

临沂市城乡规划条例

(2016年10月28日临沂市第十八届人民代表大会常务委员会第三十八次会议通过 2016年11月26日山东省第十二届人民代表大会常务委员会第二十四次会议批准)

目 录

第一章 总则

第二章 城乡规划的制定和修改

第三章 城乡规划的实施

第一节 一般规定

第二节 建设项目选址和建设用地规划

第三节 建设工程规划

第四节 乡村建设规划

第五节 规划实施管理

第四章 监督检查

第五章 法律责任

第六章 附则

第一章 总则

第一条 为了科学制定和严格实施城乡规划，加强城乡规划管理，统筹城乡空间布局，优化人居环境，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》、《山东省城乡规划条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 在本市行政区域内制定和实施城乡规划，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，包括城市规划、县城规划、镇规划、乡规划、村庄规划。城市规划、县城规划、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，是指市、县、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。规划区的具体范围在城市总体规划、县城总体规划、镇总体规划和乡规划、村

庄规划中划定。

第三条 制定和实施城乡规划，应当以人为本，落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，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长远发展的关系；

（二）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、森林、河流、湿地等自然资源；

（三）先规划后建设、先地下后地上，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；

（四）妥善保护历史文化遗产，保持沂蒙地方特色和传统风貌；

（五）符合区域人口发展、国防建设、防灾减灾和公共卫生、公共安全需要。

第四条 市、县人民政府统一行使本行政区域内的城乡规划管理权，市、县城乡规划主管部门承担本行政区域内的城乡规划管理具体工作。

乡（镇）人民政府和街道办事处应当依法做好城乡规划的相关工作。

第五条 市、县人民政府应当建立健全城乡规划管理体系，

加强集中统一管理，确保依法实施城乡规划。

市、县、乡（镇）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。

第六条 市、县人民政府应当组建城乡规划委员会，作为城乡规划决策的议事机构，负责审议涉及城乡规划的重大事项，其审议意见作为本级人民政府城乡规划的决策依据。

城乡规划委员会的产生、任期和议事规则由本级人民政府规定。

城乡规划委员会的日常工作由城乡规划主管部门负责。

第七条 城市总体规划、县城总体规划、镇总体规划和乡规划、村庄规划的编制，应当与国民经济和社会发展、土地利用、环境保护等规划相衔接。

第八条 经依法批准的城乡规划，是城乡建设和规划管理的依据。各类建设活动应当符合经依法批准的城乡规划。任何组织、单位或者个人不得擅自改变城乡规划。

第九条 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 城乡规划的制定和修改

第十条 总体规划按照下列程序编制和审批：

（一）临沂市城市总体规划，由市人民政府组织编制，经省人民政府审查同意后，报国务院审批。市城市总体规划在报省人民政府审查前，应当先经市人民代表大会常务委员会审议；

（二）县城总体规划，由县人民政府组织编制，经市人民政府审查同意后，报省人民政府审批。县城总体规划在报市人民政府审查前，应当先经县人民代表大会常务委员会审议；

（三）镇总体规划由镇人民政府组织编制。市级以上重点镇和区属镇人民政府组织编制的镇总体规划，经县（区）人民政府和市城乡规划主管部门审查同意后，报市人民政府审批。其他镇人民政府组织编制的镇总体规划，报县人民政府审批。镇总体规划在报送审批前，应当先经镇人民代表大会审议。

组织编制机关报送审批总体规划，应当一并报送本级人民代表大会常务委员会组成人员或者镇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。

第十一条 乡规划、村庄规划由乡(镇)人民政府组织编制。

县属乡人民政府组织编制的乡规划和县属乡(镇)人民政府组织编制的村庄规划,报县人民政府审批。

区属镇人民政府组织编制的村庄规划,经区人民政府审查同意后,报市人民政府审批。

乡规划在报送审批前应当先经乡人民代表大会审议。组织编制机关报送审批乡规划,应当一并报送乡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。

村庄规划在报送审批前应当先经村民会议或者村民代表会议讨论通过。

第十二条 市城市总体规划建设用地范围内和其他重点区域的控制性详细规划,由市城乡规划主管部门组织编制,报市人民政府审批。区属镇控制性详细规划由镇人民政府组织编制,经区人民政府审查同意后,报市人民政府审批。

县城控制性详细规划由县城乡规划主管部门组织编制,县属镇控制性详细规划由镇人民政府组织编制,报县人民政府审批。

城市、县城控制性详细规划经批准后,报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。镇控制性详细规划经批准后,报同级人民代表大会备案。

第十三条 城市总体规划、县城总体规划和镇总体规划确定的规划建设用地范围内的镇和村庄，不再编制镇和村庄规划。城市总体规划、县城总体规划确定的规划建设用地范围外的街道，按照镇标准编制规划。

第十四条 市、县行业主管部门应当按照各自职责会同城乡规划主管部门，根据总体规划的要求组织编制专项规划。各类专项规划之间应当相互衔接。控制性详细规划应当落实专项规划的有关内容。

依法应当由国务院或者省人民政府审批的专项规划，经市或者县人民政府审查同意后，按照有关规定报批。其他专项规划，经本级城乡规划委员会审议后，报本级人民政府审批。

第十五条 本市以下特定区域应当编制特定区域规划，依照法律、法规的规定报批；法律、法规未作规定的，报市人民政府审批：

（一）风景名胜区、旅游度假区、自然保护区、地质公园、森林公园、湿地公园，市县规划区内的河流、山体，饮用水水源保护区等特定自然区域；

（二）历史文化名城、名镇、名村，红色文化遗址等特定历史文化区域；

（三）对本市生态环境、自然资源、历史文化遗产保护以及

经济社会发展具有重大意义的其他特定区域。

特定区域规划应当划定特定区域的范围以及规划控制线，明确特定区域的功能结构、空间布局、资源保护措施等。对特定区域的保护、利用和管理，应当符合法律、法规和特定区域规划的要求。

第十六条 市、县城乡规划主管部门应当从城市整体层面和立体空间上开展城市设计，纳入城市总体规划；组织编制滨水地区、商贸中心区、历史文化街区、重要交通枢纽周边等重点片区的城市设计，纳入相应的控制性详细规划。

第十七条 总体规划的组织编制机关应当定期组织规划编制单位、有关部门和专家对规划实施情况进行评估，并采取论证会、听证会等方式征求公众意见。组织编制机关应当向本级人民代表大会常务委员会、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情况。

第十八条 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》、《山东省城乡规划条例》和本条例规定的法定条件、权限和程序。

第十九条 修改总体规划前，原组织编制机关应当对规划实施情况进行总结，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。

修改后的总体规划，应当依照本条例第十条规定的审批程序报批。

第二十条 修改乡规划、村庄规划的，应当依照本条例第十一条规定的审批程序报批。

第二十一条 修改控制性详细规划的，应当按照国家、省有关规定执行。

第二十二条 修改专项规划的，相关行业主管部门应当会同城乡规划主管部门对修改的必要性进行论证。修改后的专项规划，应当依照本条例第十四条规定的审批程序报批。

第二十三条 修改特定区域规划的，除法律、法规另有规定外，应当按照原审批程序报批。

第二十四条 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予以公告，并采取论证会、听证会等方式征求专家和公众的意见。公告时间不得少于三十日。

公告期间收集的公众意见，组织编制机关应当按照有关规定处理。

城乡规划经依法批准后，应当在三十日内向社会公布，法律、法规规定不得公布的内容除外。

第三章 城乡规划的实施

第一节 一般规定

第二十五条 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、建设工程规划核实等制度。

第二十六条 建设单位或者个人在城乡规划确定的建设用地上进行建设活动，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。

第二十七条 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。

第二十八条 开发利用地下空间，应当符合地下空间等有关规划，充分考虑防灾减灾、人民防空和通信等需要，实行竖向分层立体综合开发，横向相关空间互相连通，地面建筑与地下工程协调配合，提高空间资源利用的综合效益。

规划要求新建地下工程与周边地下工程相连通的，建设单位

应当按照规划要求连通，相关权利人应当提供必要的便利。

规划区范围内的各类管线应当推行地下敷设。新建、改建城镇道路，应当推广建设地下综合管廊；已建设地下综合管廊区域内的各类管线，应当纳入地下综合管廊。

第二节 建设项目选址和建设用地规划

第二十九条 根据国家规定应当取得建设项目选址意见书的建设项目，建设单位在报送有关主管部门审批或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发建设项目选址意见书。

建设项目选址意见书的有效期为一年。有效期内未取得建设项目批准或者核准文件的，申请人可以在期限届满三十日前向原核发机关申请延期，经批准可以延期一次，延期期限不得超过一年。

第三十条 国有建设用地使用权出让或者划拨前，应当由市、县城乡规划主管部门依据控制性详细规划提出规划条件。

规划条件应当明确用地的位置、范围、面积、用地性质、容积率、建筑密度、建筑高度、建筑退让、绿地率、出入口方位、停车泊位以及基础设施与公共服务设施配套、地下空间开发利用、

海绵城市建设、绿色建筑设计要求等控制性内容，并根据管理需要，明确建筑风格、色彩等设计要求。

规划条件的有效期为一年。

第三十一条 使用国有建设用地进行建设活动的建设单位或者个人，应当取得市、县城乡规划主管部门核发的建设用地规划许可证。

建设用地规划许可证的有效期为一年。有效期内未取得土地使用权权属证明文件的，申请人可以在期限届满三十日前向原核发机关申请延期，经批准可以延期一次，延期期限不得超过一年。

第三十二条 建设单位或者个人取得建设用地规划许可证后，方可办理土地使用权权属证明手续。

第三十三条 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标的物所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。

第三节 建设工程规划

第三十四条 在城市、县城、镇总体规划确定的建设用地范围内，新建、改建、扩建建筑物、构筑物、道路、管线和其他建

设工程的，建设单位或者个人应当向城乡规划主管部门申请核发建设工程规划许可证。

城乡规划主管部门应当依据经批准的控制性详细规划和城市设计等对建设工程设计方案进行审查，符合要求的，核发建设工程规划许可证。

对文物保护单位、历史文化街区、历史建筑、优秀近现代建筑保护范围内及其建设控制地带内的建设工程，城乡规划主管部门应当会同文物主管部门进行审查，并组织专家论证。

建设工程规划许可证的有效期为二年。

第三十五条 建设单位或者个人应当依据经城乡规划主管部门审定的建设工程设计方案进行施工图设计。

人防、消防、预售登记等部门和施工图审查等中介机构，应当依据经城乡规划主管部门审定的建设工程设计方案进行审查。

第三十六条 经依法审定的建设工程设计方案不得随意变更。确需变更的，建设单位或者个人应当向城乡规划主管部门提出申请。变更内容不符合控制性详细规划、规划条件要求的，城乡规划主管部门不得批准。符合要求的，城乡规划主管部门应当公示，采取听证会等方式，听取利害关系人的意见。

第三十七条 对区域交通影响较大的建设项目，市、县人民政府应当组织公安机关交通管理、城乡规划、住房城乡建设、交

通运输等有关部门进行交通影响评价。对道路交通有重大不利影响又无法消除的重大建设项目，城乡规划主管部门不予批准。

第三十八条 在国有土地上进行临时建设的，应当取得市、县城乡规划主管部门核发的临时建设工程规划许可证。

临时建设应当在批准的使用期限内自行拆除。在使用期限内，因国家建设需要拆除的，建设单位或者个人应当在规定期限内自行拆除。

第三十九条 建设单位或者个人取得建设工程规划许可证后，方可办理建设工程施工许可等手续。

第四节 乡村建设规划

第四十条 在乡、村庄规划区内，建设单位或者个人使用农村集体土地进行农村村民住宅、乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设的，应当依照《山东省城乡规划条例》等有关规定办理乡村建设规划许可证。

乡村建设规划许可证的有效期为一年。确需延期的，申请人应当在期限届满三十日前向原核发机关提出延期申请，经批准可以延期二次，每次延期期限不得超过一年。

第四十一条 建设单位或者个人应当按照乡村建设规划许可证规定的内容进行建设。确需变更的，应当向原核发机关提出申请。符合规划要求的，发证机关应当公示，听取利害关系人的意见。

第四十二条 在乡、村庄规划区内，使用国有建设用地进行建设的，依照本条例关于在城市、县城、镇规划区内使用国有建设用地进行建设的规定执行。

第五节 规划实施管理

第四十三条 城乡规划主管部门应当对批准后的建设工程依法进行监管，从放验线至竣工规划核实进行全程跟踪核查。

第四十四条 建设工程开工前和基础垫层完成后，建设单位或者个人应当委托具备相应资质的规划技术服务单位分别进行验线，并经城乡规划主管部门核发验线证明文件后，方可开工或者继续施工。

第四十五条 建设单位或者个人应当在建设工程竣工后向城乡规划主管部门申请竣工规划核实。未经规划核实或者经核实不符合规划要求的，建设单位或者个人不得组织竣工验收，有关部门不得办理竣工验收备案、产权登记等相关手续。

第四十六条 城乡规划主管部门发现批准后的建设工程存在违法建设行为的，应当责令停止建设，限期改正。实行相对集中行政处罚权的，应当函告城市管理主管部门依法查处。

建设单位或者个人应当在违法建设改正或者有关部门依法处理终结后，重新向城乡规划主管部门申请核发验线证明文件或者竣工规划核实。

第四十七条 建设单位或者个人应当在项目建设周期内，按照规划对配套基础设施、公共服务设施与主体工程同步设计、同步报批、同步建设、同步竣工验收、同步交付使用。

第四十八条 建筑物、构筑物的所有权人或者使用权人不得擅自改变建设工程规划许可证规定的使用性质。

第四十九条 乡村建设工程的规划管理工作，参照本条例关于规划实施管理的规定执行。

第四章 监督检查

第五十条 市、县人民代表大会常务委员会和乡（镇）人民代表大会应当加强对城乡规划的监督检查，保障城乡规划法律法规、决议决定在本行政区域的有效实施。

第五十一条 市、县、乡（镇）人民政府应当定期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。

第五十二条 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。

市、县（区）人民政府应当建立规划监督、城市管理行政执法的联动机制和信息共享机制，加强对城乡规划监督检查工作的统筹协调。

第五十三条 在实行相对集中行政处罚权的区域，未取得建设工程规划许可证的违法建设行为，由城市管理主管部门依法查处；已取得但未按照建设工程规划许可证内容实施的违法建设行为，由城乡规划主管部门对违法行为性质及程度予以认定，由城市管理主管部门依法查处并向城乡规划主管部门反馈处理结果。

城市管理主管部门对违法建设项目查处终结前，城乡规划主管部门应当暂停办理该建设项目的规划许可或者许可变更手续。

第五十四条 乡（镇）人民政府应当对乡、村庄规划区内的建设行为进行监督检查，并依照城乡规划法律、法规的有关规定查处违法建设行为。

村民委员会、居民委员会、物业服务企业发现其区域内有违法建设行为的，应当予以劝阻，并报告城乡规划、城市管理等部门。

门或者乡（镇）人民政府。

第五十五条 市、县城乡规划主管部门应当会同住房城乡建设、国土资源等部门建立规划编制、测绘、勘察设计、施工图审查、开发建设等单位的信用档案，对相关单位进行信用评价和诚信管理。

第五十六条 任何单位和个人都有权举报、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自接到举报、控告之日起七个工作日内作出是否受理的决定，并在六十日内作出处理决定。

接受举报、控告的部门，应当为举报人、控告人保密。

第五章 法律责任

第五十七条 违反本条例规定的行为，法律、法规已规定法律责任的，从其规定；法律、法规未规定法律责任的，依照本条例的规定执行。

第五十八条 有关部门或者单位有下列情形之一的，由本级人民政府或者上级人民政府有关部门依法责令改正，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批准、核准文件的；

(二) 未依法在国有建设用地使用权出让或者划拨前确定规划条件，或者擅自修改规划条件的；

(三) 对未依法取得建设用地规划许可证的建设单位或者个人办理土地使用权权属证明手续的；

(四) 对未依法取得建设工程规划许可证的建设工程或者未按照建设工程规划许可证的规定核发施工许可证的；

(五) 对未依法取得建设工程竣工规划核实合格证的建设工程予以竣工验收备案的；

(六) 对未依法取得建设工程竣工规划核实合格证的建设工程或者未按照建设工程竣工规划核实合格证的相关内容办理产权登记的。

第五十九条 建设单位或者个人隐瞒真实情况、提供虚假材料或者其他非法手段申请规划许可的，除可能对公共利益造成重大损害而无法撤销的外，城乡规划主管部门应当撤销该项规划许可；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六十条 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，由有关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影响的，责令限期改正，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对规划实施影响的，依法拆除，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。

前款所称无法采取改正措施消除影响应当依法拆除的情形，除《山东省城乡规划条例》规定的以外，还包括以下各项：

（一）擅自占用河道建设经营性建筑物或者构筑物的；

（二）侵占消防、救护、人防工程等紧急通道所属城乡公共空间或者公共服务设施用地的；

（三）擅自在原有建筑上加建非公共使用功能建筑物、构筑物的；

（四）对既有建筑物安全产生影响无法消除的。

第六十一条 城乡规划、城市管理等有关部门的工作人员违反本条例规定，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附则

第六十二条 本条例自 2017 年 3 月 1 日起施行。

