

通化市城乡管理规划条例

(2016年11月2日通化市第七届人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过 2016年11月17日吉林省第十二届人民代表大会常务委员会第三十次会议批准)

第一章 总 则

第一条 为了加强城乡管理，统筹城乡规划建设，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》、《吉林省城乡规划条例》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、实施、修改城乡规划、进行监督检查及各项建设活动，适用本条例。

规划区的具体范围由有关人民政府在组织编制的城乡规划中划定。

城市水源、生态保护区、湿地、风景区、国家森林公园、机场净空控制区、古遗址、城市出入口公路沿线两侧等纳入

规划区。

第三条 市、县（市）人民政府城乡规划主管部门负责本行政区域内城乡规划管理工作。

通化市人民政府城乡规划主管部门可以在市辖区、各类开发区（园区）设立派出机构，具体负责该区域的城乡规划管理工作。

乡、镇人民政府依据权限负责该区域的城乡规划管理工作。

第四条 市、县（市）人民政府设立城乡规划委员会，主要职责是：

（一）审议城乡发展战略、城镇体系规划、总体规划、分区规划、控制性详细规划；

（二）审议专项规划和重要地段的修建性详细规划；

（三）审议重点地段的城市设计；

（四）审议重要城镇规划；

（五）履行市、县（市）人民政府授予的其他职责。

第五条 城乡规划组织编制机关应当及时公布经依法批准的城乡规划。法律、行政法规规定不得公开的内容除外。

市、县（市）城乡规划主管部门应当建立城乡规划信息电子查阅系统，向社会提供查询服务并接受社会监督。

第六条 市、县（市）人民政府应当采用先进科学技术、管理模式，加强空间数据库建设，对城乡规划实施动态监测

和管理，提高管理效能。

第七条 各级人民政府应当将城乡规划的编制和管理经费纳入财政预算。

第二章 城乡规划的制定

第八条 市、县（市）人民政府组织编制的总体规划，在报上一级人民政府审批前，应当先经本级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。

镇人民政府组织编制的镇总体规划，在报上一级人民政府审批前，应当先经镇人民代表大会审议，代表的审议意见交由本级人民政府研究处理。

第九条 通化市城市总体规划，由通化市人民政府报省人民政府审批；集安市城市总体规划，须经通化市人民政府审查同意后，报省人民政府审批。

第十条 通化市人民政府城乡规划主管部门会同区人民政府、开发区（园区）管委会在城市总体规划的基础上，可以组织编制分区规划。

分区规划应当符合总体规划，控制和确定不同地段的土地用途、范围和容量，协调各项基础设施和公共设施建设。

分区规划由通化市人民政府审批，报省人民政府城乡规划主管部门备案。

第十一条 县人民政府所在地镇的总体规划由县人民政府组织编制，报通化市人民政府审批。区辖镇总体规划报通化市人民政府审批，其他镇总体规划由镇人民政府组织编制，报上一级人民政府审批。

第十二条 乡、镇人民政府组织编制乡规划、村庄规划，报上一级人民政府审批。区辖乡、村庄规划报通化市人民政府审批。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。

第十三条 城乡规划主管部门和其他有关主管部门或者镇人民政府，可以根据总体规划组织编制环境保护、综合交通、公共服务设施、市政基础设施、综合防灾等专项规划，报本级人民政府审批。

第十四条 市、县（市）人民政府城乡规划主管部门根据总体规划或者分区规划，组织编制城市和县人民政府所在地镇的控制性详细规划，经本级人民政府批准后，报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府城乡规划主管部门备案。

其他镇的控制性详细规划，根据镇总体规划的要求，由镇人民政府组织编制，报市或者县人民政府审批。

第十五条 市、县（市）人民政府城乡规划主管部门应当做好重点片区、特定地块的城市设计，落实城市规划、指导建筑设计、塑造城市特色风貌、协调城市景观风貌，体现城市地域特征、民族特色和时代风貌。单体建筑设计方案在形体、色调、体量、高度等方面应当符合城市设计要求。

第十六条 市、县（市）人民政府城乡规划主管部门应当制定城市规划技术管理规定，用于指导城市规划管理工作。

第十七条 市、县（市）人民政府城乡规划主管部门应当会同农房建设主管部门组织制定农房规划建设导则和通用图集，用于指导农房建设。

第三章 城乡规划的实施

第十八条 按照国家规定需要有关部门批准、核准，以划拨方式提供国有土地使用权的建设项目，项目单位应当编制选址论证报告书，对公众利益、公共安全、生态环境、文化遗产、重要矿藏等可能产生的影响进行论证。

第十九条 市、县（市）人民政府城乡规划主管部门依据控制性详细规划和城市设计，出具规划条件。

第二十条 建设项目规划设计方案或者修建性详细规划应当符合规划条件、国家及省建设技术标准。项目建设可能影响其他建筑日照时数的，建设单位应当提交日照分析报

告书。

第二十一条 利用地下空间进行建设的项目，应当符合地下空间开发利用规划。城市地下空间应当与地上项目协调建设，鼓励利用地下空间设置停车场、管廊等设施。

独立建设的地下管线工程应当办理建设项目规划审批手续；与其他建设项目同步建设的地下管线工程，应当同步办理建设项目规划审批手续。

第二十二条 在乡、村庄规划区内集体土地上进行乡镇企业、乡村公共设施、公益事业建设的，建设单位或者个人应当向乡、镇人民政府提出申请，经乡、镇人民政府审查同意后报上一级市、县（市）人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。

城市规划区外的村民住宅建设规划许可由城乡规划主管部门委托乡、镇人民政府组织实施。

第二十三条 建设单位或者个人在市、镇规划区内进行临时建设的，依照《中华人民共和国城乡规划法》、《吉林省城乡规划条例》办理临时建设规划许可。

临时建设应当按照批准的内容建设和使用，不得建造永久性建筑物、构筑物，不得随意占用城市公共用地，不得擅自改变使用性质。

施工暂设应当单独设计、单独报批、单独管理，在建设工程规划核实前自行拆除。

第二十四条 建设单位或者个人在建设工程放线前，应当在施工现场设置建设工程规划公示牌。在建设工程竣工规划核实前，应当保持施工现场公示牌及其内容的完整。

第二十五条 建设工程开工前，建设单位或者个人应当委托具有相应资质的测绘单位进行定位、放线。测绘单位应当按照建设工程规划许可证的要求实地放线。

定位、放线后建设单位或者个人应当持书面申请、定位、放线测量报告等相关材料向城乡规划主管部门申请验线。城乡规划主管部门应当自接到书面申请之日起五个工作日内核验放线情况。地下管线建设工程覆土前，建设单位应当向城乡规划主管部门申请验线，验线合格后方可继续施工。

第二十六条 建设工程竣工验收前，建设单位或者个人应当向城乡规划主管部门提交书面申请、建设工程竣工测绘报告等相关材料办理规划核实手续。

城乡规划主管部门应当自受理规划核实申请之日起十个工作日内，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，出具建设工程规划核实通知书；对不符合要求的，出具整改通知书。建设单位或者个人按照整改通知书的要求整改完毕后，重新申请办理规划核实手续。

建设工程未经规划核实或者经核实不符合规划条件的，建设单位不得组织竣工验收，不动产登记机关不予办理不动

产登记手续。

第二十七条 项目规划设计方案或者建筑外观风貌改造方案，应当符合城市设计要求。

第二十八条 规划区内山体禁止各种违法破坏地形地貌活动；裸露岩体应当恢复生态植被。

第二十九条 滨水风景岸线建设应当符合城市设计和修建性详细规划。

城区河流不得改变河道流向，不得因建设活动随意缩小滩涂湿地和水域面积。以河道为轴线，增加沿线节点的开敞空间和公共活动场所。

第三十条 户外广告设置应当符合户外广告专项规划。城市规划区限制设置屋顶广告、跨街广告和大型立柱式广告，外墙广告不得破坏建筑物原有外观风貌。

第四章 城乡规划的修改

第三十一条 组织编制城市总体规划、镇总体规划的机关，应当每三至五年组织有关部门和专家对规划实施情况进行评估。

修改城市总体规划、镇总体规划前，组织编制机关应当对原规划的实施情况进行评估，向原审批机关报告；修改涉及城市总体规划、镇总体规划强制性内容的，组织编制机关

应当先向原审批机关提出专题报告，经同意后，方可编制修改方案。修改后的城市总体规划、镇总体规划，应当依照原审批程序报批。

修改乡规划、村庄规划的，依照审批程序报批。

第三十二条 控制性详细规划确需修改的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，提出专题报告，并征求规划地段内利害关系人的意见，由规划委员会提出审议意见，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，应当依照法定的审批程序报批。修改控制性详细规划涉及城市总体规划、镇总体规划的强制性内容的，应当先修改总体规划。

第三十三条 规划条件一经出具，不得擅自变更；确需变更的，建设单位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的，城乡规划主管部门不得批准。涉及变更规划条件确定的容积率的，建设单位应当向城乡规划主管部门提出书面申请并说明变更的理由，城乡规划主管部门应当组织专家论证、征求利害关系人的意见后报同级人民政府批准。城乡规划主管部门应当及时将依法变更后的规划条件通报同级土地主管部门并公示。因变更规划条件给利害关系人合法权益造成损失的，应当依法给予补偿。

规划条件出具 12 个月内，该地块未能出让，规划条件自动失效。城乡规划主管部门应当依照本条例第十九条规定重新出具规划条件。

第三十四条 经依法审定的修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图，不得随意修改。确需修改的，被许可人应当向城乡规划主管部门提出申请，符合规划条件的，经城乡规划主管部门同意，可以编制修改方案，修改方案按原审批程序审批。修改前，城乡规划主管部门应当采取听证会等形式，听取利害关系人的意见；因修改给利害关系人合法权益造成损失的，应当依法给予补偿。

第三十五条 建设单位或者个人应当按照乡村建设规划许可的规定进行建设，不得随意变更。确需变更的，被许可人应当向作出乡村建设规划许可决定的行政机关提出申请，依法办理变更手续。

第五章 监督检查

第三十六条 县级以上人民政府及其城乡规划主管部门按照属地管理原则加强对城乡规划的监督检查。

第三十七条 监督检查的内容包括：

- (一) 建设工程是否经规划许可；
- (二) 建设工程是否按照建设工程规划许可证内容进行

建设；

(三) 建设工程是否验线；

(四) 建设工程公示牌设置是否符合规定；

(五) 建设工程是否经规划核实；

(六) 依法应当监督检查的其他事项。

第三十八条 县级以上人民政府城乡规划主管部门有权采取以下监督检查措施：

(一) 要求有关单位或者个人提供与监督事项有关的文件、资料，并进行复制；

(二) 要求有关单位或者个人就监督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) 责令有关单位或者个人停止违反有关城乡规划法律、法规的行为。

第三十九条 乡、镇人民政府和街道办事处可以建立巡查制度，对本辖区内的建设活动进行监督检查，发现违法建设行为可以进行劝阻和制止，对不听劝阻和制止的，即时报告城乡规划主管部门。

社区、物业服务企业发现违法建设行为可以进行劝阻和制止，对不听劝阻和制止的，即时报告城乡规划主管部门。

第四十条 市、县（市）城乡规划主管部门应当建立违法建设行为档案，及时将已查处的违法建设行为纳入企业或者个人信用信息系统。

第六章 法律责任

第四十一条 对依法应当编制城乡规划而未编制，或者未按法定程序编制、审批、修改城乡规划的，由上级人民政府责令改正，通报批评；对有关人民政府负责人和其他直接责任人员依法给予行政处分。

第四十二条 城乡规划主管部门违反本条例的，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行政处分。

第四十三条 城乡规划编制单位违反《中华人民共和国城乡规划法》、《吉林省城乡规划条例》及国家、省有关技术规范编制城乡规划的，由城乡规划主管部门责令限期改正，处合同约定的规划编制费一倍以上二倍以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第四十四条 在市、镇规划区内，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，由县级以上人民政府城乡规划主管部门责令停止建设。

可以采取改正措施消除对实施规划影响的，由县级以上人民政府城乡规划主管部门责令限期改正，并处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款，改正后应当及时补办

相关手续。

严重影响城乡规划，无法采取改正措施消除影响的，由县级以上人民政府城乡规划主管部门限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法所得，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

对未取得建设工程规划许可证的，建设工程造价为工程的全部造价；对未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，建设工程造价为工程违规部分的造价。

第四十五条 在乡、村庄规划区内未取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证规定进行建设的，由乡、镇人民政府责令停止建设，限期改正；逾期不改正的，可以拆除。

第四十六条 建设单位或者个人有下列行为之一的，由所在地人民政府城乡规划主管部门责令限期拆除，可以并处临时建设工程造价一倍以下的罚款：

- (一) 未经批准进行临时建设的；
- (二) 未按照批准内容进行临时建设的；
- (三) 临时建筑物、构筑物超过批准期限不拆除的。

第四十七条 建设单位未在施工现场设置或者不按照建设规划许可内容设置建设工程规划公示牌的，由城乡规划主管部门责令限期改正，逾期不改正的，处五千元以上一万元以下的罚款。

第四十八条 建设单位未经城乡规划主管部门验线，擅自开工建设的，由城乡规划主管部门责令停止建设，并处一万元以上二万元以下的罚款。

第四十九条 建设单位未在建设工程竣工验收后六个月内向城乡规划主管部门报送有关竣工验收资料的，由城乡规划主管部门责令限期补报；逾期不补报的，处一万元以上三万元以下的罚款。

对未经验收核实即投入使用的工程项目，由城乡规划主管部门责令当事人暂停使用，限期内未补报竣工验收资料的，处二万元以上五万元以下的罚款。

第五十条 城乡规划主管部门作出限期拆除的决定后，当事人逾期不拆除的，建设工程所在地县级以上人民政府可以责成有关部门采取查封、强制拆除等措施。违法建筑的强制拆除费用由所有人、管理人承担。

对没有单位或者个人主张权属的建设工程，负有查处职责的机关应当查封现场，并通过公共媒体或者在违法建设所在地公告处理决定，公告期限不得少于 10 日。公告期限届满，仍没有单位或者个人主张其权属的，可以采取强制拆除等措施。

第五十一条 对正在搭建的违法建筑，执法部门应当当场责令当事人暂停施工，依照有关法律、法规进行调查取证后，以书面形式责令当事人停止建设、自行拆除；当事人拒不配

合执法工作的，执法部门可以采用执法记录仪等设备记录执法过程，并由所在地人民政府责成有关部门采取查封现场、强制拆除等措施，可以并处工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款。

第五十二条 在重点片区、特定地块擅自改变建筑立面结构、造型、色调的，由所在地人民政府责成有关部门责令限期改正，拒不执行的，处二千元以上二万元以下的罚款。

第七章 附 则

第五十三条 本条例自 2017 年 3 月 1 日起施行。

