

东营市城乡规划条例

2017 年 10 月 24 日东营市第八届人民代表大会常务委员会第六次会议通过

2017 年 12 月 1 日山东省第十二届人民代表大会常务委员会第三十三次会议批准

目 录

第一章 总 则

第二章 规划的制定和修改

第三章 规划的实施

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 为了加强城乡规划管理，统筹城乡空间布局，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》《山东省城乡规划条例》等法律、法规，结合实际，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，应当遵循城乡统筹、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，正确处理近期建设和长远发展的关系，优先发展基础设施和公共服务设施，并符合区域人口发展、国防建设、防灾减灾和公共卫生、公共安全等需要。

制定和实施城乡规划，应当坚持绿色发展理念，正确处理经济社会发展和生态环境保护的关系，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、湿地等自然资源和历史文化遗产，加强城市修补和生态修复，塑造城市特色风貌。

第四条 市、县人民政府应当建立健全城乡规划管理体系，实行行政首长负责制和规划执行责任追究制度，加强统一管

理,确保依法实施城乡规划。

第五条 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负责本行政区域内的城乡规划管理具体工作。

根据工作需要,在市辖区、开发区(园区)依法设立的市城乡规划主管部门的派出机构,按照规定职责承担城乡规划管理具体工作。

发展改革、国土资源、住房城乡建设、交通运输、水利、海洋与渔业、卫生计生、环境保护、城市管理、工商行政管理(市场监管)、人民防空等部门和乡(镇)人民政府、街道办事处按照各自职责,依法做好城乡规划管理的相关工作。

第六条 市、县人民政府设立城乡规划委员会和城乡规划咨询委员会(以下简称规划委和规划咨询委)。规划委负责审议城乡规划制定、实施和修改中的重要事项,为本级人民政府决策提供依据。规划咨询委负责对重要城乡规划事项进行技术咨询、论证,并向规划委提出审查意见,作为审批决策参考。

规划委和规划咨询委的组织形式、职能和工作制度,由市、县人民政府规定。

第七条 市、县人民政府和城乡规划主管部门应当建立健全城乡规划工作的公众参与制度。城乡规划的制定、修改、实施和监督检查应当听取公众意见,接受公众监督。

第八条 市、县城乡规划主管部门应

当建立统一的城乡规划信息公开平台,设立规划展示固定场所,依法公开城乡规划信息,并向公众提供查询服务。

第九条 规划组织编制机关应当及时公布经依法批准的城乡规划。经依法批准的城乡规划,是城乡建设和规划管理的依据,任何单位和个人都应当遵守。

第十条 市、县人民政府应当推行规划行政审批与技术审查分离制度,加强规划管理信息化和档案库建设,建立市、县联网的电子报建审查平台,对城乡规划实施动态监测和管理,提高管理效能。

市城乡规划主管部门应当依据国家有关规范,结合实际,制定城乡规划管理技术规定。

第二章 规划的制定和修改

第十一条 城乡规划按照下列规定组织编制和审批:

(一)东营市城市总体规划,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。城市总体规划在报省人民政府审查前,应当经市人民代表大会常务委员会审议,常务委员会组成人员的审议意见交由本级人民政府研究处理。

(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,应当经县人民代表大会常务委员会审议,常务委员会组成人员的审议意见交由本级人民政府研究处理。

(三)镇总体规划、乡规划、村庄规划由镇、乡人民政府组织编制,报所在县人民政府审批。其中,城市规划区内的镇总体规划、乡规划、村庄规划,报市人民政府审批。镇总体规划、乡规划在报市、县人民政府审批前,应当经镇、乡人民代表大会审议,代表的审议意见交由本级人民政府研究处理;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。

规划组织编制机关报送审批城市总体规划、县城总体规划、镇总体规划、乡规划,应当同时报送本级人民代表大会常务委员会组成人员或者镇、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。

第十二条 市、县城乡规划主管部门组织编制城市、县城控制性详细规划,经市、县人民政府批准后,报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。

城市规划区内的镇控制性详细规划由镇人民政府组织编制,经市人民政府批准后,报同级人民代表大会备案。其他镇控制性详细规划由镇人民政府组织编制,经所在县人民政府批准后,报同级人民代表大会备案。

编制控制性详细规划,不得改变城市、县城、镇总体规划的强制性内容;确需改变的,应当先按照法定程序修改总体规划。

第十三条 市、县城乡规划主管部门负责组织编制总体城市设计和重点地区城市设计,报本级规划委审议通过后,报市、

县人民政府审批。

镇人民政府可以根据管理需要开展城市设计。

第十四条 城乡规划主管部门、镇人民政府组织编制总体城市设计,应当围绕城市、镇的总体空间格局、景观风貌特征、自然和历史文化保护等内容提出规划管理要求,纳入总体规划。

城乡规划主管部门、镇人民政府组织编制重点地区的城市设计,应当对地区范围内的建筑形态、空间布局和景观风貌等内容提出规划管理要求,纳入控制性详细规划。

重点地区的范围由市、县、镇人民政府确定。

第十五条 市、县人民政府有关部门应当按照各自职责,根据总体规划的要求组织编制各类专项规划,经市、县城乡规划主管部门审查同意,报本级人民政府审批后,纳入城市、县城总体规划。

各类专项规划之间应当互相衔接。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。

第十六条 城乡规划报送审批前,规划组织编制机关应当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。公告的场所和时间应当提前三日

在政府网站、报纸等媒体发布。

规划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及理由。

规划组织编制机关应当在城乡规划获得批准后三十日内，向社会公布规划的主要内容和图纸。

第十七条 城市总体规划、县城总体规划、镇总体规划的组织编制机关，应当每两年组织规划编制单位、有关部门和专家，对规划实施情况进行评估，并采取论证会、听证会等方式征求意见，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。

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》和本条例规定的条件、权限和程序，任何单位和个人未经法定程序不得修改。

第十九条 有下列情形之一的，经城乡规划审批机关批准，规划组织编制机关可以按照规定的权限和程序，对控制性详细规划进行修改：

（一）因城市、县城、镇总体规划修改导致规划无法实施的；

（二）因实施重大基础设施和公共服务设施、防灾减灾等工程项目需要进行修改的；

（三）城市建设用地的限制条件发生改变的；

（四）经评估确需修改规划的；

（五）法律、法规规定的其他情形。

修改控制性详细规划的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案。修改后的控制性详细规划，应当依照本条例第十一条规定的审批程序报批。

第三章 规划的实施

第二十条 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（含临时）、建设工程规划许可（含临时）、乡村建设规划许可、建设工程竣工规划核实等制度。

第二十一条 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。

第二十二条 按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有建设用地使用权的，建设单位或者个人在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门依法申请核发建设项目选址意见书。

选址意见书有效期为一年。有效期满未取得批准或者核准文件的，建设单位或者个人应当在有效期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，期限不得超过一年；未获得延期批准或者在规定的期限内未取得批准或者核准文件

的,建设项目选址意见书自行失效。

第二十三条 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、停车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。

规划条件有效期为一年。

第二十四条 以出让方式提供国有建设用地使用权的,规划条件和该地块城市设计应当作为国有建设用地使用权出让合同的组成部分。

签订国有建设用地使用权出让合同时,不得改变该地块的规划条件和城市设计。

第二十五条 在已经取得土地使用权的土地上进行新建、改建、扩建项目,不再重新提出规划条件,但应当符合控制性详细规划要求,并在申报项目时提交所在地块的修建性详细规划。

第二十六条 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。

第二十七条 建设单位或者个人在取得土地使用权权属证明前,应当向城乡规划主管部门申请核发建设用地规划许可证。

建设单位或者个人应当自建设用地规划许可证核发之日起一年内,取得建设项目土地使用权权属证明。一年内未取得土地使用权权属证明的,建设单位或者个人应当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,期限不得超过一年;未获得延期批准或者在规定期限内未取得土地使用权权属证明的,建设用地规划许可证自行失效。

第二十八条 因建设活动需要临时使用土地的,应当取得市、县城乡规划主管部门核发的临时建设用地规划许可证,并依法办理临时用地批准手续。

临时用地使用期限不得超过两年。确需延期使用的,建设单位或者个人应当在使用期满三十日前向原核发机关申请延期,经批准可以延期两次,每次期限不得超过一年。

第二十九条 在国有土地上进行各类建设项目新建、改建、扩建活动,应当按照下列规定办理建设工程规划许可证:

(一)建设单位或者个人持建设用地规划许可证、土地使用权权属证明、标明建设项目用地范围的地形图等材料,向城乡规划主管部门提出建设工程规划许可申请。

(二)城乡规划主管部门依据控制性详细规划和建设用地规划条件,提出建设工程规划设计要求。建设单位或者个人依据规划设计要求提交建设工程设计方案;除工业、仓储、物流、基础设施类建设项目和可规划建设用地面积三公顷以下的建

设项目外，其他建设项目应当同时提交修建性详细规划。

（三）城乡规划主管部门审核建设工程设计方案、修建性详细规划，对符合规划设计要求的，核发建设工程规划许可证。

建设工程规划许可证应当载明建设项目位置、建设规模和使用功能等内容，并附经审定的建设工程设计方案、修建性详细规划。

建设单位或者个人应当自建设工程规划许可证核发之日起一年内，取得建筑工程施工许可证。一年内未取得建筑工程施工许可证的，建设单位或者个人应当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，期限不得超过一年；未获得延期批准或者在规定期限内未取得建筑工程施工许可证的，建设工程规划许可证自行失效。

第三十条 严格控制临时建设。确需在国有土地上进行临时建设的，应当向市、县城乡规划主管部门申请核发临时建设工程规划许可证。临时建设影响控制性详细规划的实施以及交通、市容、安全等的，不得办理临时建设工程规划许可证。

临时建设工程使用期限不得超过两年。确需延期使用的，建设单位或者个人应当在使用期满三十日前向原核发机关申请延期，经批准可以延期两次，每次期限不得超过一年。

第三十一条 临时建设不得擅自改变经批准的使用性质，不得租赁、转让、抵

押，不得办理不动产权登记。

建设单位或者个人应当在批准的使用期限届满前自行拆除，并清理现场。在使用期限内，因国家建设需要拆除的，应当在规定期限内自行拆除并清理现场。

第三十二条 建设工程竣工后，建设单位或者个人应当向市、县城乡规划主管部门申请竣工规划核实。城乡规划主管部门应当根据规划条件、建设工程规划许可证的要求和监督检查情况进行核实。对符合要求的，核发建设工程竣工规划核实合格证；对不符合要求的，出具整改告知单。建设单位或者个人按照整改告知单的要求整改完毕后，重新申请办理竣工规划核实手续。

管线、地下工程覆土前，建设单位或者个人应当委托具有相应专业资质的测绘单位进行竣工测量，形成数据文件、工程测绘图及其他资料，向城乡规划主管部门申请竣工规划核实。

建设工程未经竣工规划核实或者经核实不符合规划条件的，建设单位或者个人不得组织竣工验收，有关单位不得办理竣工验收备案等相关手续。

第三十三条 在乡、村庄规划区内进行乡镇企业、新型农村社区、乡村公共设施和公益事业建设的，建设单位或者个人应当向乡（镇）人民政府或者街道办事处提出申请，由乡（镇）人民政府或者街道办事处报市、县城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。

在乡、村庄规划区内使用原有宅基地进行农村村民住宅建设的，建设单位或者个人应当向乡（镇）人民政府或者街道办事处提出申请，经审核符合条件的，由市、县城乡规划主管部门或者其委托的乡（镇）人民政府核发乡村建设规划许可证。

建设单位或者个人应当自乡村建设规划许可证核发之日起一年内，取得建设项目施工许可证。一年内未取得施工许可证的，建设单位或者个人应当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，期限不得超过一年；未获得延期批准或者在规定期限内未取得施工许可证的，乡村建设规划许可证自行失效。

第三十四条 在乡、村庄规划区内进行乡镇企业、新型农村社区、乡村公共设施和公益事业建设以及农村村民住宅建设，不得占用农用地；确需占用农用地的，应当依照《中华人民共和国土地管理法》有关规定办理农用地转用审批手续后，由市、县城乡规划主管部门或者其委托的乡（镇）人民政府核发乡村建设规划许可证。

第三十五条 建设单位或者个人申请规划许可，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。

第三十六条 城乡规划主管部门在作出建设项目规划许可决定前，应当在规划展示场所和部门网站或者建设工程现场，

对拟作出的规划许可有关内容进行公告。公告时间不得少于七日。

城乡规划主管部门应当自作出规划许可决定之日起十五日内，将许可有关内容在规划展示场所和部门网站进行公布。

建设工程开工前，建设单位或者个人应当按照要求在建设工程现场设置建设工程规划公示牌，公开规划许可有关内容，并在建设工程竣工验收前，保持公示牌及其内容的完整。但村民住宅和法律、法规规定不需要公布的建设项目除外。

第三十七条 城市、县城、镇规划区内的建筑间距，应当依照国家有关日照、消防、防空、抗震、防灾、卫生等标准和要求，结合具体条件确定。具体管理办法由市人民政府制定。

第四章 监督检查

第三十八条 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。

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。

第三十九条 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、县人民政府应当建立规划监督、

城市管理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。

第四十条 乡（镇）人民政府可以建立巡查制度，对本辖区内的建设活动进行监督检查，及时发现和制止违法建设行为，并依法查处或者协助查处。

街道办事处、村（居）民委员会、物业服务企业应当对管理区域内的建设活动进行检查，发现违法建设行为进行劝阻并及时报告城市管理执法部门或者乡（镇）人民政府，协助开展违法行为查处等工作。

第四十一条 城乡规划主管部门、城市管理执法部门或者乡（镇）人民政府对城乡规划的实施情况进行监督检查时，有权采取下列措施：

（一）要求有关单位和人员提供与监督事项有关的文件、资料；

（二）要求有关单位和人员就监督事项涉及的问题作出解释和说明；

（三）根据需要进入现场进行勘测；

（四）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。

执法人员履行前款规定的监督检查职责，应当不少于两人并出示执法证件。被监督检查的单位和人员应当予以配合，不得妨碍和阻挠依法进行的监督检查活动。

第四十二条 未取得建设工程规划许可证的违法建设行为，由城市管理执法部门依法查处；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，经城乡规划主管部门对违法行为性质及程度予

以认定，由城市管理执法部门依法查处并向城乡规划主管部门反馈处理结果。

城市管理执法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。

第四十三条 城乡规划主管部门应当会同城市管理执法部门建立临时建设跟踪监督制度，及时检查临时建设的建设、使用情况。在监督检查中发现违法建设行为的，应当当场予以制止并及时查处。

第四十四条 申请利用临时建设从事临时建设工程规划许可之外的经营活动的，相关部门不得办理有关手续。

第四十五条 除依法不得公开的内容外，市、县城乡规划主管部门应当将以下城乡规划信息，自形成或者批准之日起二十日内向社会公开：

（一）经依法批准的城乡规划；

（二）经依法批准修改的城乡规划；

（三）规划许可的条件、程序和作出的许可决定；

（四）城乡规划实施的监督检查情况以及处理结果；

（五）其他应当主动公开的信息。

第四十六条 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。

第四十七条 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规划

要求向城乡规划主管部门查询,有权向城乡规划主管部门、城市管理执法部门以及其他有关部门投诉、举报违反城乡规划的行为。有关部门应当依法及时受理并查处,处理决定及时反馈投诉举报人,并对投诉举报人的身份信息予以保密。

第五章 法律责任

第四十八条 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,按照本条例的规定执行。

本条例规定的行政处罚,实行综合行政执法的区域,由综合行政执法部门实施。

第四十九条 建设单位或者个人违反本条例第三十一条第二款规定,管线、地下工程覆土前未进行竣工测量的,由城乡规划主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处五万元以上十万元以下罚款。

第五十条 建设单位或者个人出租、转让、抵押临时建设的,由城市管理执法部门责令停止违法行为,限期改正;逾期不改正的,按建筑面积处以每平方米四百元以上五百元以下罚款。

第五十一条 建设单位或者个人违反本条例有关规定,虚报、瞒报规划设计指标或者提供虚假资料骗取规划许可的,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,并将行为人违法行为记入信用档案;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第五十二条 乡(镇)人民政府或者市、县人民政府城乡规划主管部门、城市管理执法部门和其他有关部门及其工作人员违反本条例规定,有下列行为之一的,由本级人民政府、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;构成犯罪的,依法追究刑事责任:

(一)未按照法定程序修改已经审批的控制性详细规划的;

(二)违反控制性详细规划强制性内容提出建设用地规划条件的;

(三)违反规定核发临时建设工程规划许可证、建设工程竣工规划核实合格证的;

(四)未按照相关规定进行城乡规划信息公开的;

(五)未按照法定程序组织建设项目公示的;

(六)为申请利用临时建设从事临时建设工程规划许可之外的经营活动办理相关手续的;

(七)发现违法建设行为,不予查处或者接到投诉、举报后不依法处理的;

(八)其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为。

第六章 附 则

第五十三条 本条例自 2018 年 1 月 1 日起实施。