

四川省城乡规划条例

(NO: SC112501)

2011年9月29日四川省第十一届人民代表大会常务委员会第二十五次会议通过

第一章 总 则

第一条 为加强城乡规划管理,统筹城乡建设,协调城乡空间布局,改善人居环境,促进城乡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》,结合四川省实际,制定本条例。

第二条 四川省行政区域内制定、修改和实施城乡规划,在规划区内进行建设活动,应当遵守本条例。

本条例所称城乡规划,包括城镇体系规划、城市规划、镇规划、乡规划和村规划。城镇体系规划分为省域城镇体系规划、市(州)域城镇体系规划和县域村镇体系规划。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。乡规划分为总体规划和场镇建设规划。

本条例所称规划区,是指城市、镇、乡和村的建成区以及因城乡建设和基本建设发展需要,必须实行规划控制的区域。

城市、镇、乡和村规划区重叠的,重叠区域内的城乡建设活动按照下一层次规划服从上一层次规划的原则进行管理。

第三条 城市 and 县人民政府所在地镇应当制定城市规划,其他镇应当制定镇规划。

乡应当制定乡规划。民族自治地方编制乡规

划的区域由县级人民政府确定。

县人民政府在县域村镇体系规划中,根据需要确定村规划编制的区域。

城市、镇总体规划和乡规划确定的规划区范围内的村,应当纳入城市、镇、乡规划区统一规划和管理。

第四条 制定和实施城乡规划应当遵守国家和地方有关技术标准和规范,遵循城乡统筹、合理布局、节约土地、集约发展和先规划后建设的原则,改善生态环境,促进资源、能源节约和综合利用,保护耕地等自然资源和历史文化遗产,保持地方特色、民族特色和传统风貌,防止污染和其他公害,并符合区域人口发展、国防建设、防灾减灾和公共卫生、公共安全的需要。

第五条 城市总体规划、镇总体规划以及乡规划和村规划应当依据国民经济和社会发展规划,按照下一层次规划服从上一层次规划、专业或专项规划服从总体规划,规划之间协调一致的原则进行编制,体现主体功能区规划的要求,并与土地利用总体规划相衔接。

第六条 县级以上地方各级人民政府应当根据城乡规划管理的需要,建立健全城乡规划管理机构。县级人民政府应当明确乡镇人民政府办事机构承担村镇规划建设管理职责,配备与工作相适应的村镇规划建设管理人员。

第七条 地方各级人民政府应当将城乡规划的编制和管理经费纳入本级财政预算。

民族地区、革命老区和贫困地区镇、乡、村规划编制和管理经费,上级人民政府应当给予支持和补助。

跨行政区域的城乡规划编制和管理所需经费,由相关人民政府统筹安排。

第八条 省人民政府城乡规划主管部门负责全省的城乡规划管理工作。

市(州)、县(市)人民政府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。

市辖区、开发区(园区)设立的城乡规划管理机构,应当作为城市、县人民政府城乡规划主管部门的派出机构,服从城市、县人民政府城乡规划主管部门的统一管理。

县级以上地方人民政府有关部门和镇、乡人民政府应当按照各自职责负责城乡规划管理的有关工作。

第九条 县以上地方人民政府城乡规划委员会承担城乡规划重大事项的审议和论证工作。负责审议和协调国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划及其他涉及空间布局的专业、专项规划同城乡规划间的衔接;审议和协调城乡规划制定、修改和实施中的重大事项,向本级人民政府提出审议意见。

城乡规划委员会由人民政府及其相关职能部门代表、专家和公众代表组成。

第二章 城乡规划的制定

第十条 省人民政府负责组织编制省域城镇体系规划,报国务院审批。

省人民政府城乡规划主管部门可以组织编制本省跨行政区域的城乡规划和相关专项规划,报省人民政府审批。

市(州)人民政府负责组织编制市(州)域城镇体系规划,报省人民政府审批。市域城镇体系规划应当与城市总体规划合编。

市(州)人民政府城乡规划主管部门可以组织编制本市(州)跨行政区域的区域性城乡规划,报市(州)人民政府审批。

县人民政府负责组织编制县域村镇体系规划。县域村镇体系规划应当与县人民政府所在地镇的城市总体规划合编。

第十一条 城市人民政府组织编制城市总体规划。

成都市以及国务院确定的城市的总体规划,由省人民政府审查同意后,报国务院审批。

设区的市的城市总体规划,由市人民政府报省人民政府审批。不设区的市的城市总体规划报经上一级人民政府审查后,报省人民政府审批。

第十二条 县人民政府组织编制县人民政府所在地镇的城市总体规划,镇人民政府组织编制镇的总体规划。

县人民政府所在地镇的城市总体规划报经上一级人民政府审查后,报省人民政府审批。县人民政府所在地镇以外其他镇的总体规划,报上一级人民政府审批。

成都市所辖县人民政府所在地镇的城市总体规划,由县人民政府报成都市人民政府审批,报省人民政府备案。

第十三条 乡人民政府组织编制乡规划,镇、乡人民政府组织编制村规划,报上一级人民政府审批。村规划在报送审批前,应当经村民会议或者村民代表会议讨论同意。

第十四条 城镇体系规划、城市总体规划和县人民政府所在地镇的城市总体规划,在报送审批前,应当先经本级人民代表大会常务委员会审议,常务委员会组成人员的审议意见交由本级人民政府研究处理。

其他镇的总体规划、乡规划在报送审批前,应当先经本级人民代表大会审议,代表的审议意见交由本级人民政府研究处理。

上述规划在报送审批时,应当将本级人民代

15

表大会常务委员会组成人员或者人民代表大会代表的审议意见和根据审议意见修改规划的情况一并报送。

未经本级人民代表大会常务委员会审议或者人民代表大会审议的城乡规划,城乡规划的审批机关不得批准。

第十五条 编制城市、镇总体规划应当包括以下强制性内容:

(一)城市、镇规划区范围;

(二)城市、镇域内应当控制开发的地域。包括:基本农田保护区、风景名胜區、湿地、水源保护区等生态敏感区,地下矿产资源分布地区;

(三)城市、镇建设用地。包括:规划期限内建设用地的的发展规模,土地使用强度管制区划和相应的控制指标;各类绿地的具体布局;城市地下空间开发布局;

(四)城市、镇基础设施和公共服务设施。包括:干道系统网络、城市轨道交通网络、交通枢纽布局;水源地及其保护区范围和给排水、电力、通信、广电、燃气、消防、环卫等其他重大公共基础设施;文化、教育、卫生、体育等方面主要公共服务设施的布局;

(五)城市、镇历史文化遗产保护。包括:历史文化保护的具体控制指标和规定;历史文化街区、历史建筑、重要地下文物埋藏区的具体位置和界线;

(六)生态环境保护与建设目标,污染控制与治理措施;

(七)城市、镇防灾工程。包括:防洪设施、防洪堤走向;抗震与避险场地、疏散通道;城市人防设施布局;地质灾害防护设施。

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城市更长远发展作出预测性安排。

第十六条 乡规划应当包括以下基本内容:

(一)经济社会发展目标与产业布局;

(二)空间利用布局与管制;

(三)居民点布局;

(四)交通系统;

(五)供水及能源工程;

(六)环境卫生治理;

(七)公共设施;

(八)防灾减灾;

(九)历史文化和特色景观资源保护。

第十七条 村规划应当包括以下基本内容:

(一)性质、规模、发展方向、空间布局 and 风貌控制要求;

(二)主导产业布局;

(三)规模种养殖业用地布局及配套设施;

(四)公共服务、道路交通等基础设施建设标准、用地布局;

(五)给水、排水、供电、通信等工程设施及其管线走向、敷设方式;

(六)垃圾、污水处理,垃圾收集点、公厕等环境卫生设施布局;

(七)防洪、抗震、避险、地质灾害防护设施布局,适建、限建、禁建区域;

(八)基础设施与公共服务设施配建标准,建设用地标准、宅基地标准、用地规模;

(九)分期建设时序,近期建设的基础设施与公共服务设施投资估算。

第十八条 城市人民政府城乡规划主管部门根据城市总体规划的要求,组织编制城市控制性详细规划,经本级人民政府批准后,报本级人民代表大会常务委员会和省人民政府城乡规划主管部门备案。

县人民政府城乡规划主管部门根据县人民政府所在地镇的城市总体规划,组织编制县人民政府所在地镇的控制性详细规划,经县人民政府批准后,报本级人民代表大会常务委员会和省人民政府城乡规划主管部门备案,但成都市所辖县人民政府所在地镇的控制性详细规划报本级人民代

表大会常务委员会和成都市人民政府城乡规划主管部门备案。

其他镇人民政府根据镇总体规划,组织编制镇控制性详细规划,报上一级人民政府审批。

第十九条 编制控制性详细规划,应当依据经批准的城市、镇总体规划,遵守国家和省的有关标准和技术规范,采用符合国家和省有关规定的基础资料。

控制性详细规划应当包括下列基本内容:

(一)土地使用性质及其兼容性等用地功能控制要求;

(二)容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率等用地指标;

(三)基础设施、公共服务设施、公共安全设施的用地规模、范围及具体控制要求,地下管线控制要求;

(四)基础设施用地的控制界线(黄线)、各类绿地范围的控制线(绿线)、历史文化街区和历史建筑的保护范围界线(紫线)、地表水体保护和控制的地域界线(蓝线)等“四线”及控制要求。

县人民政府所在地镇以外的其他镇控制性详细规划可以根据实际情况,适当调整或者减少控制要求和指标。规模较小的建制镇的控制性详细规划,可以与镇总体规划编制相结合,提出规划控制要求和指标。

第二十条 城市、县人民政府城乡规划主管部门可以组织编制大型公共服务设施、重要的交通设施、园林绿地、广场、主干道两侧等城市、县人民政府确定的重要地块的修建性详细规划和城市设计,报同级人民政府审批;县人民政府所在地镇以外其他镇人民政府可以组织编制镇重要地块的修建性详细规划,报上一级人民政府审批。修建性详细规划应当符合控制性详细规划。

第二十一条 鼓励开展城市设计。城市设计应当纳入城市和镇详细规划管理。

城市设计的技术规范,由省人民政府城乡规

划主管部门制定。

第二十二条 成都市总体规划、详细规划应当统筹保障中央国家在川机关及省级机关用地布局 and 空间安排的需要;发展以地铁等轨道交通为骨干、地面公交为主体的轨道交通与地面公交相互衔接的城市公共交通体系,构建适宜人居的城市公共活动空间和绿地系统,加强对城市历史文化和水源、水系的保护。

第二十三条 城市、县人民政府城乡规划主管部门和有关行政主管部门应当依据城市总体规划组织编制综合交通、环境保护、商业网点、医疗卫生、绿地系统、河湖水系、历史文化名城保护、地下空间、基础设施、综合防灾等各类专项规划。除法律法规另有规定外,专项规划由同级地方人民政府审批。

城市、县人民政府在审批其他部门组织编制的涉及空间布局的专业规划时,应当由城乡规划主管部门就专业规划是否符合总体规划的要求提出审查意见。

各类专业、专项规划之间应当相互衔接。

第二十四条 城乡规划组织编制机关应当委托具有相应资质等级的单位承担城乡规划的具体编制工作。

从事城乡规划编制工作应当取得相应等级的资质证书后,方可在资质等级许可的范围内从事城乡规划编制工作。

第二十五条 编制城乡规划,应当具备国家规定的人口、统计、勘察、测绘、地籍、气象、地震、地质灾害、水文、环境以及地下设施等基础资料。

县级以上地方人民政府有关主管部门应当根据编制城乡规划的需,及时提供有关基础资料。

第二十六条 城乡规划和重大专业、专项规划在报送审批前,组织编制机关应当依法公告城乡规划和专业、专项规划草案,并采取论证会、听证会或者其他方式征求专家和公众的意见。公告时间不得少于三十日。

17
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。

第二十七条 城乡规划批准前,审批机关应当组织专家和有关部门或者委托具有相应资质的技术机构进行审查。

批准的城乡规划由组织编制机关依法通过政府门户网站和当地主要新闻媒体等方式进行公布。法律、法规规定不得公开的内容除外。

未经公布的城乡规划不得作为规划管理的依据。

第三章 城乡规划的实施

第一节 一般规定

第二十八条 城市的建设和发展,应当优先安排基础设施以及公共服务设施的建设,妥善处理新区开发与旧区改建的关系,统筹兼顾进城务工人员生活和周边农村经济社会发展、村民生产与生活的需要。

镇的建设和发展,应当结合农村经济社会发展和产业结构调整,优先安排供水、排水、供电、供气、道路、通信、广播电视等基础设施和学校、卫生院、文化站、幼儿园、福利院等公共服务设施的建设,为周边农村提供服务。

乡、村的建设和发展,应当因地制宜、节约用地,发挥村民自治组织的作用,引导村民合理进行建设,改善农村生产、生活条件。

第二十九条 城市新区的开发和建设,应当合理确定建设规模和时序,充分利用现有市政基础设施和公共服务设施,严格保护自然资源和生态环境,体现地方特色。

在城市总体规划、镇总体规划确定的建设用地范围以外,不得设立各类开发区和城市新区。

第三十条 旧城区的改建,应当保护历史文化遗产和传统风貌,合理确定拆迁和建设规模,有

计划地对危房集中、基础设施落后等地段进行改建。

历史文化名城、名镇、名村的保护以及受保护建筑物的维护和使用,应当遵守有关法律、法规的规定。

第三十一条 城乡建设和发展,应当依法保护和合理利用风景名胜资源,统筹安排风景名胜区及周边乡、镇、村的建设。

风景名胜区的规划、建设和管理,应当遵守有关法律、法规的规定。

第三十二条 城市、县、镇、乡人民政府制定近期建设规划,应当与国民经济和社会发展规划同步编制,以重要基础设施、公共服务设施和居民保障性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,报总体规划审批机关备案。近期建设规划期限为五年。

第三十三条 规划区范围内的土地利用和各项建设应当符合城乡规划。

城乡规划确定的铁路、公路、港口、机场、道路、绿地、输配电设施及输电线路走廊、通信设施、广播电视设施、管道设施、河道、水库、水源地、自然保护区、防汛通道、消防通道、核电站、垃圾填埋场及焚烧厂、污水处理厂和公共服务设施的用地以及其他需要依法保护的用地,禁止擅自改变用途。

第三十四条 建设单位或者个人在城乡规划区内进行以下城乡建设活动,应当依法履行规划审批手续:

- (一)建(构)筑物工程;
- (二)道路、桥梁、管线、管沟等各类市政设施工程;
- (三)广场、停车场、公共绿地建设;
- (四)地下空间开发和利用工程;
- (五)城市雕塑、占用城乡用地和空间的大型户外广告设施;
- (六)法律法规规定的其他需要履行规划审

批手续的建设工程项目。

涉及地方重要国家机关、涉密单位、军事禁区等周边环境安全的建设项目,应当符合国家和省规定的限制距离;规划许可机关应当征求上述机关和单位的意见,不得违法作出规划许可。

第三十五条 规划许可机关应当自作出规划许可决定之日起十五日内,将许可内容在政府门户网站向社会公布。

建设单位或者个人应当将规划许可的内容在建设项目现场向社会公布。

第三十六条 选址意见书、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的附图和附件,与上述证书具有同等的法律效力。附图和附件由发证机关根据有关法律、法规、标准规定和工程实际情况制定。

第三十七条 城市及省人民政府确定的县人民政府所在地镇应当依据城市总体规划编制地下空间开发利用专项规划。地下空间的开发利用应当符合规划要求,并依法向城乡规划主管部门申请办理规划许可。

地下空间与地面建设工程一并开发利用的,应当与地面建设工程一并办理规划许可;独立开发地下空间的交通、能源、国防、人防工程、城市基础和公共服务设施等建设项目,应当办理规划许可。

第三十八条 各类基础设施、公共设施、重大建设项目的选址布局,应当符合城镇体系规划和有关城市、镇的总体规划。

各类开发区、城市新区、风景名胜区等,由所在地城市、县人民政府城乡规划主管部门依法统一实施规划管理。

第二节 建设项目选址

第三十九条 按照国家和省规定需要有关部门批准、核准的建设项目,以划拨方式提供国有建设用地使用权的,建设单位在报送有关部门批准

或者核准前,应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书。

前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。

第四十条 由国家和省有关部门批准、核准的建设项目的选址、选线方案,建设单位持下列资料向省人民政府城乡规划主管部门申请核发选址意见书:

- (一)选址申请书;
- (二)可行性研究报告或者项目建议书;
- (三)选址意向方案;
- (四)有关市(州)、县城乡规划主管部门的审查意见;
- (五)国家和省批准的重大建设项目,应当提交具有相应资质单位编制的选址论证报告;
- (六)法律、法规规定的其他材料。

第四十一条 选址意见书核发之日起二年内未按规定取得建设项目批准或者核准的,选址意见书自行失效。

未按照本条例规定取得选址意见书或者选址意见书过期的,有关部门不得批准或者核准建设项目。

第三节 建设用地规划

第四十二条 在城市、镇规划区内以划拨方式提供国有建设用地使用权的建设项目,经有关部门批准、核准后,建设单位应当持选址意见书、建设用地位置界限图,以及项目审批等有关文件资料,向城市、县人民政府城乡规划主管部门提出建设用地规划许可申请,由城市、县人民政府城乡规划主管部门依据控制性详细规划核定建设用地的位置、面积、允许建设的范围,核发建设用地规划许可证。

建设单位在取得建设用地规划许可证后,方可向县级以上地方人民政府土地行政主管部门申请用地,经县级以上地方人民政府审批后,由土地

行政主管部门划拨土地。

第四十三条 在城市、镇规划区内以出让方式提供国有建设用地使用权的,在国有建设用地使用权出让前,城市、县人民政府城乡规划主管部门应当依据控制性详细规划,提出出让地块的规划条件,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使用权的建设项目,在签订国有建设用地使用权出让合同后,建设单位或者个人应当持建设项目的批准、核准、备案文件、国有建设用地使用权出让合同向城市、县人民政府城乡规划主管部门领取建设用地规划许可证。

第四十四条 建设单位或者个人在城市、镇规划区内原划拨、出让或者依法转让等方式取得的国有土地使用权,需要进行工程新建、改建、扩建等建设活动的,应当持建设项目批准、核准、备案文件和国有建设用地使用权证书等有关文件,向城市、县人民政府城乡规划主管部门提出建设用地规划许可申请,由城市、县人民政府城乡规划主管部门依据控制性详细规划重新核定规划条件,并办理建设用地规划许可证变更。

第四十五条 建设用地规划许可证自核发之日起二年内,建设单位或者个人未取得建设工程规划许可证的,建设用地规划许可证自行失效。

第四节 建设工程规划

第四十六条 在城市、镇规划区内进行建(构)筑物、道路、管线、管沟和其他工程建设的,建设单位或者个人应当依法向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省人民政府确定的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证。

建设工程规划许可证自核发之日起一年内,建设单位或者个人未取得建筑工程施工许可证或者开工报告批准文件的,建设工程规划许可证自

行失效。

第四十七条 建设单位或者个人申请办理建设工程规划许可证,应当提交国有建设用地使用权证或者县级以上地方人民政府土地行政主管部门出具的使用土地的证明文件和经依法审定的建设工程设计方案等材料。城市、县人民政府规定需要建设单位或者个人编制修建性详细规划的,还应提交修建性详细规划。

城市、县人民政府城乡规划主管部门,对符合控制性详细规划和规划条件的,核发建设工程规划许可证。

第四十八条 城市、县人民政府城乡规划主管部门,应当将建设工程规划许可证和经审定的修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图予以公布。

建设单位或者个人应当将前款资料在项目施工现场或者销售场所予以公布。

第四十九条 在城市、镇规划区内的建设工程取得建筑工程施工许可证或者开工报告批准文件后,建设单位或者个人应当按照建设工程规划许可要求,委托具有相应资质的测绘单位进行建设工程坐标放线。建设工程放线后,向核发建设工程规划许可证的机关提出验线书面申请。核发建设工程规划许可证的机关应当自接到书面申请之日起十日内,到现场进行验线,经验线合格后方可准予开工。

测绘单位进行建设工程坐标放线等测绘作业的收费标准,由省人民政府价格主管部门和城乡规划主管部门共同制定。

第五节 乡村建设规划

第五十条 乡村建设应当坚持村民自治的原则。在乡村集体建设用地上进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设,以及农村统一规划、统一建设或者统一规划、自行建设村民住宅社区建设,应当提请村民会议或者村民代表会议讨论通

过。

第五十一条 在城市、镇规划区内的集体建设用地上进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设,以及农村社区住宅建设,应当符合城市规划或者镇规划,建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门申请核定规划条件,并按本条例第四十六条、第四十七条的规定办理建设工程规划许可证。

第五十二条 在乡、村规划区内国有土地上,按照国家和省规定需要有关部门批准、核准的建设项目,以划拨方式取得国有建设用地使用权的,建设单位应当按照本条例第四十条和第四十二条的规定,办理选址意见书和建设用地规划许可证;以出让方式取得国有建设用地使用权的建设项目,建设单位或者个人应当按照本条例第四十三条的规定办理建设用地规划许可证。

在乡、村规划区内国有土地上进行建(构)筑物、道路、管线、管沟和其他工程建设的,建设单位或者个人应当按照本条例第四十七条的规定,办理建设工程规划许可证。

第五十三条 在乡、村规划区内使用现有集体建设用地进行乡镇企业、乡村公共建筑、公共设施和公益事业建设的,建设单位或者个人应当持建设工程设计方案、村民委员会书面意见等相关材料向镇、乡人民政府提出申请,由镇、乡人民政府报城市、县人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。

在乡、村规划区内使用原有宅基地进行农村村民住宅建设的,申请人应当持原有宅基地批准文件或者宅基地使用证明、户籍证明、住宅建设方案或者政府提供的通用设计图、村民委员会书面意见等材料向镇、乡人民政府提出申请,由镇、乡人民政府依据乡、村规划审批,核发乡村建设规划许可证。

在乡、村规划区内进行上述建设确需占用农用地和未利用地的,建设单位或者个人应当依法

办理农用地转用审批手续,由城市、县级人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证后,再依法办理用地审批手续。乡村建设规划许可证自核发之日起二年内,建设单位或者个人未办理用地审批手续和开工手续的,乡村建设规划许可证自行失效。

第五十四条 在乡、村规划区外不得进行本条例所规定的建设。确需建设村民住宅的应当引导在规划的村民居住点集中建设。使用原有宅基地进行村民住房建设,按照本条例第五十三条规定办理乡村建设审批。

第六节 规划条件

第五十五条 任何单位和个人不得擅自变更城市、县人民政府城乡规划主管部门确定的规划条件。

城乡规划主管部门出具的规划条件应当与城市、镇控制性详细规划或者乡、村规划相一致。

国有建设用地使用权的划拨、出让应当符合控制性详细规划。规划条件未纳入国有建设用地使用权出让合同的,该合同无效。转让国有建设用地使用权,国有建设用地使用权转让合同必须附有原出让合同中的各项规划条件及附图。未确定规划条件的地块,不得划拨或者出让国有建设用地使用权。

地块规划条件确定后一年内国有建设用地使用权未出让的,再次出让前应当由城市、县人民政府城乡规划主管部门重新确定规划条件。

第五十六条 规划条件分为规定性条件和指导性条件。

规定性条件包括:用地范围、用地面积、用地性质、容积率、绿地率、建筑密度、交通出入口方位、停车泊位及其他需要配置的公共、市政公用设施用地面积;地下空间开发利用要求及特定地区地段规划允许的建筑高度;文物古迹、风景名胜、历史文化风貌保护地段的控制要求;绿地、名木古

树、河湖水面保护要求和市政基础设施特定要求。

指导性条件包括:建筑体量、风格、风貌、色彩和景观环境要求。

第五十七条 设计单位应当按照城乡规划主管部门提出的规划条件和规划许可内容以及国家、省有关标准等要求进行建设工程设计。

建设单位或者个人应当按照规划条件和规划许可内容进行建设。不得擅自改变用地性质、容积率、绿地率等规划条件。

因公共利益确需变更规划条件的,城市、县人民政府城乡规划主管部门批准前,应当依照本条例第二十六条规定征求专家和公众的意见,并经城乡规划委员会审议。

出让后的地块,经批准改变用地性质、容积率等规划条件的,应当按照国家和省有关国有建设用地使用权出让规定,重新办理国有建设用地使用权出让手续。

城市、县人民政府城乡规划主管部门应当及时将依法变更后的规划条件通报同级土地行政主管部门并公示。

第五十八条 建设工程竣工后,建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门提交竣工图和竣工测绘报告等资料,申请规划核实。

城市、县人民政府城乡规划主管部门受理申请后,应当通过图件核验、现场勘查等方式对建设工程是否符合规划条件和规划许可内容进行核实。经审核,符合规划条件和规划许可内容的,应当自受理申请之日起二十日内,出具建设工程规划核实合格证;不符合规划条件和规划许可内容的,不予通过核实并书面告知理由和整改意见。

城市、县人民政府城乡规划主管部门可以委托镇、乡人民政府依照前款规定办理乡村规划区建设项目规划核实。村民自建住宅除外。

建设单位应当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。

第五十九条 建设工程规划核实合格证应当载明分类建筑用途及相应建筑面积。住宅、商业、办公等建设项目应当明确公共场所、公用设施和物业管理用房的位置、面积。

房屋产权登记机关应当按照建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证、建设工程规划核实合格证载明的用途予以登记。未经核实或者经核实不符合规划条件和规划许可内容的,建设单位或者个人不得组织竣工验收,房屋产权登记机关不得办理产权登记。

第七节 临时建设

第六十条 在城市、镇和乡、村规划区内因公益事业、基础设施以及实施城乡规划的需要进行临时建设的,建设单位或者个人应当持土地使用权人同意临时用地的书面意见以及临时工程建设方案,向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者城市、县人民政府确定的镇、乡人民政府提出申请,经审查同意后核发临时建设工程规划批准文件。需办理临时用地的,依法申请临时用地审批。

建设单位或者个人自取得临时建设工程规划批准文件之日起三十日内未进行建设的,临时建设工程规划批准文件自行失效。

第六十一条 临时建设有以下情形的,不得批准:

(一)侵占道路和电力、通信、消防通道、人防工程、广播电视设施、防洪保护区、公共绿地或者压占城市地下管线的;

(二)建造住宅或者建造用于商业、旅游、娱乐、教育、工业、仓储、餐饮等活动的建(构)筑物或者其他设施的;

(三)影响近期建设规划或者控制性详细规划和乡、村规划的实施以及其他危害公共利益的情形。

临时建设用地不得修建永久性建(构)筑物,临时建(构)筑物不得改变临时建设工程规划批

准文件规定的用途或者进行转让、出租、抵押。

第六十二条 临时建设为商品房售楼屋或者工地建筑工棚的,使用期限不得超过该建设项目工期;其他临时建设的使用期限不得超过一年。

第六十三条 临时建设工程批准使用期限届满,建设单位或者个人应当自行拆除临时建设、清理场地,并经原批准机关检查合格。

临时建设在使用期限内因实施城市、镇和乡、村规划建设需要提前拆除的,使用单位或者个人应当在城乡规划主管部门或者乡镇人民政府规定的期限内拆除。

第四章 城乡规划的修改

第六十四条 经依法批准的城乡规划应当严格执行,未经法定程序任何单位和个人不得擅自修改。

第六十五条 省域城镇体系规划、州域城镇体系规划,城市、镇总体规划的组织编制机关应当组织有关部门和专家或者委托城乡规划编制单位对规划实施情况每五年至少进行一次评估。进行评估,采取论证会、听证会或者其他方式征求公众意见。

城乡规划组织编制机关应当将评估报告并附具征求意见的情况提请本级人民代表大会常务委员会或者人民代表大会审议,根据人民代表大会常务委员会或者人民代表大会代表的审议意见作出评估结果报告。并将评估结果报告送本级人民代表大会常务委员会或者人民代表大会和原城乡规划审批机关备案。

第六十六条 有下列情形之一的,组织编制机关方可按照规定的权限和程序修改城镇体系规划、城市总体规划、镇总体规划:

- (一)上级人民政府制定的城乡规划发生变更,提出修改规划要求的;
- (二)行政区划调整确需修改规划的;

(三)因国务院、省人民政府批准重大建设工程确需修改规划的;

(四)经评估确需修改规划的;

(五)发生地震、泥石流等重大自然灾害确需修改规划的;

(六)原规划审批机关认为应当修改规划的其他情形。

修改城镇体系规划、城市总体规划、镇总体规划前,组织编制机关应当对原规划的实施情况进行总结,并向原审批机关报告;修改涉及城市、镇总体规划强制性内容的,组织编制机关应当依照本条例第二十六条规定征求专家和公众的意见,并向原审批机关提出专题报告,经同意后,方可编制修改方案。

修改后的城镇体系规划、城市总体规划、镇总体规划,应当依照本条例第十条、第十一条、第十二条和第十四条规定的审批程序报批。

第六十七条 控制性详细规划经批准后不得擅自修改。有下列情形之一的,应当由组织编制机关对修改的必要性进行论证,征求规划地段内利害关系人的意见,向原审批机关提出专题报告,经原审批机关同意后,依照本条例第十八条规定的审批程序报批:

(一)城市、镇总体规划发生变更,对控制性详细规划控制区域的功能与布局产生重大影响的;

(二)重大建设工程对控制性详细规划控制地块的功能与布局产生重大影响的;

(三)经组织编制机关论证确需修改控制性详细规划的其他情形。

控制性详细规划修改涉及城市总体规划、镇总体规划强制性内容的,应当依法先修改总体规划。

第六十八条 城市、县、镇人民政府修改近期建设规划的,应当将修改后的近期建设规划报总体规划审批机关备案。修改近期建设规划不得违

反总体规划强制性内容。

乡人民政府修改乡规划,镇、乡人民政府修改村规划的,应当依照本条例第十三条规定的审批程序报批。

第六十九条 在选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证发放后有效期内,因依法修改城乡规划给被许可人合法权益造成损失的,应当依法给予补偿。

经依法审定的修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图不得随意修改。为了公共利益需要,确需修改的,城乡规划主管部门应当采取公示、组织听证会等形式征求利害关系人的意见;因修改规划给利害关系人合法权益造成损失的,应当委托具备相应资质的评估机构对损失作出评估,并依法给予补偿。

第五章 监督检查

第七十条 上级地方人民政府应当加强对下级地方人民政府编制、审批、实施、修改城乡规划的监督检查。

镇、乡人民政府应当加强镇、乡、村规划区和控制建设区域的监督检查。

第七十一条 省人民政府应当向下一级人民政府派出城乡规划督察员,对驻地城乡规划的制定、实施、修改等进行监督检查。市(州)人民政府按照有关规定开展城乡规划督察工作。

督察员对违反城乡规划的行为,应当及时向驻地人民政府或者有关部门提出督察意见。驻地人民政府或者有关部门应当认真研究,并及时处理和反馈。

第七十二条 各级人民政府应当向本级人民代表大会常务委员会或者镇、乡人民代表大会报告城乡规划的制定、修改、实施以及监督检查情况。县级以上地方各级人民代表大会常务委员会

或者镇、乡人民代表大会发现违法编制、审批、实施、修改城乡规划等突出问题时,可以听取和审议本级人民政府的专项工作报告。县级以上地方各级人民代表大会常务委员会或者镇、乡人民代表大会会议审议有关报告时,本级人民政府或者城乡规划主管部门应当派有关负责人员到会听取意见,回答询问。

县级以上地方各级人民代表大会常务委员会或者镇、乡人民代表大会根据审议情况,可以作出相应的决议;本级人民政府应当在决议规定的期限内,将执行决议的情况向人民代表大会常务委员会或者镇、乡人民代表大会报告。

第七十三条 居民委员会、村民委员会和物业服务企业发现本区域内违法建设行为的,应当予以劝阻,并及时向城乡规划主管部门或者镇、乡人民政府报告。

任何单位和个人都有权就涉及其利害关系的建设活动是否符合城乡规划的要求向城乡规划主管部门查询、核实。

对违反城乡规划的行为,任何单位和个人有权向城乡规划主管部门、监察机关或者行政执法监督部门举报或者控告。

第七十四条 县级以上地方人民政府城乡规划主管部门应当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。

城乡规划主管部门的工作人员履行前款规定的监督检查职责时,应当出示执法证件。被监督检查的单位和人员应当予以配合,不得妨碍和阻挠依法进行的监督检查活动。

第七十五条 城乡规划主管部门应当建立健全内部监督机制,在履行监督检查职责时,发现对建设工程不符合规划条件或者规划许可内容的违法行为,有关城乡规划主管部门不依法给予行政处罚的,上级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,并依法追究有关责任人的行政责任。

城乡规划主管部门违反城乡规划强制性内容和国家、省有关标准强制性条文作出行政许可的,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行政许可。因撤销行政许可给当事人合法权益造成损失的,应当依法给予赔偿。

第七十六条 城乡规划主管部门开展城乡规划监督检查中,发现国家机关工作人员有违反城乡规划法和本条例规定的行为,依法应当给予行政处分的,向其任免机关或者监察机关提出处分建议。

第七十七条 住房城乡建设主管部门不得为未取得建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证的建设项目核发建设项目施工许可证;不得为未取得规划许可和规划核实的建设工程予以工程竣工验收备案;

房地产管理部门不得为未取得建设工程规划许可证或者擅自改变规划许可证内容的建设单位颁发商品房预售许可证;核发房屋产权证时,应当查验建设工程规划核实合格证,房屋权属登记的房产用途应当与建设工程规划核实合格证规定的用途一致。

以拍卖等方式依法处置不动产的,负责处置的机构应当事先向城乡规划行政主管部门核实标的物所附着地块的相关规划要求。

第六章 法律责任

第七十八条 对依法应当编制城乡规划而未组织编制的、未按照法定程序编制、审批、修改城

乡规划的或者委托不具有相应资质等级的单位编制城乡规划的,由上级人民政府责令改正,通报批评;对有关人民政府负责人和其他直接责任人员依法给予处分。

第七十九条 镇、乡人民政府或者县级以上地方人民政府城乡规划主管部门有下列行为之一的,由本级人民政府、上级人民政府城乡规划主管部门或者监察机关依据职权责令改正,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处分:

(一)未依法组织编制城市的控制性详细规划、县城和镇的控制性详细规划的;

(二)违反控制性详细规划强制性内容和规划条件变更程序,擅自批准更改建设项目用地性质、容积率、绿地率等规划条件的;

(三)违反本条例规定的禁止情形,对临时建设予以批准的;

(四)超越职权或者对不符合法定条件的申请人核发选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证,或者对符合法定条件的申请人拒不受理以及未在法定时限内核发的;

(五)未依法对经审定的修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图予以公布,或者同意修改修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图前未采取公示、听证会等形式听取利害关系人意见的;

(六)对未依法取得规划许可或者违反规划许可的规定在规划区内进行建设的行为,不依法予以查处的。

第八十条 县级以上地方人民政府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处分:

(一)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的;

25

(二)未依法在国有建设用地使用权出让合同中确定规划条件或者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;

(三)对未依法取得建设用地规划许可证、乡村建设规划许可证的建设单位及个人批准用地的;

(四)对未取得规划许可和建设工程规划核实合格证的建设工程予以工程竣工验收备案的;

(五)对未依法取得建设工程规划许可证的建设项目核发商品房预售许可证,或者对未取得建设工程规划核实合格证的建设工程办理房屋权属登记的;

(六)其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的。

第八十一条 城乡规划编制单位超越资质等级许可范围和未取得资质承揽城乡规划编制任务或者违反国家、省有关标准编制城乡规划,勘测单位、设计单位违反城乡规划和国家、省有关标准进行勘测、设计的,由所在地城市、县人民政府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或勘测、设计费一倍以上二倍以下的罚款;情节严重的,责令停业整顿,由原发证机关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。

第八十二条 未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的,由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设;尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的,限期改正,处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款;无法采取改正措施消除影响的,限期拆除;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以下的罚款。

建设工程造价是指建设工程施工合同价或者中标价。未取得建设工程规划许可证进行建设的,是指工程全部造价;未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的,是指违法工程的造价,按照

建(构)筑物单体计算。没收的违法收入应当与应依法没收的实物价值相当。

第八十三条 在乡、村规划区内未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的,由城市、县人民政府城乡规划主管部门或者镇、乡人民政府责令停止建设;尚可采取改正措施消除对规划实施影响的,限期改正;逾期拒不改正的,城市、县人民政府城乡规划主管部门或者镇、乡人民政府可以依法组织拆除。

第八十四条 在城市、镇和乡、村规划区内未经批准进行临时建设的、未按批准用途进行临时建设的、临时建设超过批准规定期限不拆除的、建设单位或者个人改变经批准的临时建(构)筑物使用性质或者转让、出租、抵押等的,由所在地城市、县人民政府城乡规划主管部门或者镇、乡人民政府责令限期拆除,可以并处临时建设工程造价一倍以下的罚款。

第八十五条 建设单位或者个人未经验线擅自开工建设的,由所在地城市、县人民政府城乡规划主管部门责令停止建设,限期改正,可以并处五万元以上十万元以下的罚款。

第八十六条 建设工程未经规划核实或者经核实不符合规划条件和规划许可内容,建设单位擅自组织竣工验收的,由所在地城市、县人民政府城乡规划主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处五万元以上十万元以下的罚款。

第八十七条 建设单位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,由所在地城市、县人民政府城乡规划主管部门责令限期补报;逾期不补报的,处一万元以上五万元以下的罚款。

第八十八条 城乡规划主管部门、镇、乡人民政府作出责令停止建设或者限期拆除的决定后,当事人不停止建设或者逾期拒不拆除的,建设工程所在地县级以上地方人民政府应当责成有关部

26

门采取查封施工现场、强制拆除等措施。

对违法的建筑物、构筑物、设施等需要强制拆除的,应当由行政机关予以公告,限期当事人自行拆除。当事人在法定期限内不申请行政复议或者提起行政诉讼,又不拆除的,行政机关可以依法强制拆除。

城乡规划主管部门或者综合行使城市管理行政处罚权的机关、镇、乡人民政府责令停止建设、强制拆除、没收实物或者没收违法收入,公安、工商、房管、城管等各有关部门和有关金融机构应当予以配合。

第八十九条 违反本条例规定的行为,法律、法规已有法律责任规定的,从其规定;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第九十条 本条例自2012年1月1日起施行。1991年5月28日四川省第七届人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过的《四川省〈中华人民共和国城市规划法〉实施办法》同时废止。