

漯河市城乡规划条例（草案）

目 录

第一章 总 则
第二章 城乡规划的制定
第三章 城乡规划的修改
第四章 城乡规划的实施
第一节 一般规定
第二节 建设项目选址规划管理
第三节 建设用地规划管理
第四节 建设工程规划管理
第五节 市政设施工程规划管理
第六节 乡村建设规划管理
第七节 规划批后管理
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 为加强城乡规划管理,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》、《河南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》等有关法律、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,在规划区内进行各项建设活动,必须遵守本条例。

本条例所称城乡规划,包括城市规划、镇规划、乡规划和村庄规划。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。

本条例所称规划区,是指城市、镇、村庄的建成区以及因城乡建设和发展需要,必须实行规划控制的区域。规划区的具体范围由有关人民政府在组织编制的城市总体规划、镇总体规划、乡规划和村庄规划中,根据城乡经济社会发展水平和统筹城乡发展的需要划定。

第三条 制定和实施城乡规划,应当遵循下列原则:

- (一)坚持城乡统筹、合理布局、节约土地、集约发展,正确处理近期建设与远景发展的关系;
- (二)加强空间规划,划定生态、生产、生活空间边界,注重改善城乡生态环境,促进资源、能源节约和综合利用,保护耕地等自然资源;
- (三)妥善保护历史文化遗产,保持地方特色和传统风貌,突出水、绿、字的地位;
- (四)坚持先规划后建设,合理确定建设规模和时序,优先发展基础设施和公共服务设施,科学开发和利用地下空间;
- (五)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。
- (六)注重规划的科学性和可实施性的统一。

第四条 编制城乡规划,应当依据国民经济和社会发展规划,与土地利用总体规划相衔接,并符合相关法律、法规规定。

城乡规划实行统一管理。各类城镇新区、产业集聚区、开发区、专业园区和规划区内的风景名胜区内应当统一纳入城市规划、镇规划和乡规划、村庄规划。

第五条 经依法批准的城乡规划,是城乡建设和规划管理的依据,未经法定程序不得修改。

第六条 城乡规划编制、管理及第三方服务经费纳入本级财政预算。

第七条 市(县)人民政府城乡规划主管部门负责市(县)城市规划区范围内的城乡规划管理工作,监督、指导城乡规划管理工作。市(县)城市管理行政执法部门负责市(县)城市规划区内建设活动的监督检查和违法建设的处理工作。

区政府(管委会)可以根据授权承担辖区内的部分规划管理工作。

乡、镇人民政府依照本条例规定负责本辖区内城乡规划管理工作。

市有关部门、区人民政府、市属功能区管委会等有关部门应当依照各自职责,配合做好城乡规划管理工作。

第八条 设立市城乡规划委员会,负责审议全市城乡规划和规划管理中的重要事项,其审议结果作为市人民政府及相关政府部门实施行政行为的依据。

规划委员会的组成、议事规则由市人民政府制定。

第九条 设立市城乡规划监督委员会,负责对市城乡规划委员会议定事项的执行情况进行监督。

第十条 城乡规划的制定、修改、实施和监督检查,应当建立健全信息公开和公众参与制度,听取公众意见,接受公众监督。

任何单位和个人有权就涉及其利害关系的建设活动是否符合城乡规划向城乡规划主管部门进行查询。城乡规划主管部门应当为公众查询提供便利条件。

第二章 城乡规划的制定

第十一条 市(县)城市总体规划、镇总体规划、乡规划和村庄规划的编制、报批、备案按照《河南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》有关规定执行。其中,市城市规划区内的镇总体规划、乡规划和村庄规划,由区政府(管委会)提请市规委会审查通过后,报市政府审批;市区内城市规划区外的镇总体规划、乡规划和村庄规划,由区政府(管委会)组织审查通过后,报市政府审批。

第十二条 市、县人民政府城乡规划主管部门负责组织编制本行政区域内总体城市设计、重点地区城市设计,并报本级人民政府审批。

重点地区城市设计的内容和要求应当纳入控制性详细规划,并落实到控制性详细规划的

相关指标中;未纳入控制性详细规划的,在土地划拨或出让前,应将重点地区城市设计要求纳入用地规划许可或规划条件。

第十三条 市、县总体规划中的专项规划由市、县城乡规划主管部门会同相关部门共同编制,并报本级人民政府审批。

城乡规划主管部门可依据批准的专项规划出具规划条件,实施规划许可。

第十四条 市、县人民政府城乡规划主管部门负责组织制定市、县总体规划的近期建设规划,报本级人民政府批准后,作为制定年度城市建设工程计划、年度土地供应计划的依据。

第十五条 控制性详细规划的编制、报批、备案按照《河南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》有关规定执行。其中,市城市规划区内的镇的控制性详细规划,由区政府(管委会)提请市规委会审查通过后,报市政府审批;市区内城市规划区外的镇的控制性详细规划由区政府(管委会)组织审查通过后,报市政府审批。

第十六条 市中心城区的控制性详细规划按照编制单元和管理单元两个层次,分为控制性详细规划导则和控制性详细规划细则两级规划体系。

第十七条 建设工程需要编制修建性详细规划的,由市、县人民政府城乡规划主管部门、镇人民政府或建设单位依据控制性详细规划、城市设计组织编制。

第十八条 城乡规划报送审批前,组织编制机关应当依法将城乡规划草案予以公示,并采取论证会、听证会或者其他方式征求专家和公众意见。公示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以及理由。

第十九条 城乡规划组织编制机关应当及时公布经依法批准的城乡规划。法律、行政法规、地方性法规规定不得公开的内容除外。

依法批准的城乡规划由组织编制机关通过城市展示馆或者政府网站、报刊等媒体向社会公告。

第二十条 市、县人民政府城乡规划主管部门应当依据国家和省的有关技术规范、规定,组织制定当地的城乡规划管理技术规定,报市、县人民政府批准后公布实施。

第三章 城乡规划的修改

第二十一条 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每五年对总体规划的实施情况进行评估,采取论证会、听证会或者其他方式征求公众意见,形成评估报告,并将评估报告及征求意见情况报送本级人民代表大会常务委员会或镇人民代表大会审议。审议结果可以作为规划修改的依据。

第二十二条 经依法批准的镇总体规划不得擅自修改。有下列情形之一的,组织编制机关可以依据法定程序进行修改:

- (一)行政区划调整确需修改规划的;
 - (二)因实施国家、省、市、县(区)重大建设工程确需修改规划的;
 - (三)经评估确需修改规划的。
- 第二十三条** 经依法批准的专项规划不得擅自修改。有下列情形之一的,组织编制机关可以依据法定程序进行修改:

- (一)城市总体规划、镇总体规划已经修改的;
 - (二)因实施涉及公共利益需要、社会经济发展需要的国家、省、市、县重大建设工程确需修改规划的;
 - (三)经评估确需修改规划的。
- 第二十四条** 经依法批准的控制性详细规划不得擅自修改。有下列情形之一的,组织编制机关可以依据法定程序进行修改:

- (一)因总体规划发生变化,对城镇布局和功能产生重大影响的;
 - (二)基础设施或者公共服务设施难以满足城镇发展需要,且不具备更新条件的;
 - (三)因实施涉及公共利益的国家、省、市、县重大建设工程或者重点工程需要修改的;
 - (四)主要内容与批准的重点地区城市设计不符的;
 - (五)经组织编制机关组织论证,报请市、县人民政府同意,认为确需修改的。
- 第二十五条** 修改控制性详细规划,组织编制机关按照下列程序进行:

- (一)组织专家对修改的必要性和可行性进行论证;
 - (二)在本地的主要媒体上公示或者采用其他形式征求利害关系人意见,必要时应组织听证;
 - (三)依法提出修改建议并附论证、公示等相关材料,报原审批机关审查同意;
 - (四)组织编制修改方案。
- 修改后的控制性详细规划按照规定的程序报批并备案。

第二十六条 市中心城区实行城市设计、专项规划和控制性详细规划管理单元动态维护制度,适时开展动态维护。

市城乡规划行政主管部门应当制定完善城市设计、专项规划、控制性详细规划动态维护的启动情形清单和动态维护程序,并报市政府批准。

第四章 城乡规划的实施

第一节 一般规定

第二十七条 建设项目的规划管理实行建设项目选址、建设用地规划许可、建设工程规划许可、乡村建设规划许可和建设工程规划核实等制度。

建设单位或者个人在城乡规划确定的建设用地范围内进行建设活动,应当依照本条例的

规定取得规划许可,并按照规划许可的内容进行建设。

第二十八条 建设单位或者个人应当根据城乡规划主管部门公布的行政许可申请条件和要求提交相关材料,并保证材料的真实性,不得隐瞒真实情况、提供虚假材料或者以其他非法手段申请规划许可。

第二十九条 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、地下管网等基础设施的需要。

开发利用地下空间,应当符合有关规划和城乡规划主管部门确定的规划条件,依法办理建设项目选址、建设用地和建设工程的规划审批手续。与地面建设工程一并开发利用地下空间的,应当与地面建设工程一并办理规划审批手续;独立开发利用地下空间的,单独办理规划审批手续。

第三十条 规划许可前,应当将许可内容、申请人和利害关系人享有的权利等事项在政府网站或建设项目现场等进行公示,公示时间不得少于七个工作日。

申请人、利害关系人对许可事项提出异议的,许可机关应当及时处理,并回复处理结果。必要时可以采取听证会或者论证会等方式听取各方意见。

第三十一条 规划许可机关作出规划许可或者审批决定前,可委托具有相应城乡规划编制资质的机构对建设单位或者个人提交的材料进行技术审查。

第二节 建设项目选址规划管理

第三十二条 按照国家规定需要有关部门审批、核准或者备案的建设工程,以划拨方式提供国有土地使用权的,建设单位在报送有关部门审批或者核准前,应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书。

第三十三条 需核发选址意见书的建设项目,选址意见书的审批按照建设工程的审批权限实行分级管理。跨县(区)行政区域的建设项目,所在县(区)政府(管委会)提出初审意见后,由市人民政府城乡规划主管部门核发选址意见书。

第三十四条 城乡规划主管部门进行规划选址,涉及土地、文物、宗教、环保、消防、教育、卫生、水利、人防、市政、园林绿化等相关事项的,应当征求相关部门的意见。城乡基础设施和公共服务设施节约土地、功能需要等原因,经相关部门同意后,可在规划道路、绿地等用地内进行安排。

第三十五条 规划区内建设项目的选址和布局必须符合城乡规划,城乡规划确定的建设用地范围以外原则上不得进行建设项目的选址。

建设工程因安全、保密、环保、卫生、交通、水利等原因需要单独设置的项目或重大基础设施项目,可单独编制专项规划,经市、县人民政府批准后单独选址,实施规划许可。

第三十六条 建设单位在报送有关部门审批、核准或者备案前,应当持下列材料向城乡规划主管部门申请办理选址意见书:

- (一)申请书;
- (二)拟建项目的相关证明文件和规划选址论证情况;
- (三)标绘有建设项目拟用地位置的规定比例尺的地形图;
- (四)法律、法规规定的其他材料。

建设项目经审查符合规定要求的,城乡规划主管部门应当在法定期限内核发选址意见书。对不符合规定的,不予核发选址意见书并书面说明理由。

第三十七条 建设单位在取得选址意见书后十二个月内未取得建设项目审批、核准或者备案文件的,应当在有效期届满前向核发机关提出延期申请,核发机关应当做出是否准予延期的决定。经批准可延期一次,延长期限不得超过六个月。未提出延期申请或者核发机关决定不予延期的,选址意见书期满自行失效。

建设项目所依据的审批、核准或者备案文件被依法撤销、撤回、吊销,或者土地使用权被依法收回的,相应的项目选址意见书自行失效。

第三节 建设用地规划管理

第三十八条 在城市、镇规划区内以划拨方式提供国有土地使用权的建设项目,经有关部门审批、核准后,建设单位应当持下列材料向城市、县人民政府城乡规划主管部门申请核发建设用地规划许可证:

- (一)申请书;
- (二)建设项目选址意见书;
- (三)建设项目审批、核准或者备案文件;
- (四)标绘有建设项目拟用地位置的规定比例尺的地形图;
- (五)法律、法规规定的其他材料。

经审查符合规划要求的,城市、县人民政府城乡规划主管部门应当在法定期限内核发建设用地规划许可证。对不符合规划要求的,不予核发建设用地规划许可证并书面说明理由。

建设单位在取得建设用地规划许可证后,方可向县级以上人民政府国土资源部门申请用地,经县级以上人民政府审批后,由国土资源主管部门划拨土地。

第三十九条 在城市、镇规划区内以出让方式提供国有土地使用权的,在国有土地使用权出让前,城市、县人民政府城乡规划主管部门应当依据批准的规划及重点地区城市设计提出规划条件及附图,作为国有土地使用权出让合同的组成部分。未确定规划条件的地块,不得出让国有土地使用权。规划条件未纳入国有土地使用权出让合同的,该国有土地使用权出让合同无效。

第四十条 建设用地规划条件的有效期为一年,确需延期的,应当在有效期届满前向城乡规划主管部门提出申请,经批准可延期一次,延期期限不得超过六个月。逾期仍未纳入国有土地使用权出让合同的自行失效。

第四十一条 以拍卖、招标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主管部门核实的标的物附着地块的相关规划要求,并在拍卖、招标等文件中予以明确。

第四十二条 任何单位和个人都应当遵守经依法批准的规划及重点地区城市设计确定的规划条件,不得擅自调整。变更内容不符合规划及重点地区城市设计的,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国土资源主管部门并公示。

符合下列情形之一的,方可进行规划条件调整:

- (一)因城乡规划修改造成地块开发条件变化的;
- (二)因城乡基础设施、公共服务设施和公共安全设施建设需要导致已出让或划拨地块的大小及相关建设条件发生变化的;
- (三)国家和省、自治区、直辖市的有关政策发生变化的;
- (四)法律、法规规定的其他条件。

第四十三条 纳入合同的规划条件中的用地性质、容积率指标确需变更的,按照国家、省有关规定程序予以调整。

纳入合同的规划条件中除用地性质和容积率之外的指标确需变更的,经审查符合规划及重点地区城市设计的,城乡规划主管部门可直接抄告国土资源主管部门,纳入土地出让合同后方可实施。

第四十四条 在城市、镇规划区内以出让方式提供国有土地使用权的建设项目,在签订含有城乡规划主管部门提出的规划条件的国有土地使用权出让合同后,建设单位应当持下列材料向城市、县人民政府城乡规划主管部门申请核发建设用地规划许可证:

- (一)申请书;
- (二)建设项目审批、核准或者备案文件;
- (三)国有土地使用权出让合同;
- (四)标绘有建设项目拟用地位置的规定比例尺的地形图;
- (五)法律、法规规定的其他材料。

经审查符合规划要求的,城市、县人民政府城乡规划主管部门应当在法定期限内核发建设用地规划许可证。对不符合规划要求的,不予核发建设用地规划许可证并书面说明理由。

城市、县人民政府城乡规划主管部门不得在建设用地规划许可证中,擅自改变作为国有土地使用权出让合同组成部分的规划条件。

国有土地使用权出让合同擅自改变规划条件的,城乡规划主管部门不得核发建设用地规划许可证。

第四十五条 建设单位取得建设用地规划许可证后,不动产登记部门方可依法为其办理不动产登记手续。对未取得建设用地规划许可证办理不动产登记手续的,由不动产登记部门依法注销不动产登记手续。已占用土地的,应当及时退回;给当事人造成损失的,依法承担赔偿责任。

第四十六条 建设单位在取得建设用地规划许可证后十二个月内未取得使用土地的有关权属证明文件的,应当在有效期向核发机关提出延期申请,核发机关做出是否准予延期的决定。经批准可延期一次,延长期限不得超过六个月。未提出延期申请或者核发机关决定不予延期的,建设用地规划许可证期满自行失效。

第四十七条 通过出让获得的土地使用权再转让时,受让方应当持原国有土地使用证、出让合同、转让协议(协议)、原建设用地规划许可证等材料,到城乡规划主管部门办理建设用地规划许可证变更手续。纳入土地出让合同中的原规划条件及附图,出让方和受让方不得擅自变更。

第四十八条 建设用地规划许可证中涉及建设项目名称调整确需变更的,建设单位应当持下列材料向城乡规划主管部门申请变更建设用地规划许可证:

- (一)申请书;
- (二)原建设用地规划许可证;
- (三)建设项目审批、核准或者备案文件;
- (四)法律、法规、规章规定的其他材料。

第四十九条 城乡规划确定的铁路、公路、道路、港口、轨道交通、机场、公园、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、风景名胜保护区、文物保护单位、防汛通道、消防通道、污水处理厂和中小学校、幼儿园、文化体育等公共服务设施用地以及其他需要依法保护的用地,不得擅自改变使用性质,任何单位和个人不得侵占。

第五十条 在城市、镇规划区内使用集体土地的,建设单位或个人应当持建设项目的审批、核准、备案文件和村民委员会出具的书面意见,向市、县(市)人民政府城乡规划主管部门申请核发建设用地规划许可证。

在乡、村庄规划区内使用国有土地进行建设的,城市、县人民政府城乡规划主管部门可依据达到控制性详细规划深度的,经市、县人民政府批准的相关规划,出具规划条件,办理相关规划许可手续。

第四节 建设工程规划管理

第五十一条 在城市、镇规划区内国有土地上新建、改建、扩建建筑物、构筑物以及进行道路、管线和其他工程建设的,建设单位或者个人向城乡规划主管部门申请办理建设工程规划许可证应当提交下列材料:

- (一)申请书;
- (二)使用土地的有关证明文件;

(三)建设项目审批、核准、备案文件或者相关文件;

(四)经审定的建设工程设计方案;

(五)法律、法规规定的其他材料。

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;对区域交通影响较大的建设工程还应当提交交通影响评价报告;对区域市政管网影响较大的建设工程还应当提交市政管网承载力评价报告。

城乡规划主管部门应当在法定期限内审查完毕。对符合规划要求的,核发建设工程规划许可证;对不符合规划要求的,不予核发建设工程规划许可证并书面说明理由。

在城市、镇总体规划确定的建设用地范围内集体土地上,确需进行公益事业、公共服务设施建设的,建设单位或者个人向城乡规划主管部门申请办理建设工程规划许可证应当提交下列材料:

- (一)书面申请;
 - (二)集体建设用地使用权属证明;
 - (三)村(居)民委员会的意见;
 - (四)建设工程设计方案;
 - (五)法律、法规、规章规定的其他材料。
- 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进行建设的,建设单位或者个人应当无条件自行拆除,其费用自负。

第五十二条 若同一建设单元取得两宗(含)以上相邻建设地块,且主导地性质相同,需统一编制修建性详细规划或建筑设计方案的建设项目,可根据设计方案的实际需要对各各地块的容积率等各项规划指标进行适度增减、总量平衡,确保容积率等各项规划指标总量符合规划。

第五十三条 市中心城区住宅建筑(指套型住宅)中的每套住宅至少应有一个居室的大寒日有效日照时间不低于2小时,其中居室系指客厅和卧室;旧区改建项目内新建住宅,确因现状条件限制,日照标准可适当降低,但不应低于大寒日照1小时的标准要求。

第五十四条 建设项目用地范围内的道路、绿化、公共设施、雨污分流、管线、配电箱(柜)、调压柜等基础配套设施,建设单位或者个人应当按照依法审定的修建性详细规划、建设工程设计总平面图进行建设。建设项目用地范围内独立设置的换热站、调压站、开闭所、给水加压泵房、中水处理站、公厕、垃圾转运站等建筑工程,建设单位或者个人应当申请办理建设工程规划许可证。

第五十五条 修建性详细规划、建设工程设计方案审定后超过一年仍未办理建设工程规划许可证的建设项目,其修建性详细规划、建设工程设计方案需重新审定。

第五十六条 经依法审定的修建性详细规划、建设工程设计方案不得擅自修改。在不损害公共利益、公共安全的前提下,符合下列情形之一的,可依法定程序进行修改:

- (一)因控制性详细规划的修改导致无法按照修建性详细规划、建设工程设计方案建设的;
- (二)因生态环境保护、地质灾害和其他涉及公共利益因素导致无法按照修建性详细规划、建设工程设计方案建设的;
- (三)建设过程中发现地下文物、历史遗迹应加以保护的情形,导致无法按照修建性详细规划、建设工程设计方案建设的;
- (四)在符合控制性详细规划强制性内容的前提下,确需修改其他修建性详细规划、建设工程设计方案建设的。

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;确需修改的,城乡规划主管部门应当采取听证会等形式,听取利害关系人的意见;因修改给利害关系人合法权益造成损失的,应当依法给予补偿。

第五十七条 建设单位或者个人自取得建设工程规划许可证后十二个月内未依法办理相关开工手续的,应当向核发机关提出延期申请,核发机关应当做出是否准予延期的决定。经批准可延期一次,延长期限不得超过六个月。未提出延期申请或者核发机关决定不予延期的,建设工程规划许可证期满自行失效。

第五十八条 分期建设的建设工程,可以根据建设单位或者个人的申请,审查分期建设的内容、范围,分期核发建设工程规划许可证。

第五十九条 建设工程施工图中的基底尺寸、建筑面积、建筑高度、建筑层数、材质及色彩等,与建设工程规划许可证内容(含附件)不一致的,施工图审核部门不得审核通过,住建行政主管部门或者其他主管部门不得为该建设工程办理施工许可手续或开工手续。申请房屋预售许可的内容与建设工程规划许可内容(含附件)不一致的,住建行政主管部门不得办理房屋预售许可手续。

第六十条 在城市、镇规划区内确需进行临时建设的,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取得临时建设工程规划许可证。

第六十一条 建设单位或者个人向城乡规划主管部门申请办理临时建设工程规划许可证应当提交下列材料:

- (一)申请书;
- (二)使用土地的有关证明文件,或土地使用单位、管理单位出具的允许使用土地证明文件;
- (三)建设工程设计方案;
- (四)需要提供的其他材料。

第六十二条 临时建设的期限一般不超过二年。确需延期的,建设单位或者个人应当在有效期届满前向原审批机关申请办理延期使用手续。经批准可延期一次,延长期限不得超过一年。

在使用期内,因城乡规划建设需要拆除时,建设单位或者个人必须服从城乡规划,在规划期限内无条件自行拆除。使用期满,建设单位或者个人应当自行拆除并清理场地,若不拆除,由建设工程所在地县级以上地方人民政府责成有关部门强制拆除。

(下转6版)