

南昌市城乡规划建设管理规定

(2011年8月19日南昌市第十三届人民代表大会常务委员会第三十六次会议通过 2011年12月1日江西省第十一届人民代表大会常务委员会第二十八次会议批准)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 城乡规划的实施
- 第三章 监督检查
- 第四章 法律责任
- 第五章 附 则

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》、《江西省城乡规划条例》等法律、法规,结合本市实际,制定本规定。

第二条 本市行政区域内城乡规划的制定、修改、实施和监督检查以及规划区内的建设活动,应当遵守《中华人民共和国城乡规划法》、《江西省城乡规划条例》和本规定。

本规定所称规划区,是指城市、镇和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。规划区的具体范围由市、县、镇(乡)人民政府在组织编制的城市总体规划、镇总体规划、乡规划和村庄规划中,根据城乡经济社会发展水平和统筹城乡发展的需要划定。

第三条 制定和实施城乡规划,应当遵循城乡统筹、合理布局、节约土地、集约发展和先规划后建设的原则;坚持以人为本、关注民生,注重提高城乡服务功能,改善城乡人居环境;注重近期建

设与长远发展相结合,局部利益与整体利益相结合,建设发展与环境保护、历史文化遗产保护、自然资源保护相结合,现代化建设与保持传统风貌相结合,并符合区域人口发展、国防建设、防灾减灾和公共卫生、公共安全的需要。

第四条 市、县人民政府应当加强对城乡规划建设工作的领导,统筹城乡建设和发展。

市、县人民政府设立的城乡规划建设委员会,负责对涉及城乡规划编制和实施的重大事项进行审议。城乡规划建设委员会审议通过的事项,报本级人民政府按照规定程序审批。城乡规划建设委员会的日常工作由城乡规划主管部门负责。

乡、镇人民政府负责本行政区域内的相关城乡规划建设管理工作。

各级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并予以保障。

第五条 市城乡规划主管部门负责全市的城乡规划建设管理工作,并可以在各区、开发区(新区)设立派出机构。

县城乡规划主管部门负责本行政区域内的城乡规划建设管理工作。

乡、镇人民政府应当确定相关机构或者专人负责本行政区域内的城乡规划建设管理工作;市、县城乡规划主管部门在乡、镇设立派出机构的,乡、镇人民政府应当会同其做好城乡规划建设的管理工作。

发展改革、工业信息产业、国土资源、财政、环境保护、城市管理行政执法、公安消防、公安交通管理、人民防空等有关部门应当按照各自职责,做

好城乡规划管理的相关工作。

第六条 城乡规划主管部门应当开展城乡规划研究,加强城乡规划信息、档案及数据库的建设和管理,创新管理方式,提高城乡规划的制定、实施和监督管理水平。

第二章 城乡规划的实施

第七条 市城乡规划主管部门应当根据有关法律、法规和国家、省有关技术标准和规定,结合实际,拟定本市城乡规划技术管理规定,经市人民政府批准后,报市人民代表大会常务委员会备案。

第八条 各项建设用地和建设工程应当符合城乡规划,依法取得城乡规划主管部门核发的规划许可证件。规划许可证件包括选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证。

跨县、区的建设项目,由市城乡规划主管部门核发规划许可证件或者在征求有关县、区人民政府意见后委托相关县城乡规划主管部门核发规划许可证件。

第九条 建设单位或者个人应当按照规划许可证件的内容进行建设。

任何单位和个人不得擅自变更规划许可证件的内容。确需变更的,应当向原许可机关申请办理变更手续。

禁止买卖、涂改、租借或者转让规划许可证件。

第十条 建设单位或者个人申请办理规划许可证件提交的图纸材料应当附电子文本。电子文本应当符合有关技术规范的要求。

第十一条 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土地使用权的,建设单位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申请核发选址意见书。

城乡规划主管部门应当自受理之日起十个工

作日内作出决定,符合条件的,核发选址意见书;不符合条件的,不予核发选址意见书,并书面告知理由。

第十二条 在城市、镇规划区内,以划拨方式提供国有土地使用权的建设项目,在申请办理划拨土地手续前,建设单位应当向城乡规划主管部门申请办理建设用地规划许可证。

城乡规划主管部门应当自受理之日起三个工作日内作出决定,符合条件的,核发建设用地规划许可证;不符合条件的,不予核发建设用地规划许可证,并书面告知理由。

第十三条 在城市、镇规划区内,以出让方式提供国有土地使用权的,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提出规划条件。规划条件应当作为国有土地使用权出让合同的组成部分。

未确定规划条件的地块,不得出让国有土地使用权;规划条件未纳入国有土地使用权出让合同的,该国有土地使用权出让合同无效;给当事人造成损失的,应当依法给予赔偿。

城乡规划主管部门提出的规划条件期满一年仍未进行国有土地使用权出让的,规划条件应当重新确定。

第十四条 在城市、镇规划区内,以出让方式取得国有土地使用权的建设项目,建设单位应当持建设项目的批准、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自受理之日起三个工作日内核发建设用地规划许可证。

第十五条 国有土地使用权依法转让的,不得改变规划条件。确需变更规划条件或者分割土地转让的,应当重新申请确定规划条件,并将规划条件作为国有土地使用权转让合同的组成部分。

国有土地使用权依法转让后,受让方应当持转让合同等材料,向城乡规划主管部门申请变更建设用地规划许可证。

以拍卖、招标、挂牌等方式依法处置房屋、土地权益的,处置机构应当事先向城乡规划主管部门核实被处置房屋、土地的相关规划要求。

第十六条 建设单位应当按照规划条件进行建设,不得擅自改变用地性质、容积率等规划条件。因特殊情况需要变更的,应当按照以下程序办理:

(一)建设单位向城乡规划主管部门提出书面申请,说明变更内容和理由,并附修建性详细规划或者建设工程设计方案的总平面图。

(二)城乡规划主管部门对变更申请进行初步审查,变更内容不符合控制性详细规划的,不予批准;变更内容符合控制性详细规划的,应当组织专家对变更的必要性和修建性详细规划或者建设工程设计方案的总平面图的合理性进行论证,专家应当从专家库中随机抽调。

(三)城乡规划主管部门将变更申请和专家论证意见通过城乡规划公示栏、城乡规划主管部门网站和同级公共资源交易中心网站以及建设用地现场公示等方式,征求利害关系人的意见,公示时间不少于七日,必要时,城乡规划主管部门应当组织听证。

(四)经专家论证、征求利害关系人的意见后,城乡规划主管部门认为确需变更的,应当依法提出变更建议并附论证、公示等相关材料;组织听证的,还应当附听证材料,报经本级人民政府同意后作出批准变更决定。

(五)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国土资源主管部门并公布,同时报上一级城乡规划主管部门备案。

(六)国土资源主管部门应当与建设单位签订国有土地使用权出让变更合同,补收土地出让金。

(七)建设单位应当持国有土地使用权出让变更合同和补交土地出让金的有关材料申请办理规划许可。

第十七条 在城市、镇规划区内进行下列工程建设的,建设单位或者个人应当向城乡规划主

管部门申请办理建设工程规划许可证:

- (一)房屋建筑工程;
- (二)道路、交通、管线等各类市政设施工程;
- (三)广场、停车场、园林工程;
- (四)地下空间开发利用工程;
- (五)城市雕塑、大型户外广告设施工程;
- (六)法律、法规、规章规定的其他建设工程。

城市、镇规划区内主要道路临街建筑物外立面装修,需要改变规划许可条件的,应当向城乡规划主管部门申请办理建设工程规划许可证。主要道路的名录由市、县人民政府公布。

第十八条 建设单位或者个人申请办理建设工程规划许可证,应当提交以下材料:

- (一)建设工程设计方案、施工图;
- (二)国土资源主管部门批准使用土地的有关证明文件;
- (三)需要进行日照分析、交通影响评价等的,提供有关技术论证报告;
- (四)需要编制修建性详细规划的,提交修建性详细规划;
- (五)法律、法规、规章规定的其他材料。

单栋建筑面积超过五千平方米或者两栋以上的房屋建筑工程和道路、交通、管线等各类市政设施工程应当编制修建性详细规划。修建性详细规划或者建设工程设计方案的总平面图应当有配套管线工程详细规划。

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,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的合法权益造成损失的,应当依法给予补偿。

修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图依法审定后两年内,建设单位或者个人未取得建设工程规划许可的,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失效。

第十九条 城乡规划主管部门应当自受理之日起二十日内作出决定,符合条件的,核发建设工

程规划许可证;不符合条件的,不予核发建设工程规划许可证,并书面告知理由。

城乡规划主管部门办理建设工程规划许可时,应当与有关部门采取统一办理、联合办理、集中办理等方式,简化程序,提高效率。

第二十条 临街建筑物外立面装修工程申请办理建设工程规划许可证,建设单位或者个人应当提交以下材料:

(一)房屋所有权证或者房屋租赁合同和房屋所有权人同意装修工程的书面意见;

(二)装修前临街建筑物外立面现状材料;

(三)装修工程设计方案及效果图;

(四)需要提交的其他材料。

城乡规划主管部门应当自受理之日起三个工作日内作出决定,符合条件的,核发建设工程规划许可证;不符合条件的,不予核发建设工程规划许可证,并书面告知理由。

第二十一条 城市 and 县人民政府所在地镇的中心区主、次干道临街建筑物和其他高层建筑物、大型公共建筑物的建设应当提交两个以上修建性详细规划或者建设工程设计方案,经专家论证后,报城乡规划主管部门审查。

第二十二条 城市规划区内一般不得新建架空线。现有架空线应当逐步埋设入地。

第二十三条 城市、镇规划区内应当统一规划、集中建设住宅,城市 and 县人民政府所在地镇的中心区不得新建、改建、扩建零星、低层住宅。

住宅小区的建设,应当综合配套,修建性详细规划确定的配套设施应当与住宅同步规划、同步建设、同步验收。

第二十四条 旧城区改建,应当保护历史文化遗产和传统风貌,优化城市功能布局,完善基础设施和公共服务设施,降低建筑密度,增加绿地和公共空间,改善人居环境和市容景观,合理确定拆迁和建设规模,严格限制零星插建,有计划地对危房集中、基础设施落后等地段进行改建。

第二十五条 建设单位或者个人应当在领取

建设工程规划许可证前,按照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拆除应当予以拆除的建筑物、构筑物和其他设施。

第二十六条 在城市、镇规划区内需要搭建临时建筑物、构筑物或者建设临时道路、交通、管线工程等设施,建设单位或者个人应当向城乡规划主管部门申请办理建设工程规划许可证。城乡规划主管部门核发建设工程规划许可证时,应当明确临时建设工程使用期限。临时建筑物、构筑物或者其他设施不得超过两层。

临时建设工程使用期限不得超过两年;期满需要延续的,应当在期满三十日前向城乡规划主管部门提出申请,经批准可以延续一次,期限不得超过一年。临时建设工程应当在批准的使用期限届满前自行拆除,逾期不拆除的,由市、县人民政府责成有关部门拆除。

临时建设工程不得办理产权登记手续。

第二十七条 在城市、镇规划区内需要临时使用土地的,建设单位或者个人应当向城乡规划主管部门申请办理建设用地规划许可证。城乡规划主管部门核发的建设用地规划许可证应当注明使用期限。

建设单位或者个人应当持建设用地规划许可证向国土资源主管部门办理临时用地审批手续。

第二十八条 在乡、村庄规划区内进行乡镇企业、乡村公共设施、公益事业建设和村民住宅建设的,应当向乡、镇人民政府提出申请,乡、镇人民政府报市、县城乡规划主管部门或者按照有关规定受市、县城乡规划主管部门委托核发乡村建设规划许可证。鼓励在乡、村庄规划区内集中建设村民住宅。

第二十九条 建设工程开工前,建设单位或者个人应当按照建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证的要求,进行建设工程放线,并提出验线书面申请。城乡规划主管部门或者乡、镇人民政府应当自接到书面申请之日起三个工作日内,到现场进行验线。经验线合格的,出具验线

单。

城市、镇规划区内房屋建筑工程施工至正负零、工程过半时,地下管线工程覆土前,建设单位或者个人应当告知城乡规划主管部门,城乡规划主管部门应当在三个工作日内到现场进行复验。

第三十条 城市、镇规划区内建设工程竣工后,建设单位或者个人应当持以下材料向城乡规划主管部门申请规划条件核实:

- (一)建设工程竣工规划条件核实申请;
- (二)建设工程规划许可证及附件、附图;
- (三)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及设计方案效果图原件;
- (四)城乡规划主管部门出具的建设工程验线单和复验的有关材料;
- (五)具有相应资质单位出具的建设工程规划条件核实测量成果报告书;
- (六)建设工程竣工现状照片;
- (七)施工图;
- (八)其他需要提交的材料。

城乡规划主管部门应当自受理之日起十个工作日内完成建设工程规划条件核实。经核实符合规划条件的,应当出具建设工程规划条件核实合格意见单;不符合规划条件的,应当书面要求建设单位或者个人进行整改。

未经规划条件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,房屋权属登记机关不得办理权属登记。

建设单位或者个人应当在建设工程规划条件核实前拆除所有临时设施并清理场地。

第三章 监督检查

第三十一条 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。

第三十二条 市城市管理行政执法部门和县城乡规划主管部门应当建立日常巡查制度,对规

划区内的建设活动进行监督检查,及时查处违反城乡规划的行为。

第三十三条 市城市管理行政执法部门和县城乡规划主管部门进行监督检查,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法行为,对不停止的,可以依法查封施工现场。

执法人员履行监督检查职责应当出示执法证件。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。

第三十四条 市城乡规划主管部门和市城市管理行政执法部门应当加强工作协调,实现城乡规划管理信息共享,建立预防和制止违反规划行为的联动机制。

市城乡规划主管部门核发建设工程规划许可证后应当及时将建设工程规划许可证的主要内容告知市城市管理行政执法部门。

市城市管理行政执法部门查处违反城乡规划的行为后,应当及时将查处情况告知市城乡规划主管部门。

第三十五条 市城市管理行政执法部门、县城乡规划主管部门在监督检查中发现违反本规定的行为需要其他相关部门协助查处的,应当及时告知相关部门。

第三十六条 乡、镇人民政府对本辖区内违反城乡规划的行为,应当依法予以制止,在乡、村庄规划区内的,乡、镇人民政府应当依法查处;在城市、镇规划区内的,应当配合市城市管理行政执法部门或者县城乡规划主管部门依法查处。

居(村)民委员会、物业服务企业发现本区域内违反城乡规划的行为,应当及时向城乡规划主管部门、市城市管理行政执法部门或者乡、镇人民

政府报告。

第三十七条 县城乡规划主管部门作出的规划许可违反城乡规划法律、法规、规章的,市城乡规划主管部门有权责令其撤销或者直接撤销该规划许可,建设单位或者个人的合法权益受到损害的,作出规划许可的县城乡规划主管部门应当依法给予赔偿。

第三十八条 城乡规划主管部门、市城市管理行政执法部门或者有关乡、镇人民政府应当公布举报电话,对接到有关违反城乡规划行为的举报,属于本单位职责范围的,应当及时受理,并依法进行核实、处理、答复;不属于本单位职责范围的,应当转交有权处理的单位,并告知举报人。

第四章 法律责任

第三十九条 违反本规定,未取得建设工程规划许可证进行建设的,由市、县城乡规划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的影响的,限期改正,处建设工程造价百分之五以上百分之十以下罚款;无法采取改正措施消除影响的,限期拆除,可以并处建设工程造价百分之十以下罚款。

第四十条 违反本规定,未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的,由市、县城乡规划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的影响的,限期改正,处建设工程造价百分之五以上百分之八以下罚款;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百分之十以下罚款。

第四十一条 市、县城乡规划主管部门作出责令停止建设或者限期拆除的决定后,当事人不停止建设或者逾期不拆除的,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施工现场、强制拆除等措施。

前款规定的建设工程无法确定当事人的,市、

县城乡规划主管部门可以通过公共媒体以及在建设工程所在地公告,督促建设工程当事人依法接受处理,公告期限不得少于三十日。期限届满仍无法确定当事人的,建设工程所在地县级以上人民政府可以责成有关部门强制拆除,不能拆除的,没收实物。

第四十二条 违反本规定,在乡、村庄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证的规定进行建设的,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。

第四十三条 违反本规定,未经市、县城乡规划主管部门或者乡、镇人民政府验线或者验线不合格继续建设的,由市、县城乡规划主管部门或者乡、镇人民政府责令限期改正,逾期不改正的,由市、县城乡规划主管部门对建设单位处五千元以上两万元以下罚款;对个人处一千元以上三千元以下罚款。

第四十四条 违反本规定进行临时建设的,由市、县城乡规划主管部门责令停止建设、限期拆除,可以并处临时建设工程造价一倍以下罚款。

第四十五条 本规定规定的行政处罚事项属于城市管理相对集中行政处罚权范围的,按照有关规定由市城市管理行政执法部门执行。

第四十六条 市城乡规划主管部门、市城市管理行政执法部门、县城乡规划主管部门以及乡、镇人民政府的工作人员滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守的,由其所在单位或者上级主管部门给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第五章 附 则

第四十七条 本规定自2012年1月1日起施行。南昌市人民代表大会常务委员会1995年9月15日公布施行,1997年7月1日、2001年12月29日公布修正的《南昌市城市规划管理规定》同时废止。