农村居民持户口证明文件、建房申请、村民委员会意见、原宅基地登记证明等材料向乡(镇)人民政府、街道办事处提出申请。

(二)乡(镇)人民政府、街道办事处自收到申请材料之日起二十个工作日内进行审查。同意的,核发乡村建设规划许可证;不同意的,应当书面说明理由。对新申请宅基地或者改变、扩大原有宅基地面积的,乡(镇)人民政府核发乡村建设规划许可证前,应当书面征求土地主管部门的意见。

农村居民在取得乡村建设规划许可证后,方可申请办理用地审批手续。

新申请宅基地或者改变、扩大原有宅基地面积确需占用农用地的,应当办理农用地转用审批手续。位于村建设规划范围内的,还应当符合村建设规划。

规划城镇建设用地范围内的农村居民住宅建设,不得占用农用地和规划城镇道路用地。乡(镇)人民政府、街道办事处在作出审查决定前,应当征求城乡规划主管部门的意见。

第六十条 建设项目需分期建设的,城乡规划主管部门可根据建设单位的申请和土地权属情况,审查分期建设的内容,分期核发建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证。建设项目的配套设施应当优先或者同步实施。

第六十一条 城乡规划主管部门和乡(镇)人民政府、街道办事处应当依据依法批准的详细规划、乡规划、村规划作出规划许可,不得在城乡规划确定的建设

用地范围以外作出规划许可,零星散居农村居民住宅建设除外。已批准修建性详细规划的地块,其建设项目的规划管理和建设依据修建性详细规划。乡规划、村规划与上级人民政府制定的城乡规划或者专业规划、专项规划不一致时,其建设项目的规划管理和建设依据上级人民政府制定的规划。

第六十二条 城市、镇规划区依照本条例第四十八条批准的建设项目基础竣工和工程竣工后,城乡规划主管部门应当对放线单位提供的基础竣工测量报告、工程竣工测量报告等材料进行核实。对符合建设工程规划许可内容的,核发建设工程竣工规划核实文书及其附件、附图。对不符合建设工程规划许可内容的,依法进行查处。查处后对规划实施无影响的,应当办理竣工规划核实手续。

道路、桥梁、管线等线型工程只需向城乡规划主管部门提供工程竣工测量报告。管线覆土前应当进行跟踪测量。工程竣工测量报告和跟踪测量信息纳入城乡规划数据库和城市管线综合管理信息系统。

本条例第五十八条所列建设项目的竣工规划核实,参照本条前述规定执行。

本条例第五十九条所列农村居民住宅建设工程竣工后,作出规划许可的乡(镇)人民政府、街道办事处应当对其建设位置和建设规模进行现场验核。

建设单位应当在竣工验收后六个月内向城乡规划主管部门报送有关竣工验收资料。

第六十三条 有关部门在办理不动产登记时不得改变规划核实文书确定的已建成房屋的使用功能、建筑位置、建筑平面外轮廓线等内容;在办理农村居民住宅权属登记时不得改变乡村建设规划许可证确定的使用功能、建筑位置、建筑平面外轮廓线、建筑规模等内容。

第六十四条 取得选址意见书之日起两年内未取得建设用地规划许可证或者未取得有关部门批准、核准文件,且未经批准延期的,选址意见书失效。

取得建设用地规划许可证之日起两年内未取得建设工程规划许可证,且未经批准延期的,建设用地规划许可证失效。

取得建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证之日起一年内未进行建设,且未经批准延期的,建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证失效。

申请延期应当在期限届满三十日前向原审批机关提出。经批准延期的,其延长期限不得超过一年。

其他规划文书的时效由审批机关在核发该文书时确定。

规划文书失效的,审批机关应当依法注销。

第六十五条 依法取得的规划许可,受法律保护。

规划许可所依据的法律、法规、规章修改或者废止,或者所依据的客观情况发生重大变化,为了社会公共利益的需要,必须变更或者撤回规划许可的,作出规划许可的行政机关应当依法变更或者撤回规划许可,并对被许可人因此造成的直接财产损失依法给予补偿。

第六十六条 建设项目应当符合建设工程规划许可内容,不得擅自变更;确需变更的,被许可人应当向作出规划许可的行政机关提出申请。

申请变更的内容不符合控制性详细规划的,城乡规划主管部门不得批准。对房地产开发项目,申请变更的内容涉及规划条件中的容积率、规划用地性质、绿地率、公共服务设施和基础设施的,城乡规划主管部门不得批准。因公共利益确需变更的,应当按照法定程序修改控制性详细规划。

申请变更的建设工程规划许可内容涉及审定的建

设工程设计方案重大修改,但不涉及变更规划条件或者规划设计要求的,应当先按照程序修改审定的建设工程设计方案;涉及利害关系人权益的,城乡规划主管部门应当将修改申请及拟修改内容进行公示,听取利害关系人的意见,并告知利害关系人享有申请听证的权利。城乡规划主管部门同意的,重新核发建设工程设计方案审查意见。

申请变更的许可内容涉及变更规划条件或者规划设计要求的,城乡规划主管部门或者有关乡(镇)人民政府应当在受理之日起十五个工作日内征求有关部门意见,涉及利害关系人权益的,城乡规划主管部门或者有关乡(镇)人民政府应当将修改申请及拟修改内容进行公示,听取利害关系人的意见,并告知利害关系人享有申请听证的权利。城乡规划主管部门同意的,将变更的规划条件或者规划设计要求通报同级土地主管部门。

因变更规划许可内容给利害关系人合法权益造成损失的,申请变更的建设单位或者个人应当依法给予补偿。

第六十七条 竣工规划核实后的建筑物使用功能不得擅自改变。

因经济社会发展、产业布局调整、城市区域功能调整需要改变一定区域内建筑物使用性质的,应当符合控制性详细规划和现行土地管理规定,同时不得影响建筑物安全使用,不得侵害他人合法权益。

变更竣工规划核实后的房屋用途或者开展经营活动,涉及规划管理许可事项的,应当经城乡规划主管部门批准。

第六十八条 城乡规划主管部门应当根据区域位置、景观敏感程度以及建设项目类型,对城市空间形态实施分级管理。

城市空间形态的规划管理应当注重建设项目与周边环境的整体性和公共开敞空间的塑造。鼓励将滨水、临崖建设项目建设用地对应的滨水、临崖环境纳入工程建设范围,与主体工程同步设计、建设和验收。临快速路、主干路、河道等公共空间的商业、商务、居住等用地内,有条件的,应当面向公共空间设置绿地、广场等开敞空间,并与公共空间相融合。

第六十九条 需要在司法处置国有建设用地使用权的土地上进行建设的,司法处置土地前人民法院应当向城乡规划主管部门函请提供处置土地的规划条件,作为有关司法文书的附件。

在司法处置未经竣工规划核实的建设项目前,人民法院应当向城乡规划主管部门函请提供规划意见。

其他有关部门处置国有建设用地使用权或者未经竣工规划核实的建设项目的,参照前两款规定执行。

城乡规划主管部门应当在收到函请之日起二十个工作日内提供处置土地的规划条件或者规划意见。

在处置土地和未经竣工规划核实的建设项目时,人民法院或者有关部门应当将城乡规划主管部门提供的规划条件或者规划意见作为处置依据。

第五章 监督检查

第七十条 本市各级人民政府应当向本级人民代表大会及其常务委员会报告城乡规划工作,接受监督。

城市总体规划和镇总体规划中涉及用地规模、用地平衡、重大功能布局、重要市政公用设施和城镇开发边界的调整等重大修改;以及涉及生态环境、自然资源和历史文化遗产保护,公园绿地和防护绿地控制,总体空间形态塑造等重要专项规划、专业规划,市、区县(自治县)人民政府应当提请本级人民代表大会常务委员会审议并接受监督检查。

第七十一条 上级人民政府及其城乡规划主管部门应当对下级人民政府及其城乡规划主管部门执行本条例的情况进行监督检查。市、区县(自治县)人民政府应当对本级城乡规划主管部门执行本条例的情况进行监督检查。市人民政府应当建立城乡规划督察制度,对区县(自治县)人民政府制定和实施城乡规划的情况进行监督检查。

第七十二条 城乡规划主管部门应当采取验核放线报告、基础竣工测量报告和工程竣工测量报告等措施,加强对建设工程的监督管理。

有关部门应当监督施工单位严格按照建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证批准的建筑(市政)施工图内容进行建设。

测绘单位、建筑设计单位应当依照本条例规定以及国家、本市有关城乡规划的技术标准进行测量和设计。

建设单位在施工过程中,应当在施工现场公示经审定的建设工程规划许可证和建设工程施工图的总平面图,接受公众监督。

第七十三条 进入规划审批程序的下列违法建设由城乡规划主管部门负责查处:

(一)取得选址意见书、附有规划条件的国有建设用地使用权、建设用地规划许可证或者建设工程设计方案通过审查,但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及附件、附图的许可内容进行建设的;

(三)擅自改变城乡规划主管部门核发的乡村建设规划许可证及附件、附图的许可内容进行建设的;

(四)擅自改变临时建设工程规划批准文件的内容进行建设,经批准建设的临时建(构)筑物逾期未拆除

或者使用期限未满因实施城乡规划需要拆除而逾期未拆除的。

乡(镇)人民政府、街道办事处负责查处擅自改变其核发的乡村建设规划许可证及附件、附图进行建设的违法建设。

第七十四条 未进入规划审批程序的违法建设,形成的违法建筑按照下列规定组织查处:

(一)在自然保护区、风景名胜区、森林公园、绿地、公路、河道和水工程管理范围等专门管理区域内修建的,由有关法律、法规确定的该区域的主管部门组织查处。

(二)不在本条第一项所列范围修建的,属规划城镇建设用地区域内的,由城乡规划主管部门组织查处;属规划城镇建设用地区域外的,由土地主管部门组织查处。设立了综合执法机构的,可以由综合执法机构统一查处。

第七十五条 乡(镇)人民政府和街道办事处对本条例第七十四条所列违法建筑,应当建立日常巡查机制,及时发现、制止在建违法建筑的行为,并向负有查处职责的主管部门报告。

对在建违法建筑,负有查处职责的主管部门应当责令停止建设并限期自行消除违法建筑,由乡(镇)人民政府、街道办事处对建设现场实施监管。对拒不停工或者逾期未自行消除的,可以采取以下措施:

(一)负有查处职责的主管部门或者乡(镇)人民政府、街道办事处书面通知供水、供电、供气、物业服务等企业依法停止供水、供电、供气服务;

(二)区县(自治县)人民政府作出消除在建违法建筑的公告,并责成乡(镇)人民政府、街道办事处或者综合执法机构实施强制制止直至消除在建违法建筑。

对存量违法建筑,区县(自治县)人民政府应当制

定整治计划,可以采取集中调查、集中公示等方式收集、公布违法建筑信息。

第七十六条 城乡规划主管部门和乡(镇)人民政府、街道办事处对城乡规划的实施情况进行监督检查,有权采取以下措施:

(一)要求有关单位和人员提供与监督检查事项有关的文件、资料,并进行复制;

(二)要求有关单位和人员就监督事项涉及的问题作出解释和说明,并根据需要进入现场进行勘测;

(三)责令有关单位和人员停止违反城乡规划法律、法规的行为。

有关行政机关在调查或者进行检查时,执法人员不得少于两人。执法人员应当出示执法证件,并为被监督检查的单位和个人保守商业秘密。被监督检查的单位和个人应当予以配合,不得妨碍和阻挠依法进行的监督检查活动。

第七十七条 城乡规划主管部门违反本条例规定作出行政许可的,上级人民政府城乡规划主管部门有权责令其撤销或者直接撤销该行政许可;乡(镇)人民政府、街道办事处违反本条例规定作出行政许可的,区县(自治县)人民政府有权责令其撤销或者直接撤销该行政许可。因撤销行政许可给被许可人合法权益造成损害的,作出该行政许可的机关应当依法给予赔偿。

依照本条例规定应当给予行政处罚,而有关城乡规划主管部门或者乡(镇)人民政府、街道办事处不予行政处罚的,上级人民政府城乡规划主管部门有权责令其作出行政处罚决定或者建议有关人民政府责令其给予行政处罚。

有关行政机关查处城乡规划违法案件时,涉及依法应当给予直接负责的主管人员和其他直接责任人员

处分的,应当在作出行政处罚决定或者其他处理决定后,将有关案件材料移送监察机关或者其任免机关。监察机关或者其任免机关应当依法查处,并将处理结果书面告知有关行政机关。

第七十八条 本市各级人民政府及城乡规划主管部门应当接受公众对城乡规划工作的监督,及时处理单位和个人提出的意见和建议。

对违反城乡规划行为的举报,城乡规划主管部门、其他有关部门和乡(镇)人民政府、街道办事处应当及时受理,并组织核查、处理;处理结果应当及时回复举报人。举报依法应当由其他行政机关查处的,收到举报的行政机关应当及时移交。

监督检查情况和处理结果应当依法公开,供公众查阅和监督。

第七十九条 市人民政府应当将区县(自治县)人民政府和市级有关部门制定、实施城乡规划情况纳入督察、考核和对主要领导审计监督内容。

市城乡规划主管部门应当将区县(自治县)城乡规划主管部门制定、实施城乡规划情况纳入督察、考核。

各级人民政府应当将建设单位和个人违反城乡规划的情况纳入社会信用系统。

第六章 法律责任

第八十条 区县(自治县)、乡(镇)人民政府有下列情形之一的,由上级人民政府责令改正,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警告或者记过处分;情节严重的,给予降级或者撤职处分;情节特别严重的,给予开除处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

(一)依法应当组织编制城乡规划而未组织编制的;

(二)未按照法定权限、依据、程序组织编制、审批、修改城乡规划的;

(三)委托不具有相应资质等级的编制单位编制城乡规划的;

(四)违反城乡规划实施建设的;

(五)违反法律、法规干预城乡规划主管部门实施规划管理的。

第八十一条 乡(镇)人民政府、街道办事处、城乡规划主管部门有下列行为之一的,由本级人民政府、上级人民政府或者上级人民政府城乡规划主管部门责令改正,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警告或者记过处分;情节严重的,给予降级或者撤职处分;情节特别严重的,给予开除处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任:

(一)依法应当组织编制城乡规划而未组织编制,或者委托不具备相应资质等级的编制单位编制城乡规划的;

(二)未按照法定权限、依据、程序组织编制、修改城乡规划的;

(三)对经批准的城乡规划、经审定的修建性详细规划或者建设工程施工图的总平面图未依法予以公布的;

(四)同意修改建设工程施工图的总平面图前未依法听取利害关系人意见的;

(五)核发建设用地规划许可证时擅自改变国有建设用地使用权出让合同确定的规划条件的;

(六)未在法定期限内对符合法定条件的申请人核发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其附图、附件的;

(七)超越职权核发或者对不符合法定条件的申请人核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡

村建设规划许可证及其附图、附件的；

(八)对发现的违反城乡规划的违法建设未按照规定职责进行移交、查处的。

第八十二条 有关部门有下列行为之一的，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警告或者记过处分；情节严重的，给予降级或者撤职处分；情节特别严重的，给予开除处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

(一)未公布经依法批准的涉及规划用地和空间布局的各类专业规划的；

(二)对未依法取得选址意见书的建设项目核发建设项目批准文件或者核准文件的；

(三)在国有建设用地使用权出让合同中未依法确定规划条件或者擅自改变国有建设用地使用权出让合同中依法确定的规划条件的；

(四)对未依法取得建设用地规划许可证的建设单位划拨国有建设用地使用权，或者擅自改变建设用地规划许可证的内容划拨国有建设用地使用权的；

(五)对未依法取得建设工程规划许可证的建设单位颁发施工许可证，或者超越建设工程规划许可证规定的规模颁发施工许可证的；

(六)对未依法取得建设工程规划许可证的建设单位颁发商品房预售许可证明，或者擅自改变建设工程规划许可证的内容颁发商品房预售许可证明的；

(七)对未依法取得建设工程竣工规划核实文书的建设项目办理建设工程竣工验收备案的；

(八)对未依法取得建设工程竣工规划核实文书的新建房屋予以不动产登记，或者擅自改变建设工程竣工规划核实文书的内容进行登记的；

(九)对未取得乡村建设规划许可证的农村居民住

宅建设予以不动产登记，或者擅自改变乡村建设规划许可证的内容进行登记的；

(十)对发现的违法建设未按照规定职责进行查处或者接到举报后不依法处理的。

第八十三条 城乡规划主管部门对本条例第七十三条第一款第一项至第三项所列的违法建设，应当责令停止建设，并按照以下规定进行查处：

(一)尚可采取改正措施消除对规划实施影响的，责令限期改正。在限期内改正的，处建设工程造价百分之五罚款；对逾期未改正的，依法采取强制拆除等措施，处建设工程造价百分之十罚款。

(二)无法采取改正措施消除对规划实施影响的，责令限期拆除。在规定期限内拆除的，不予罚款；逾期未拆除的，依法强制拆除，处建设工程造价百分之十罚款；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罚款。

违法建设轻微并及时自行纠正，没有造成危害后果的，不予行政处罚。

城乡规划主管部门对本条例第七十三条第一款第四项所列的违法建设，应当责令限期拆除，可以并处临时建设工程造价一倍以下罚款。

乡(镇)人民政府、街道办事处对本条例第七十三条第二款所列的违法建设，应当责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。

当事人逾期未改正、拆除(回填)违法建设的，城乡规划主管部门或者乡(镇)人民政府、街道办事处依法提请区县(自治县)人民政府强制执行；当事人逾期未缴纳罚款、未上缴被处没收的违法收入的，可以每日按照罚款数额、没收数额的百分之三加处罚款。

第八十四条 本条例第八十三条所称尚可采取改正措施消除对规划实施影响的违法建设是指：

(一)未取得建设工程规划许可证即开工建设,但建设工程设计方案已经城乡规划主管部门审查通过,且建设内容符合或者采取改正措施后符合规划要求的;

(二)擅自改变建设工程规划许可证内容进行建设,采取局部拆除等整改措施后符合规划要求的。

第八十五条 本条例第八十三条所称不能拆除的违法建设是指:

(一)拆除违法建设对公共利益造成重大损害的;

(二)拆除违法建设严重损害无过错利害关系人合法权益的;

(三)拆除违法建设影响建筑结构安全或者相邻建筑结构安全的;

(四)进入规划许可程序,未取得建设工程设计方案审查意见即开工建设,但建设内容符合规划要求,建筑质量符合规定,且拆除该违法建设会对社会资源造成极大浪费的。

第八十六条 市政道路、管线工程项目未办理建设工程规划许可证或者擅自改变建设工程规划许可内容进行建设的,由城乡规划主管部门责令停止建设;不影响规划实施的,处违法建设部分的建设工程造价百分之五罚款;对规划实施有影响的,责令限期改正,处违法建设部分的建设工程造价百分之十罚款;逾期未改正的,处建设工程造价一倍以上三倍以下罚款。

第八十七条 城乡规划主管部门对建设单位或者个人违反本条例的下列情形,应当按照以下规定给予处罚:

(一)擅自改变建设工程规划许可证及其附件、附图内容实施外立面建设,责令限期整改,对违法情节轻微或者在规定期限内按照规划要求整改的,可以免予处罚;逾期未整改或者整改不符合规划要求的,依据批

准的施工图中外装饰工程造价标准,处整栋建筑外装饰工程造价两至三倍罚款。

(二)未按照规定在施工现场公示经审定的建设工程规划许可证和建设工程施工图的总平面图的,由城乡规划主管部门责令限期改正;逾期不改正的,对单位处五千元以上五万元以下罚款,对个人处五百元以上五千元以下罚款。

(三)未在建设工程竣工验收后六个月内向城乡规划主管部门报送有关竣工验收资料的,由建设项目所在地城乡规划主管部门责令限期补报;逾期不补报的,对单位处一万元以上五万元以下罚款,对个人处一千元以上五千元以下罚款。

(四)减少建设工程规划许可证所确定的配套设施面积进行建设的,责令整改;无法整改的,对减少面积部分处建设工程造价五倍以上十倍以下罚款。

(五)城镇房屋所有权人未经批准擅自改变建筑物的用途,涉及违法建设的,由城乡规划主管部门查处;涉及违法经营的,由负有查处职责的主管部门依法查处。

第八十八条 负责组织查处的主管部门、乡(镇)人民政府或者综合执法机构对本条例第七十四条所列违法建筑,应当责令停止建设,并依照有关法律、法规进行查处。

对本条例第七十四条第二项所列违法建筑,由负责查处的主管部门或者综合执法机构责令限期整改、拆除、回填,处没收实物或者违法收入,可以并处建设工程造价百分之十以下罚款。

对违法建筑在城乡规划区、城市发展备用地和公用设施预留地内,严重侵害公共利益、影响城乡规划实施、破坏城市景观、影响公共安全等应当予以拆除的,由区县(自治县)人民政府责成乡(镇)人民政府、街道

办事处或者综合执法机构组织强制拆除。

对建筑质量符合规定,不影响规划实施,不影响公共利益、公共安全和利害关系人合法权益,处以没收实物或者违法收入,可以并处违法建筑建设工程造价百分之十以下罚款。

第八十九条 供水、供电、供气等企业违法建设提供服务的,由负有查处职责的主管部门依法责令停止服务;拒不停止服务的,由负有查处职责的主管部门处一万元以上三万元以下罚款,并提请监察机关或者其上级单位对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予处理。

物业服务企业应当对服务区域内的违法建设履行发现、劝阻、报告、协助查处的义务。不履行义务的,由房屋主管部门视情节轻重依法查处。

第九十条 城乡规划编制单位有下列行为之一的,由所在地县级以上城乡规划主管部门责令限期改正,处合同约定的规划编制费一倍以上两倍以下罚款;情节严重的,提请原发证机关责令停业整顿,降低资质等级或者吊销资质证书;造成损失的,依法承担赔偿责任:

(一)超越资质等级许可的范围承揽城乡规划编制工作的;

(二)违反国家标准和规范的强制性规定编制城乡规划的。

未依法取得资质证书承揽城乡规划编制工作的,由所在地的县级以上城乡规划主管部门责令停止违法行为,依照前款规定处以罚款;造成损失的,依法承担赔偿责任。

以欺骗手段取得资质证书承揽城乡规划编制工作的,提请原发证机关吊销资质证书,依照本条第一款规定处以罚款;造成损失的,依法承担赔偿责任。

城乡规划编制单位取得资质证书后,不再符合资质证书证明的资质条件的,由原发证机关责令限期改正;逾期不改正的,降低资质等级或者吊销资质证书。

第九十一条 测绘单位出具质量不合格的测量报告及附图的,由县级以上城乡规划主管部门责令补测或者重测;情节严重的,提请原发证机关责令停业整顿、降低资质等级或者吊销资质证书。

有关设计单位严重违反规划条件或者规划设计要求进行设计的,由县级以上城乡规划主管部门分别给予警告、责令限期改正、停止受理设计图的处理;情节严重的,城乡规划主管部门可以提请有关主管部门依法处理。

有关施工单位未取得建设工程规划许可证的项目擅自施工或者未按照规划许可内容施工的,由县级以上城乡规划主管部门提请有关部门依法处理。

建设单位或者个人进行违法建设,拒不停止或者拒不改正、逾期未履行处罚决定的,城乡规划主管部门可以暂停受理该单位或者个人的建设项目的规划手续。

第九十二条 违反本条例规定的单位或者个人,积极配合有关行政机关查处违法行为,主动消除违法建设后果的,可以从轻、减轻或者免于行政处罚。

违法建设对其他公民、法人和组织的合法权益造成损害的,违法建设当事人应当依法承担民事责任。

妨碍、阻挠城乡规划等行政机关的执法人员依法履行职责,违反治安管理规定的,由公安机关依法处理;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第九十三条 城乡规划主管部门依照本条例规定对主城区内违法建设处十五万元以上和对其他区县(自治县)内的违法建设处五万元以上罚款、吊销资质

证书、责令停业整顿前,应当告知当事人有要求举行听证的权利。当事人要求听证的,城乡规划主管部门应当组织听证。

第九十四条 有关部门和乡(镇)人民政府、街道办事处依照本条例规定作出的行政处罚决定依法送达当事人后,当事人应当在规定期限内履行行政处罚决定;逾期不履行的,有关部门和乡(镇)人民政府、街道办事处可以依法向人民法院申请强制执行。

有关部门和乡(镇)人民政府、街道办事处依法作出责令停止建设、限期整改、限期拆除或者回填的决定,当事人不停止建设、逾期未整改、逾期未拆除或者回填的,由作出行政决定的主管部门或者乡(镇)人民政府、街道办事处提请区县(自治县)人民政府作出采取查封施工现场、强制整改、强制拆除或者回填等决定。区县(自治县)人民政府应当在实施强制拆除、整改或者回填七日前发布公告。强制拆除、整改或者回填所需费用由违法建设当事人承担。

无法确定当事人的,应当在违法建设现场和公共媒体发布公告,要求当事人限期依法接受处理,公告时间不少于十日;仍然无法确定当事人的,可以强制拆除或者回填。

第九十五条 行政相对人提交的申请材料不齐全或者不符合法定形式的,城乡规划主管部门、乡(镇)人民政府、街道办事处应当当场或者自收到申请材料之日起五个工作日内一次性书面告知需要补正的全部内容和合理的补正期限;逾期不告知的,自收到申请之日起视为受理。

城乡规划主管部门、乡(镇)人民政府、街道办事处依据本条例作出不予受理、不予许可以及行政处罚决定的,应当书面说明理由,并告知行政相对人享有依法申请行政复议或者提起行政诉讼的权利。

当事人对城乡规划等主管部门、乡(镇)人民政府、街道办事处依据本条例作出的具体行政行为不服的,可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第七章 附 则

第九十六条 本条例中下列用语的含义:

(一)规划区,是指城市、镇、乡和村的建成区及因城乡建设和发展需要必须实行规划控制的区域。

(二)主城区,是指渝中区、大渡口区、江北区、沙坪坝区、九龙坡区、南岸区、北碚区、渝北区和巴南区等九个行政区。

(三)建设工程造价,是指该工程备案的施工合同中的建设工程造价;违法收入按照该项目备案的房屋销售合同价格计算。其中,未依法签订施工合同或者当事人提供的施工合同价明显低于市场价的,房屋未出售或者出售所得价款明显低于同类房地产市场价格的,处罚机关应当委托具有相应资质的中介机构进行评估。

(四)进入规划审批程序,是指从取得规划许可或者附有规划条件的国有建设用地使用权起至竣工规划核实止,属农村居民住宅建设的,至权属登记止。

(五)违法建筑,是指未经用地或者规划许可擅自修建的建(构)筑物,包括经竣工规划核实确认或者取得房屋产权证件后擅自新建、改建、扩建的建(构)筑物。

第九十七条 在城市、镇的规划建设用地外已依法取得国有建设用地使用权证的国有建设用地上的建设项目,对经必要性论证,确需进行建设的,应当编制修建性详细规划,并依据审定的修建性详细规划,参照本条例的规定办理规划手续。

位于规划建设用地外,属国家城乡用地分类标准

确定的城乡居民点建设用地外的其他建设用地上
的建设项目,依据经批准的各类专项规划、专业规划或者城
乡规划主管部门批准的规划总平面图,参照本条例的
规定办理规划手续。

国家城乡用地分类标准确定的非建设用地,确有

建设需要的,应当依法转为建设用地,管线等不需要办
理用地手续的市政工程项目除外,并依据经城乡规划
主管部门批准的规划总平面图或者专题论证报告,参
照本条例的规定办理规划手续。

第九十八条 本条例自2017年3月1日起施行。