

宿州市城乡规划建设管理办法

(2017年3月20日宿州市人民政府令第3号公布 自2017年5月1日起施行)

第一章 总 则

第一条 为了加强城乡规划建设管理，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》、《安徽省城乡规划条例》和有关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市城市和县人民政府所在地镇规划区内制定和实施城乡规划、进行各项建设及监督管理活动。

第三条 制定和实施城乡规划，应当遵循依法依规、以人为本、因地制宜、合理布局 and 先规划后建设的原则，突出地域特色和传统风貌，注重规划的前瞻性、严肃性和连续性。

第四条 市、县人民政府城乡规划主管部门负责本行政区域内城乡规划建设管理工作。市人民政府城乡规划主管部门在市辖区、

特定地区设立派出机构，按照规定职责承担城乡规划管理有关工作。

国土资源、住房和城乡建设、房地产、城市管理、环保、交通等其他有关部门以及街道办事处、镇人民政府按照各自职责，共同做好城乡规划的相关工作。

第五条 市、县人民政府城乡规划委员会是本级人民政府城乡规划决策的议事机构，由本级人民政府及其相关部门负责人、专家和公众代表组成，逐步实行票决制。

建立城乡规划决策咨询论证制度。市、县人民政府城乡规划主管部门负责建立具有高级职称的规划、建设、法律等专业人员组成的专家库，并制定相应的工作规则。

第六条 城乡规划的制定、修改、实施和监督检查，应当建立健全社会公开和公众参与制度，听取公众意见，接受公众监督。

第二章 城乡规划的制定

第七条 编制开发园区规划、局部片区规划必须符合城市、镇总体规划，不得突破城市、镇总体规划确定的建设用地范围，不得改变城市、镇总体规划确定的结构性安排。

编制开发园区规划、局部片区规划以及重大项目的规划，确需调整城市次干道局部走向、改变支路通达性或者取消支路的，必须进行必要性论证，提出道路交通解决方案，并优先实施。

第八条 市、县人民政府应当统筹有关部门依据城市、镇总体规划有计划地组织编制专项规划。各类专项规划之间应当相互衔接，实现信息共享。

各种市政管线专项规划应当统一高程、统一坐标体系。

第九条 城乡规划主管部门和镇人民政府负责组织编制本级控制性详细规划，并不得改变总体规划确定的强制性内容和城市、镇的结构性安排。控制性详细规划按照通则和图则分层次制定。

城乡规划主管部门应当对控制性详细规划实行动态维护、递进更新，及时将经过批准的各类专项规划、局部地区的规划成果、市级以上有关城乡规划的规定，形成管控要求，纳入城乡规划管控体系。

第十条 城乡规划主管部门和镇人民政府可以组织编制重要街区、重点景观区、广场、公园、大型公共服务设施用地、重要交通枢纽用地以及其他重要地块的修建性详细规划和重要地

段城市设计，并按照规定将其核心内容纳入控制性详细规划的管控体系。

第十一条 城乡规划组织编制单位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。

城乡规划编制单位应当依照规定承揽城乡规划编制工作。首次在本市承接城乡规划编制工作的单位，应当到所在地城乡规划主管部门办理告知性登记。

第十二条 城乡规划方案及有关技术报告，应当采取专家评审会、论证会、咨询会、部门联合审查会等方式或者组织城乡规划技术服务机构进行审查，城乡规划组织编制单位应当配合做好相关工作。需要经城乡规划委员会审议的，按照有关规定办理。

第十三条 城乡规划方案报批前，城乡规划组织编制单位应当将草案通过固定场所、政府网站、报纸等方式进行公告，并采取论证会、听证会等方式征求专家和公众意见。

城乡规划组织编制单位应当充分考虑专家和公众意见，并在报送审批的材料中附具意见采纳情况及理由。

第三章 城乡规划的实施

第十四条 市、县人民政府应当根据本地区经济社会发展水平和资源环境承载力，有计划、分步骤地组织实施城乡规划，并优先安排基础设施、公共服务设施建设，体现先建优先的建设原则。

市、县人民政府应当将城乡规划实施情况纳入政府考核和领导干部离任审计内容。

第十五条 按照规定需要市、县人民政府城乡规划主管部门核发选址意见书的建设项目，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当持下列材料，向市、县人民政府城乡规划主管部门提出申请：

（一）包含建设单位、项目性质、建设规模、选址意向等情况说明的选址申请书；

（二）批准部门出具的开展前期工作的证明文件；

（三）标明拟选址位置的地形图；

（四）法律、法规规定的其他材料。

第十六条 以划拨方式提供国有土地使用权的建设项目，建设单位在申请用地前，应当持下列材料向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) 选址意见书；
- (三) 建设项目批准、核准或者备案文件；
- (四) 依测绘成果绘制的规定比例尺地形图；
- (五) 国有建设用地证明材料；
- (六) 法律、法规规定的其他材料。

城乡规划主管部门依据控制性详细规划核定建设用地位置、面积、允许建设范围等，核发建设用地规划许可证。

第十七条 以出让方式提供国有土地使用权的建设项目，在国有土地使用权出让前，城乡规划主管部门应当依据控制性详细规划通则和图则提出规划条件。特殊情况下，可以依据经审议通过的修建性详细规划核提规划条件。

规划条件应当包括强制性要求、约束性条件和其他需要管控的内容，要求修建性详细规划包含日照分析、交通影响分析论证报告等内容的，应当在规划条件中载明。规划条件的有效期为一年。

城乡规划主管部门在核提规划条件时，可以一并提出其他纳入土地使用权出让条件的建议。

第十八条 国有土地使用权出让或者划拨后，任何单位和个人不得擅自更改用地性质、容积率、绿地率、建筑密度、建筑高

度、商住比例、配建设施等规划条件，确需变更且符合控制性详细规划的，建设单位应当按照法定程序报请批准。

规划条件变更涉及容积率、绿地率调整，或者影响日照的，城乡规划主管部门应当对规划条件变更的必要性、合法性进行论证，征求有关部门和规划地段内利害关系人意见后，依法提出修改或者不修改的建议，报本级人民政府批准。

第十九条 以出让方式取得国有土地使用权的建设项目，在签订国有土地使用权出让合同后，建设单位应当持建设项目批准、核准或者备案文件和国有土地使用权出让合同向城乡规划主管部门领取建设用地规划许可证。

城乡规划主管部门应当核验规划条件，发放建设用地规划许可证，规划条件未纳入国有土地使用权出让合同的，不予核发。

第二十条 需要建设单位编制修建性详细规划的，由建设单位按照控制性详细规划、规划条件以及国家、地方相关规范组织编制，报城乡规划主管部门审定。修建性详细规划的审定包括以下内容：

（一）总体布局，包括房屋建筑物的功能、位置、形态、规模等；

（二）出入口的位置，停车泊位分布等；

- (三) 配套设施的位置和规模;
- (四) 建筑立面、效果等;
- (五) 建设计划。

用地规模较大的建设项目,可以按照建设计划划定相对独立的片区,分片区进行审定。因特殊情况无法一次审定的房地产开发项目,可以在房屋预售前进行分步审定。

第二十一条 建设单位应当按照建设计划合理划定建设工程后,持下列材料向城乡规划主管部门申请办理建设工程规划许可证:

- (一) 申请书;
- (二) 使用土地的有关证明文件;
- (三) 建设工程设计方案;
- (四) 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,除前款规定外,还需提交经审定的修建性详细规划。

第二十二条 建设工程规划许可证核发后不得擅自变更。在规划核实前、确需变更且符合下列情形之一的,建设单位可以申请变更:

- (一) 建设单位名称已依法变更的;

(二) 因公共利益需要增加公共配套设施和交通市政设施的;

(三) 法律、法规规定的其它情形。

变更后的建设工程规划许可证内容及附图应当按照规定予以公示。

第二十三条 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建设工程规划许可证进行放线;建设工程基础、管线等隐蔽工程完工后,应当向城乡规划主管部门申请组织验线。

第二十四条 建设工程施工期间,建设单位应当在施工现场醒目位置设置建设工程规划许可公示牌,并保持完好。

第二十五条 建设工程竣工后,建设单位应当向城乡规划主管部门申请办理建设工程竣工规划核实合格证,并提交下列材料:

(一) 申请书;

(二) 建设工程规划许可证;

(三) 建设工程竣工核实技术报告;

(四) 法律、法规规定的其他材料。

相互连接的建设工程原则上应当同步核实，因特殊情况无法同步核实的，可以按照建设计划分步核实。

未经规划核实或者经核实不符合规划条件和规划许可要求的，建设单位不得组织竣工验收。

第二十六条 城乡规划主管部门应当自收到申请之日起二十日内，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、建设工程竣工规划核实合格证。不予核发的，应当书面告知申请人理由、依据和救济途径。

第四章 监督检查

第二十七条 市、县人民政府及城乡规划等有关部门应当将总体规划和控制性详细规划的编制及调整、容积率和用地性质变更等，纳入重大事项决策范围，并严格履行决策法定程序。

第二十八条 市人民政府城乡规划主管部门应当加强对县人民政府及其城乡规划主管部门城乡规划编制、审批、实施、修改的监督检查和指导，建立健全城乡规划管理考核评价、奖惩和问责机制。

市人民政府应当向县人民政府派出城乡规划督察员，对当地城乡规划建设管理工作进行督察。县人民政府及其有关部门应当向督察员通报有关城乡规划的重要情况，并对其督察工作给予支持、配合。

第二十九条 城乡规划主管部门对城乡规划的实施情况进行监督检查，有权采取下列措施：

（一）要求有关单位和人员提供与监督检查事项有关的文件、资料，并进行复制；

（二）要求有关单位和人员就监督检查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有关城乡规划法律、法规的行为。

街道办事处对本辖区内违法建设行为，应当配合城乡规划主管部门或其他有关部门依法处理。

第三十条 居民委员会、村民委员会、物业服务企业发现本区域内有违法建设行为的，有权予以劝阻，并向城乡规划主管部门、其他有关部门或者街道办事处、镇人民政府报告。

第三十一条 城乡规划主管部门应当在固定场所、政府网站等公开监督检查情况和处理结果，供公众查阅和监督。

任何单位或者个人有权就涉及其利害关系的建设活动是否符合规划的要求向城乡规划主管部门查询。

第三十二条 城乡规划主管部门应当向社会公布违法建设举报电话、信箱、邮箱等。

任何单位或者个人有权就涉嫌违法的建设活动向城乡规划主管部门或者其他有关部门举报。城乡规划主管部门或者其他有关部门应当及时受理举报，属于本部门职责范围的，应当立即组织核查、处理，并将核查、处理情况告知举报人；不属于本部门职责范围的，应当及时转交有权处理的部门，并告知举报人。

第五章 法律责任

第三十三条 对依法应当编制城乡规划而未组织编制，或者未按照法定程序编制、审批和修改城乡规划的，由上级人民政府责令改正，通报批评；对有关负责人和其他直接责任人员依法给予处分。

第三十四条 城乡规划主管部门有下列行为之一的，由有关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)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的；

(二)对符合法定条件的申请人未在规定期限内核发选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证的；

(三)发现违法建设行为，而不予查处或者接到举报后不依法处理的；

(四)法律、法规规定的其他行为。

第三十五条 建设单位违反本办法第二十三条规定，在建设工程开工前未委托具有相应测绘资质的单位进行放线，或者在建设工程基础、管线等隐蔽工程完工后未向城乡规划主管部门申请组织验线的，由城乡规划主管部门责令限期改正，处一万元以上三万元以下的罚款。

第三十六条 对违法建设行为处以罚款，应当以新建、扩建、改建的存在违反城乡规划事实的建筑物、构筑物单体造价作为罚款基数。

已经完成竣工结算的违法建设，应当以竣工结算价作为罚款基数；尚未完成竣工结算的违法建设，可以根据工程已完工部分的施工合同价确定罚款基数；未依法签订施工合同或者当事人提

供的施工合同价明显低于市场价格的，城乡规划主管部门应当委托有资质的造价咨询机构评估确定。

第六章 附 则

第三十七条 本市城市和县人民政府所在地镇规划区以外区域的城乡规划管理，可以参照本办法执行。

第三十八条 市城乡规划主管部门可以会同市住房和城乡建设等有关部门，根据本办法制定城乡规划实施误差管理有关规定。

第三十九条 本办法自 2017 年 5 月 1 日起施行。