

淮南市城乡规划条例

(2014年8月14日淮南市第十五届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过 2014年9月26日安徽省第十二届人民代表大会常务委员会第十四次会议批准)

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，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》、《安徽省城乡规划条例》等有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于本市行政区域内制定、修改和实施城乡规划，以及在规划区内进行各项建设等活动。

本条例所称规划区，是指城市、镇和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 城乡规划实行统一领导，统一管理。

市城乡规划主管部门负责本市城乡规划管理工作，并根据工作需要设立派出机构，负责指定区域城乡规划管理的具体工作。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，业务上接受市城乡规划主管部门的指导和监督。

县、区、乡镇人民政府和国土资源、城乡建设、房地产管理、城市管理行政执法等部门按照各自职责，做好城乡规划的有关工作。

第四条 市、县城乡规划委员会负责审议、协调本行政区域内城乡规划制定和实施中的重大事项。

第五条 市、县城乡规划主管部门应当会同有关部门，依据有关法律、法规和国家、省有关规范、标准，结合实际，制定本本地城乡规划有关技术规定，报同级人民政府批准后实施。

第二章 城乡规划的制定与修改

第六条 市、县人民政府负责组织制定本行政区域内的城乡

规划编制计划，并将编制和管理经费纳入本级财政预算。

第七条 本市城乡规划按照下列规定组织编制和审批：

（一）本市城市总体规划由市人民政府组织编制，经市人民代表大会常务委员会审议、省人民政府审查同意后，报国务院审批；

（二）本市城市规划区内的镇的总体规划和乡规划、村庄规划由镇、乡人民政府组织编制，经本级人民代表大会审议和市城乡规划主管部门审查后，报市人民政府审批；

（三）县人民政府所在地镇的总体规划由县人民政府组织编制，经县人民代表大会常务委员会审议后，报市人民政府审批，并报省人民政府城乡规划主管部门备案。县域内的其他镇的总体规划和乡规划、村庄规划由镇、乡人民政府组织编制，经本级人民代表大会审议后，报县人民政府审批，并报市城乡规划主管部门备案。

村庄规划在报送审批前，应当经村民会议或者村民代表会议讨论同意。

规划编制时应当划定禁建区、限建区、适建区和蓝线、绿线、紫线、黄线等范围，并制定空间管理措施。

第八条 城市总体规划、镇总体规划确定的建设用地范围，应当编制控制性详细规划。

控制性详细规划按照下列规定组织编制、审批和备案：

（一）市区的控制性详细规划由市城乡规划主管部门组织编制，经市人民政府批准后，报市人大常委会常务委员会和省人民政府备案；

（二）县人民政府所在地镇的控制性详细规划由县城乡规划主管部门组织编制，经县人民政府批准后，报县人大常委会常务委员会和市人民政府备案；

（三）其他镇的控制性详细规划由镇人民政府组织编制。隶属于区的，由区人民政府报市人民政府审批；隶属于县的，报县人民政府审批。

第九条 编制城乡规划应当遵守相关法律、法规、规章以及有关技术规范和标准，以上一层级规划为依据，并与相关规划相衔接。

编制城乡规划应当统一使用国家测绘基准体系的测绘成果。

第十条 有关部门和单位应当根据编制城乡规划的需要，向城乡规划组织编制单位提供勘察、测绘、气象、地震、水文、环境以及地下设施等基础资料。

第十一条 市、县有关行政主管部门应当根据城市、镇总体规划组织编制各类专业规划，经市、县城乡规划主管部门审查后，

报本级人民政府审批。法律、法规另有规定的，从其规定。

第十二条 市人民政府应当组织编制八公山、舜耕山、上窑山等风景区的保护规划。

风景区的核心区内禁止任何项目建设。风景区的保护控制区内确需新建项目的，应当由市人民政府组织听证；市人民政府决定建设的，应当报市人民代表大会常务委员会审查决定。

风景区周边的建设，应当充分考虑自然山体轮廓线，采取低密度开发模式，严格控制建筑高度。

第十三条 市人民政府应当编制淮河、高塘湖、瓦埠湖、焦岗湖等水系及周边景观的整体规划，划定保护蓝线，严格控制河流、湖泊周边建设的开发密度和高度。

第十四条 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在人民政府网站、固定场所等向社会予以公告，公告时间不得少于三十日。

城乡规划组织编制机关应当举行听证会、论证会及其他方式征求专家和公众的意见，并将收集、整理的专家和公众意见，以及吸收采纳意见的情况和理由附具报送审批的材料中。

经依法批准的城乡规划应当在十五日内向社会公布，法律、行政法规规定不得公开的内容除外。

第十五条 经依法批准的各项城乡规划的修改,应当符合《中华人民共和国城乡规划法》、《安徽省城乡规划条例》和本条例规定的法定条件、权限和程序。

任何组织、单位或者个人不得擅自改变城乡规划。

第三章 城乡规划的实施

第十六条 市、县、镇人民政府应当制定近期建设规划,有计划、分步骤地组织实施城乡规划。

城市建设应当严格按照依法批准的各项规划实施,优先安排基础设施、公共服务设施和中低收入居民住房的建设,完善城市综合服务功能,妥善处理新区开发与旧区改建的关系,改善人居环境。

城市新区的开发和建设,应当合理确定建设规模和时序,严格保护自然资源和生态环境,体现地方特色。

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。

第十七条 矿产资源开采应当符合城市总体规划。

矿产资源开采企业应当按照先搬后采的原则，对采矿塌陷区进行综合治理和矿山生态环境修复。

第十八条 涉及有日照需求的建筑物时，建筑间距应当符合国家强制标准和技术规范有关日照的规定，并采取日照间距系数或者日照分析方法确定。具体技术规定，由市人民政府制定。

采取日照分析方法确定建筑间距时，编制日照分析报告的单位应当具备城乡规划编制资质，并采用国家技术认定的日照分析软件。

第十九条 下列区域禁止从事开发建设：

（一）行洪河道、集中式饮用水源保护区、森林湿地公园生态保育区和恢复重建区；

（二）基本农田、风景区核心区、地质公园核心区、城市绿地；

（三）地质灾害易发区、矿产采空区；

（四）文物保护单位保护范围内；

（五）区域性市政走廊用地范围内；

（六）市人民政府划定的其他禁止开发建设的区域。

第二十条 需要市、县有关部门批准或者核准的建设项目，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批准或者核准前，应当持相关材料向市、县城城乡规划主管部门申请

核发选址意见书。

城乡规划主管部门应当自收到申请之日起三十日内作出决定。符合城乡规划的，核发选址意见书；不符合城乡规划的，不予核发选址意见书，书面告知申请人，并说明理由。

建设项目所依据的批准、核准文件被依法撤销、撤回、吊销或者失效的，以及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。

第二十一条 交通、水利、电力、通讯等区域性基础设施建设项目，城乡规划主管部门应当依据经批准的城镇体系规划、相关专业规划或者规划选址专题论证报告核发选址意见书。

国家或者省重点建设项目需要独立选址的，应当按照有关规定核发选址意见书。

第二十二条 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，市、县城乡规划主管部门应当在国有建设用地使用权出让前，依据控制性详细规划，提出出让地块的位置、使用性质、容积率等规划条件，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。

出让地块规划条件确定后，一年内未出让国有土地使用权的，须经城乡规划主管部门重新予以确认。

国有建设用地使用权一经出让，规划条件不得擅自变更。确需变更的，建设单位必须向市、县城乡规划主管部门提出申请，并按照规定办理。

第二十三条 建设单位应当按照有关规定办理建设用地规划许可证。取得建设用地规划许可证后，方可办理土地登记手续。

第二十四条 转让国有土地使用权的，受让方应当持原国有土地使用权证、国有土地使用权转让合同、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。

符合控制性详细规划的，城乡规划主管部门予以办理建设用地规划许可证变更手续。受让方应当承担原土地出让合同中规定的义务。不符合控制性详细规划的，应当重新办理国有建设用地使用权出让手续。

第二十五条 地下空间的开发和利用应当符合城乡规划，优先满足防灾减灾、人民防空等基础设施的需要。

以出让方式提供独立地下空间使用权的建设项目，市、县城乡规划主管部门应当在地下空间使用权出让前，提出利用地下空间的规划条件，作为该地下空间使用权出让合同的组成部分。

建设单位在签订地下空间使用权出让合同后，应当向市、县城乡规划主管部门申请办理建设用地规划许可证。

第二十六条 在城市、镇规划区内新建、扩建、改建建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程的，建设单位应当持使用土地的有关证明文件、建设工程设计方案等材料，向市、县城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。

建设项目包含地下工程的，地下工程应当与地上工程同时办理建设工程规划许可证。

市、县城规划主管部门或者省人民政府确定的镇人民政府应当自收到申请之日起三十日内作出决定。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；不符合控制性详细规划和规划条件的，不予核发建设工程规划许可证，书面告知申请人，并说明理由。

建设工程开工前，建设单位应当委托具有相应测绘资质的单位依据依法审定的修建性详细规划或者建设工程设计方案进行放线。建设工程基础、管线等隐蔽工程完工后，建设单位应当向建设工程规划许可证核发机关申请组织验线。

第二十七条 建设工程设计方案的设计及修建性详细规划的编制应当按照规划条件进行，需分期建设的项目应当明确分期建设内容和时限，报市、县城规划主管部门审定。

第二十八条 市、县城规划主管部门应当将修建性详细规

划、建设工程设计方案的总平面图依法予以批前公示和批后公布。

经依法审定的修建性详细规划不得擅自修改。确需修改的，建设单位必须向原审定机关提出申请。经审查符合控制性详细规划、规划条件以及有关技术规范和标准内容的，按照原审定程序进行。规划修改或者规划许可变更应当进行批前公示，公示期限不得少于七日；直接涉及相关利害关系人重大利益的，城乡规划主管部门应当听取利害关系人的意见，必要时可采取论证会、听证会的方式，听取利害关系人和其他方面的意见。

建设单位取得建设工程规划许可证后，应当在施工现场设置建设工程规划许可公告牌，设置时间至建设项目规划核实合格后为止。建设项目工程规划许可公告牌应当按照建设项目所在地城乡规划主管部门统一格式制作。

第二十九条 依附于道路建设的地下管线，应当与新建、改建、扩建道路同步规划、同步敷设、同步验收；在城市重要区段，各种电力、通讯等线路均应当采用地下敷设；已有的地上管线应当按照规划确定的要求逐步改造入地。有条件的，应当配套建设地下公共管沟。

新建各种通讯管线、通讯基站等通讯设施应当统一规划建设，实现资源共享。

第三十条 乡、村庄规划区内进行乡镇企业、乡村公共设施、

公益事业建设和农民住宅建设的，按照《安徽省城乡规划条例》有关规定办理乡村建设规划许可证。

第三十一条 城市规划区内农民住房的规划建设管理，按照市人民政府的有关规定办理。

第三十二条 取得选址意见书、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后未达到下列要求的，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自行失效：

（一）选址意见书自取得之日起满一年，建设项目未获得有关部门批准或者核准的；

（二）建设用地规划许可证自核发之日起满一年，建设单位未取得建设用地批准手续的；

（三）建设工程规划许可证自核发之日起满一年，建设单位未取得施工许可证的；

（四）建设单位或者个人自取得乡村建设规划许可证之日起满一年，未申请办理用地审批手续或者开工建设的。

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确需延期的，应当在期限届满三十日前向发证机关提出申请，经批准可以延期一次，延期期限不得超过六个月。

第三十三条 在城市、镇规划区内进行临时建设的，应当向市、县城乡规划主管部门申请办理临时建设工程规划许可证。临时建设应当为简易结构，不得使用钢混结构，不得超过两层。

临时建设工程使用期限不得超过二年，自临时建设工程规划许可证核发之日起计算。确需延长使用期限的，建设单位或者个人应当在期满三十日前向市、县城乡规划主管部门申请延期。延长期限累计不得超过一年。

临时建设工程使用期限届满或者因城乡建设需要提前拆除的，建设单位或者个人应当自使用期限届满之日或者接到城乡规划主管部门提前拆除通知之日起十五日内自行拆除，并清理场地。

第三十四条 建设工程竣工后，建设单位应当按照有关规定办理建设工程规划核实手续，报送有关竣工验收材料。

对于符合规划许可的建设工程，市、县城乡规划主管部门在收到申请之日起三十日内予以核实并颁发建设工程规划核实合格证。对于不符合的，提出整改意见或者移送有关部门处理。

未经规划核实的，建设单位不得组织竣工验收，有关部门不得办理竣工验收备案、房屋产权登记手续。

第四章 监督检查

第三十五条 各级人民政府应当向本级人民代表大会常务委员会或者乡、镇人民代表大会报告城乡规划的实施情况，并接受监督。

第三十六条 市、县人民政府及其城乡规划主管部门，应当加强对城乡规划编制、审批、实施、修改的监督检查。

城市管理行政执法部门集中行使城乡规划管理方面的行政处罚权，对违反城乡规划法律、法规的行为进行查处。

县、区人民政府和乡镇人民政府负责组织、协调、实施违法建设的制止和拆除工作。乡镇人民政府、街道办事处和城市管理行政执法部门应当加强巡查，发现违法建设应当及时制止。

第三十七条 市人民政府应当向县人民政府派驻城乡规划督察员。城乡规划督察员应当依法对城乡规划的编制、审批、修改、实施和管理等进行监督，并提出督察意见。

第三十八条 城乡规划主管部门、城市管理行政执法部门执法人员对建设工程实施监督检查，有权进入施工现场调查、勘测，要求有关单位和人员如实提供相关材料。

未取得建设工程规划许可证、未经批准进行临时建设及临时建设超过批准期限不拆除的违法建设，由城市管理行政执法部门

直接依法查处。未按照建设工程规划许可证规定进行建设、未按照批准内容进行临时建设的，由城市管理行政执法部门先行制止，报经城乡规划主管部门认定后进行查处。

第三十九条 公民、法人或者其他组织有权向城乡规划主管部门、城市管理行政执法部门或者其他有关部门举报违反城乡规划管理的行为。有关部门应当及时受理、查处。

第四十条 城乡规划主管部门应当建立健全行政审批和技术审查相分离的制度。

城乡规划主管部门根据实际需要，委托编制单位以外的具有相应资质的机构，对修建性详细规划方案或者建设工程设计方案进行第三方技术审查。审查结果应当作为规划审批的重要依据。负责审查的机构应当对审查结果负责。

第四十一条 市城乡规划主管部门应当会同相关行业主管部门建立城乡规划制定和实施诚信档案制度。

第五章 法律责任

第四十二条 各级人民政府、城乡规划主管部门和其他有关部门及其工作人员未依法履行城乡规划编制、审批、实施、修改

以及监督检查等职责的，由相关人民政府、上级人民政府城乡规划主管部门或者监察机关依法责令改正，并对有关责任人员依法给予处分。

第四十三条 城乡规划编制、设计、勘测单位未依法进行城乡规划编制、设计、勘测工作的，由项目所在地城乡规划主管部门责令限期改正，并由有关部门处合同约定的城乡规划编制费、建设工程设计或者测量费一倍以上二倍以下的罚款。情节严重的，提请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。

第四十四条 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规定进行建设的，由城市管理行政执法部门责令停止建设。对尚可采取改正措施消除对规划实施影响的，限期改正，并处以工程造价百分之五以上百分之十以下罚款；无法采取改正措施消除影响的，责令限期拆除，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。

第四十五条 有下列情形之一的违法建筑物、构筑物，应当依法予以拆除：

（一）占用城乡道路、广场、绿地、高压供电走廊或者压占地下管线、行洪河道、消防通道、测量标志，侵占规划保留用地和公共设施的；

- (二) 严重污染环境、影响交通及存在重大安全隐患的;
- (三) 在风景区、文物保护区、集中式饮用水源保护区内的;
- (四) 在即将实施旧城改造范围内的;
- (五) 不符合城市容貌标准、环境卫生标准的。

第四十六条 建设单位、个人以欺骗、贿赂等手段取得规划许可的，由城乡规划主管部门依法撤销规划许可，并移交有关机关依法处理。

建设单位、个人以伪造、变造建设项目规划许可证的，移交有关机关依法处理。

第四十七条 建设单位未在施工现场设立公告牌的，由城市管理行政执法部门责令限期改正。

第六章 附 则

第四十八条 本条例自 2014 年 12 月 1 日起施行，《淮南市城市规划管理条例》同时废止。