

毕节市城乡规划条例

(2018年12月21日毕节市第二届人民代表大会常务委员会第十五次会议通过 2019年3月29日贵州省第十三届人民代表大会常务委员会第九次会议批准)

第一章 总 则

第一条 为了实施《中华人民共和国城乡规划法》《贵州省城乡规划条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内制定、修改和实施城乡规划，在规划区内进行建设活动及对建设活动实施的监督管理，适用本条例。

本条例所称的城乡规划包括城镇体系规划、城市规划、镇规划、乡规划和村寨规划。

第三条 城乡规划的编制，应当依据国民经济和社会发展规划，与土地利用、生态环境保护等规划相衔接，符合毕节试验区长远发展的需要。

第四条 制定和实施城乡规划，应当坚持以人民为中心，统

筹实施新型城镇化战略与乡村振兴战略，体现地域文化、特色文化、民族文化，坚持生态优先、绿色发展、因地制宜、合理布局、节约用地、集约发展和先规划后建设的原则。

第五条 市人民政府管理城乡规划工作的部门负责本市行政区域内相关规划管理工作。县级人民政府管理城乡规划工作的部门负责本行政区域内的城乡规划管理工作。

市人民政府管理城乡规划工作的部门负责中心城区规划管理工作；市辖区人民政府管理城乡规划工作的部门负责中心城区范围以外的规划管理事项。

前款所称中心城区，是指市人民政府所在地城市主导功能的集中承载地区。

第六条 市、县（区）成立城乡规划委员会，镇、乡成立城乡规划管理委员会，市、县（区）成立城乡规划督察委员会。

城乡规划委员会、城乡规划管理委员会由人大代表、政协委员、专家、辖区公众代表及本级人民政府有关职能部门人员组成，人大代表、政协委员、专家和公众代表委员总和人数比例不得低于委员总数的二分之一。

城乡规划督察委员会由本级人民代表大会有关专门委员会有关人员、人大代表、政协委员、城乡规划督察员、专家及辖区公众代表组成，城乡规划督察委员会组成人员不得由城乡规划委员会、城乡规划管理委员会组成人员担任。

第七条 市、县（区）的城乡规划委员会负责审查评估本行政区域内城乡规划制定和修改工作中涉及的重大事项。

镇、乡的城乡规划管理委员会应当执行城乡规划委员会议定的事项。

市、县（区）的城乡规划督察委员会应当对城乡规划委员会议定事项的实施、城乡规划管理委员会的执行情况和相关单位执行与规划有关法律、法规的情况进行督察。

第八条 在城乡规划区内进行矿产资源开采的，不得影响城乡规划的实施。开采企业应当采取措施，依法对开采区以及塌陷区进行综合治理和生态修复。

第九条 县级以上人民政府应当将城乡规划编制和管理经费纳入本级财政预算。

第十条 鼓励研究、推广和应用城乡规划先进技术，推进城乡规划标准化、信息化建设，提高城乡规划的科技水平和管理效能。

第二章 城乡规划的制定

第十一条 各级人民政府应当依法组织编制城镇体系规划、城市总体规划、镇总体规划、乡规划和村寨规划。

第十二条 城市规划区内的镇、乡、村寨以及镇、乡规划区

内的村寨不再另行划定规划区。城市建设用地以外的镇、乡、村寨应当根据上位规划的要求编制镇、乡、村寨规划。

市级城市总体规划建设用地以外的镇、乡、村寨规划，由市辖区人民政府组织编制，经市人民政府管理城乡规划工作的部门审核，报市人民政府备案。

第十三条 城市规划确定的重要片区、重要节点、主要景观轴线、主要交通干道以及特定区域应当开展城市设计，城市设计应当对城市空间的总体形态、风貌特色、开发强度、公共空间、视线通廊、建筑高度、体量、色彩等内容提出规划控制要求。城市设计的内容应当纳入控制性详细规划指标体系，作为编制详细规划的依据。

第十四条 村寨规划包括村域规划和居民点建设规划。行政村应当编制村域规划，行政村范围内 30 户以上的村寨应当根据村域规划编制居民点建设规划，30 户以下的村寨可以结合实际提出管控要求。

村寨规划的规划期限一般为 10 年，镇、乡人民政府应当在村寨规划到期前完成修编。

第十五条 镇、乡人民政府应当将村寨规划草案予以公示，公示时间不得少于 30 日，村寨规划草案经村民会议或者村民代表会议讨论通过后，由镇、乡人民政府报县级人民政府批准。

第十六条 市人民政府管理城乡规划工作的部门应当会同

有关部门组织制定农村住房建筑设计导则，编制农村住房设计通用图册，报市人民政府审批。

第三章 城市规划的实施

第十七条 城市建设和发展应当保护自然资源和生态环境，严格控制建设用地总量和强度，合理确定建设规模和时序。

城市新城区应当按照中开发强度控制，优先建设市政基础设施和公共服务设施。

城市老城区应当按照低开发强度控制，保护历史建筑 and 传统风貌，严格控制新建商业项目，降低建筑密度，改善人居环境。

第十八条 县级以上人民政府应当依法划定和公布城市绿线，保护绿地。

县级以上人民政府管理城乡规划工作的部门应当会同有关部门开展生态修复和城市修补，山体、绿地周边区域应当按照低开发强度控制，严格控制城市天际线，将山体轮廓融入城市天际线。

县级以上人民政府管理城乡规划工作的部门在实施建设项目工程规划许可时，应当会同管理绿化工作的部门同步审查绿化景观设计。建设单位或者个人应当按照批准的绿化景观设计方案实施绿化景观建设，并同步交付使用。

第十九条 县级以上人民政府应当依法划定和公布城市蓝线，保护城市水体。

县级以上人民政府管理城乡规划工作的部门应当会同有关部门加强河道及河道沿线管理，科学划定河道两侧禁建区域，严格控制河道沿线建筑的密度、高度、退距等规划条件。

第二十条 县级以上人民政府应当划定和公布城市紫线，保护历史文化和民族文化。

历史文化名城应当整体保护，保持传统格局、历史风貌和空间尺度，不得改变与其相互依存的自然景观和人文环境。

在历史文化名城、名镇、名村、街区、文物保护单位规划划定的环境协调区域内进行建设的，规划许可机关在核发建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证前，应当征求管理文物工作的部门的意见。

第二十一条 县级以上人民政府管理城乡规划工作的部门应当对所审批的建设工程加强管理，根据实施进度进行分阶段检查。在房屋建设工程开挖基槽、基础完工、地面首层完工、顶层封顶时，建设单位或者个人应当向县级以上人民政府管理城乡规划工作的部门申请放验线核查。

第二十二条 建设项目应当统一规划。需要分期建设的，经县级以上人民政府管理城乡规划工作的部门同意后，可以分期申请办理建设工程规划许可证。

建设单位应当按照规划要求配置绿地、幼儿园、学校、停车场、新能源车辆充电设施、农贸市场、公共交通站、消防设施、环卫等公共服务设施和物业管理、养老服务、卫生服务、社区办公服务用房等配套设施，并与主体工程同时规划设计、同时竣工验收、同时交付使用，不得改作他用。

第二十三条 地下空间的开发和利用，应当统一规划，统筹兼顾防灾减灾、人民防空、地下管网等基础设施建设的需要，并与地面设施建设合理衔接，提高空间资源的综合利用效益。

开发利用城市公共绿地地下空间的，应当符合建设规范，不得改变公共绿地性质，地下空间顶部覆土厚度应当满足乔木正常生长需要。

任何单位和个人未经批准，不得擅自新建地下空间，不得擅自改变建设工程规划许可确定的地下空间用途、范围、高度、层数和建筑面积等内容。

第二十四条 各类管线应当与所依附的道路、桥梁、隧道、轨道等市政工程同步规划、同步设计、同步实施。不能同步实施的，应当预留相应的空间。

新建、改建、扩建城市道路和新区建设，应当按照地下综合管廊专项规划的要求，配套建设地下综合管廊。已建设地下综合管廊的区域，地下管线应当进入地下综合管廊。

第二十五条 鼓励商业楼和住宅楼分开建设，居住小区的商

业服务设施应当集中独立布置。

建筑物商业用房与住宅用房面积比的确定和调整，由县级以上人民政府管理城乡规划工作的部门根据城乡发展的阶段性需求提出意见，报本级人民政府审批。

建筑物、构筑物的所有权人、使用权人不得擅自改变规划许可的使用性质，确需改变的，应当报县级以上人民政府管理城乡规划工作的部门批准。

第二十六条 新建、改建、扩建的大型民用建筑等重大建设项目，建设单位应当编制交通影响评价报告，对该项目交通影响评价报告的有关审查意见作为项目设计的依据。

第二十七条 城镇规划建设用地范围内，农户因住房困难确有建房必要，根据规划不宜安排农村住宅用地的，可采取集中安置、产权置换、异地迁建等方式予以解决，具体办法由市人民政府制定。

城镇规划建设用地范围内村（居）民符合下列情形之一的，有关镇、乡人民政府和街道办事处应当指导村（居）民委员会以村级组织或者农村集体经济组织为单位，按照城市规划要求，采用统规统建、多户联建、集中联片等多种方式进行异地迁建。

（一）实际居住人口人均居住面积达不到最低标准的；

（二）原有住房或者宅基地被实际占用，未实施安置或者货币补偿的；

(三) 原有住房属于危房或者原有住房因自然灾害等原因灭失或者处在易发自然灾害区域的;

(四) 其他需要异地迁建的。

第四章 镇、乡、村寨规划的实施

第二十八条 镇、乡人民政府应当指导村(居)民委员会做好村寨规划实施、农村居民住宅建设管理和各类公共设施的建设维护工作,保持村容村貌整洁,建设美丽宜居乡村。

第二十九条 在镇、乡、村寨规划区范围内进行建设活动的,应当办理规划许可证。

在镇、乡、村寨规划区范围内进行建设的,不得破坏自然资源和生态环境,不得擅自破坏山体,改变溪流的自然走向。

在编制镇、乡、村寨规划时,镇、乡人民政府应当确定殡葬区域,合理规划和建设公墓。

第三十条 乡村建设规划许可应当明确建设地块位置、用地范围、建筑使用性质、建筑面积、建筑高度、建筑风格、外观形象等内容。

乡、村寨规划区内村(居)民住宅的乡村建设规划许可证可以委托镇、乡人民政府核发。

委托镇、乡人民政府核发乡村建设规划许可证的,村(居)

民申请住宅建设应当按照以下程序办理:

(一) 村(居)民持户口证明文件、建房申请等材料向村(居)民委员会提出申请,由村(居)民委员会在 10 日内组织审查并形成书面意见报镇、乡人民政府审核;

(二) 镇、乡人民政府应当自受理申请之日起 20 日内组织规划建设等有关部门实地踏勘,提出审核意见;

(三) 镇、乡人民政府应当自受理申请之日起 30 日内,对符合法定条件及标准的,办理乡村建设规划许可证,并报县级人民政府管理城乡规划工作的部门备案;对不符合法定条件及标准的,不予办理并书面说明理由。

第三十一条 县级人民政府管理城乡规划工作的部门应当加强对乡村建设规划管理人员的培训,指导镇、乡人民政府做好乡村建设规划管理工作。

镇、乡人民政府应当建立乡村建设规划许可证申请流程公开机制,公开申请人名单、申请条件、审批程序、审批结果等信息,接受社会监督。

村(居)民住宅建设应当符合农村住房建筑设计导则要求,选用镇、乡人民政府根据本地特色提供的农村住房设计通用图册,采取集体集中建房与村民个人自建住房相结合的办法,鼓励集体集中建房。

镇、乡人民政府应当引导村民住宅建设向基础设施较为完

善、公共服务设施较为完备的中心村集中。

第五章 城乡规划的修改

第三十二条 经依法审定的重要地段控制性详细规划、重大公益性建设项目修建性详细规划及其规划设计方案不得擅自修改。

确需修改的，在报经原审批机关批准前，应当提请本级人民代表大会或者人民代表大会常务委员会决定。

第三十三条 修改城乡规划时，不得将山体、公园绿地、防护绿地、湿地、河道等公共性、公益性用地修改为经营性用地。不得擅自减少控制单元内已确定的教育、医疗、文化、体育、交通等公共服务设施用地规模，修改具体指标时应当在控制单元内进行综合平衡。

第三十四条 控制性详细规划有下列情形之一的，可以依法组织修改：

（一）因重大基础设施、公共服务设施、项目建设对控制性详细规划控制区功能和布局产生影响，确需修改的；

（二）因总体规划发生变化，对规划控制区的功能和布局产生重大影响，确需修改的；

（三）经评估、论证，原控制性详细规划确需修改的；

(四) 法律、法规规定的其他情形。

第三十五条 经依法审定的修建性详细规划、建设项目规划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，可以按照法定程序进行修改：

(一) 因生态工程保护、地质灾害和其他涉及公共利益原因致使无法按照修建性详细规划、建设项目规划设计方案建设的；

(二) 因控制性详细规划的修改导致无法按照修建性详细规划、建设项目规划设计方案建设的；

(三) 城市规划实施和重点工程需要调整的；

(四) 增加公共设施、公共绿地的；

(五) 确需修改原修建性详细规划、建设项目规划设计方案的其他情形。

第三十六条 依法修改修建性详细规划或者建设项目规划设计方案，应当按照下列程序进行：

(一) 建设单位或者个人向县级以上人民政府管理城乡规划工作的部门提出书面申请并说明变更的理由；

(二) 县级以上人民政府管理城乡规划工作的部门应当组织专家对调整的必要性和规划方案的合理性进行论证；

(三) 在媒体上进行公示，采用多种形式征求利害关系人的意见，必要时应当组织听证；

(四) 经专家论证、征求利害关系人的意见后，县级以上人

民政府管理城乡规划工作的部门应当依法提出修改建议并附论证、公示、听证等相关材料报原审批机关批准;

(五) 经批准后应当重新核发建设工程规划许可证, 并修正建筑红线图、建筑设计平面图等规划材料。

第三十七条 国有土地使用权划拨或者出让后, 确需变更用地性质、容积率、建筑限高等规划条件, 但拟调整的规划条件不符合划拨或者出让地块控制性详细规划要求的, 应当先修改控制性详细规划, 符合地块控制性详细规划要求的, 按照以下程序办理:

(一) 建设单位或者个人向县级以上人民政府管理城乡规划工作的部门提出书面申请报告, 说明调整的理由并附拟调整方案, 调整方案应当表明调整前后的用地总平面布局方案、主要经济技术指标、建筑空间环境、与周围用地和建筑的关系、交通影响评价等内容;

(二) 县级以上人民政府管理城乡规划工作的部门应当就是否需要收回国有土地使用权征求有关部门意见, 并组织技术人员、相关部门、专家对修改规划条件的必要性进行专题论证;

(三) 县级以上人民政府管理城乡规划工作的部门应当在政府网站、本地主要媒体和项目现场进行公示, 征求规划地段内利害关系人的意见;

(四) 县级以上人民政府管理城乡规划工作的部门依法提出

修改或者不修改建议，并附有关部门意见、论证、公示等情况报县级以上人民政府批准；

（五）经县级以上人民政府批准后，县级以上人民政府管理城乡规划工作的部门方可办理后续的规划审批，并及时将变更后的设计条件抄告土地管理部门。

第六章 监督检查

第三十八条 县级以上人民政府应当定期向本级人民代表大会常务委员会报告城乡规划工作的实施情况。

县级以上人民代表大会常务委员会应当对城乡规划工作的实施情况开展视察、执法检查、专题询问等监督工作。

第三十九条 城乡规划中涉及生态环境、自然资源和民族历史文化保护等对公共环境、公众利益可能产生重大影响，或者社会争议较大的建设项目，市、县（区）人民政府应当提请本级人民代表大会常务委员会审议。

第四十条 城乡规划委员会根据市、县（区）人民政府的委托，就本行政区域内城乡规划制定和修改工作中的重大事项进行审议，其审议结果作为市、县（区）人民政府及相关职能部门决策的重要参考。城乡规划委员会应当制定工作规则。

市、县（区）城乡规划督察委员会应当建立事前、事中、事

后监督检查机制，采取巡查、集中检查等方式开展监督活动，监督活动形成的督察意见交本级人民政府处理。

第四十一条 县级以上人民政府应当建立城乡规划管理有关部门参加的规划监督检查与执法联动机制。

违法建设行为经依法认定后，县级以上人民政府管理城乡规划工作的部门和镇、乡人民政府应当及时向社会公布，将违法建设行为信息录入规划建设诚信系统进行管理，并书面告知有关部门。

第四十二条 县级以上人民政府及其管理城乡规划工作的部门应当将城乡规划编制和修改以及容积率、用地性质等规划条件变更，纳入重大事项集体决策范围，实行决策事项终身负责制。

第四十三条 镇、乡人民政府和街道办事处应当建立违法建设片区负责制和日常巡查制度，指导村（居）民委员会及物业服务企业开展巡查工作，发现违法建设行为的，应当劝阻，并于 24 小时内向县级以上人民政府管理城乡规划工作的部门或者其他有关部门报告。

供水、供电等生产经营企业及其他组织或者个人不得为正在实施的违法建设行为提供服务。

负有查处职责的主管部门或者镇、乡人民政府和街道办事处应当书面通知供水、供电等生产经营企业依法停止供水、供电服务。

镇、乡人民政府应当加强对规划建设行为的管理，依法查处违法建设行为的，有关单位或者部门应当予以配合，具体办法由镇、乡人民政府制定。

第四十四条 任何单位和个人有权向县级以上人民政府管理城乡规划工作的部门或者其他有关部门举报、控告违法建设行为，受理部门接到举报或者控告后应当在 10 日内将处理情况反馈举报人或者控告人。

接受举报、控告的有关部门，应当为举报人、控告人保密。

第七章 法律责任

第四十五条 县级以上人民政府有关部门有下列行为之一的，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）擅自改变总体规划确定的公共绿地用地性质的；
- （二）在城市绿线、城市蓝线、城市紫线内违法增加营利性商业设施的；
- （三）未依法实施规划管理的其他行为。

第四十六条 县级以上人民政府管理城乡规划工作的部门及镇、乡人民政府有下列行为之一的，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、修改、公示城乡规划，或者编制、

修改城乡规划后未经批准即行实施的；

(二) 未依法公布应当公布的规划审批事项的；

(三) 未依法组织制定农村住房建筑设计导则、编制农村住房建筑设计通用设计图册的；

(四) 对违法建设行为，不予查处或者接到举报后不依法处理的；

(五) 违反控制性详细规划，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；

(六) 法律、法规规定的其他行为。

第四十七条 建设单位或者个人擅自调整容积率进行建设的，县级以上人民政府管理城乡规划工作的部门应当责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处以建设工程造价 5%以上 10%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 10%以下的罚款。

第四十八条 建设工程未经验线，或者验线不合格擅自开工的，由县级以上人民政府管理城乡规划工作的部门责令停止建设，限期改正；逾期不改正的，由县级以上人民政府管理城乡规划工作的部门对建设单位处以 1 万元以上 5 万元以下罚款，对个人处以 2000 元以上 1 万元以下罚款。

第四十九条 供水、供电等生产经营企业为正在实施的违法

建设行为提供相关服务的，由县级以上人民政府管理城乡规划工作的部门责令限期改正，没收违法所得；逾期不改正的，处以 2 万元以上 20 万元以下罚款。

其他组织或者个人为正在实施的违法建设行为提供水、电等相关服务的，由县级以上人民政府管理城乡规划工作的部门责令限期改正，有违法所得的，没收违法所得；逾期不改正的，处以 2000 元以上 1 万元以下罚款。

第五十条 在镇、乡、村寨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的规定进行建设的，由镇、乡人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。

第五十一条 建筑物、构筑物所有权人、使用权人未经批准改变规划许可使用性质的，由县级以上人民政府管理城乡规划工作的部门责令限期改正；逾期不改正的，自逾期之日起按照每日每平方米处以 5 元以上 20 元以下罚款。

第五十二条 对违反城乡规划法律、法规，不符合城市容貌标准、环境卫生标准的建筑物或者构筑物，由县级以上人民政府管理城市市容和环境卫生工作的部门会同管理城乡规划工作的部门责令有关单位或者个人限期改正；逾期不改正的，可以拆除。

第五十三条 违反本条例规定的其他行为，法律、法规有处罚规定的，从其规定。

第八章 附 则

第五十四条 本条例自 2019 年 7 月 1 日起施行。