



江 苏 省
人民代表大会常务委员会
公 报

2021

第四号

盐城市城乡规划条例

(2017年9月28日盐城市第八届人民代表大会常务委员会第五次会议通过 2017年12月2日江苏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 根据2021年4月28日盐城市第八届人民代表大会常务委员会第三十六次会议通过,2021年5月27日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第二十三次会议批准的《盐城市人民代表大会常务委员会关于修改〈盐城市城乡规划条例〉的决定》修正)

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,统筹协调城乡空间布局,优化人居环境,保护历史文化和生态资源,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》《江苏省城乡规划条例》等有关法律、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、修改和实施城乡规划,在规划区内进行建设活动、对建设活动实施监督管理,适用本条例。

第三条 制定、修改和实施城乡规划,应当坚持以人为本、尊重自然、传承历史、绿色宜居和先规划后建设的原则,合理确定城乡建设规模和

时序,注重保护耕地、湿地,优先发展城乡基础设施和公共服务设施,适应产业发展要求,符合国防建设、防灾减灾和公共卫生、公共安全的需要。

第四条 市、县(市)人民政府应当加强规划管理机构建设,将城乡规划的编制和管理经费纳入本级政府财政预算。

第五条 市、县(市)人民政府设立城乡规划委员会。城乡规划委员会负责审议、协调城乡规划制定、修改和实施中的重大事项,为本级人民政府规划决策提供参考依据。城乡规划委员会的组成形式和议事制度由本级人民政府决定。

第六条 市、县(市)人民政府城乡规划主管部门负责本行政区域内的城乡规划管理工作,经本级人民政府批准可以设立派出机构,负责指定区域的城乡规划管理工作。其他有关部门按照各自职责,共同做好城乡规划的相关工作。

镇人民政府、街道办事处按照法律、法规和本条例规定,做好城乡规划管理的相关工作。市、县(市)人民政府城乡规划主管部门按照《中华人民共和国行政许可法》的规定,可以在其职权范围内委托实施规划许可。

第七条 城乡规划应当依据国民经济和社

会发展规划编制,与土地利用总体规划、生态环境保护规划等有效衔接,并体现主体功能区规划的要求,符合沿海开发、新城建设等长远发展的需要。

第八条 鼓励研究、推广、应用城乡规划先进技术,推进城乡规划标准化、信息化建设,提高城乡规划的科技水平和管理效能。

第二章 城乡规划的制定和修改

第九条 城市、镇总体规划,按照《中华人民共和国城乡规划法》《江苏省城乡规划条例》的规定编制和审批。

规划区范围、规划区内建设用地规模、基础设施和公共服务设施用地、水源地和水系、基本农田和绿化用地、生态环境保护、自然与历史文化遗产保护以及防灾减灾等,应当作为城市、镇总体规划的强制性内容。

第十条 市人民政府确定的重点镇的总体规划由镇人民政府组织编制,经镇人民代表大会审议后,由上一级人民政府审查,报市人民政府审批。

第十一条 村庄规划由镇人民政府组织编制,报市或者县(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。

编制村庄规划应当从实际出发,充分尊重村民意愿,体现地方和农村特色,有序引导村民向规划发展村庄集中居住。对富有历史、生态、建筑等特色的村庄,应当采取措施予以保护。城市、镇总体规划确定的规划建设用地内的村庄,可以不再单独制定村庄规划。

第十二条 市、县(市)人民政府城乡规划主管部门根据城市总体规划组织编制控制性详细规划,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备案。

镇人民政府根据镇总体规划组织编制控制性详细规划,报市或者县(市)人民政府审批。县(市)人民政府所在地镇的控制性详细规划,由县(市)人民政府城乡规划主管部门组织编制,经县(市)人民政府审批后,报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。

控制性详细规划应当落实地下空间开发利用、综合管廊建设、城市综合交通、城市综合防灾减灾、海绵城市建设等规划内容。

第十三条 市、县(市)人民政府城乡规划主管部门和镇人民政府可以根据城市景观、城市空间特色、自然和历史风貌保护等需要,依据城市总体规划和控制性详细规划组织编制重要地块的修建性详细规划。修建性详细规划报市或者县(市)人民政府审批。对于特别重要地块的修建性详细规划,市或者县(市)人民政府在审批前,应当报经本级人民代表大会常务委员会审议,常务委员会的审议意见交由本级人民政府研究处理。

第十四条 市、县(市)人民政府城乡规划主管部门和其他有关部门可以单独编制有关专项规划。专项规划应当报本级人民政府审批。

市、县(市)人民政府在审批城乡规划主管部门组织编制的专项规划时,应当征求其他有关部门的意见。市、县(市)人民政府在审批其他有关部门组织编制的涉及总体规划的专项规划时,由城乡规划主管部门就专项规划是否符合总体规划的要求提出审查意见。各类专项规划之间应当相互衔接。

法律、法规对专项规划编制和审批另有规定的,从其规定。

第十五条 城市地下空间开发利用规划应当由市、县(市)人民政府城乡规划主管部门会同民防(人防)主管部门编制,经征求有关部门的意见后,报本级人民政府审批。

地下空间开发利用规划应当对地下的交通设施、人防设施、公共服务设施、市政管网、需保护的文物以及其他地下建筑物、构筑物等作出统筹安排,并与地面设施相关规划合理衔接。

第十六条 历史文化名镇、名村和历史文化街区以及革命遗址、纪念设施等应当编制保护规划。历史文化名镇、名村和历史文化街区的保护规划由市或者县(市)人民政府报省人民政府审批,其中国家级历史文化名镇、名村的保护规划,报国务院城乡规划主管部门、文物主管部门备案。

第十七条 组织编制城乡规划的机关,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。

在本市行政区域内承担城市总体规划编制任务的城乡规划编制单位,应当向市人民政府城乡规划主管部门备案;承担其他城乡规划编制任务的,应当向市或者任务所在地的县(市)人民政府城乡规划主管部门备案。

第十八条 城乡规划报送审批前,组织编制城乡规划的机关应当依法将规划草案予以公告,并采取论证会、听证会或者其他方式征求专家和公众的意见;公告的时间不少于三十日。法律、法规规定不得公开的内容除外。

组织编制城乡规划的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以及理由。

组织编制城乡规划的机关应当自批准之日起二十个工作日内,将依法批准的城乡规划在政府网站、新闻媒体和规划展示固定场所向社会公布。法律、法规规定不得公开的内容除外。

第十九条 鼓励开展城市设计,城市设计应当符合省人民政府城乡规划主管部门制定的城市设计技术规范。

第二十条 任何单位和个人不得擅自修改

经依法批准的城乡规划;符合法定情形修改的,应当按照法律、法规规定的程序报批,并且向社会公布修改后的城乡规划。

控制性详细规划不得擅自改变城市、镇总体规划的强制性内容;确需改变城市、镇总体规划的强制性内容的,应当先按照程序修改城市、镇总体规划。

修建性详细规划应当符合控制性详细规划,不得改变控制性详细规划的强制性内容。

第三章 城乡规划的实施

第二十一条 规划区范围内的土地利用和各项建设必须符合城乡规划,服从规划管理。任何单位和个人不得违反城乡规划进行建设。

第二十二条 各类开发区和城市新区的开发和建设应当符合城市、镇总体规划,合理确定规模和时序,充分利用现有市政基础设施和公共服务设施,严格保护自然资源和生态环境。

第二十三条 国有土地使用权出让前,市、县(市)人民政府城乡规划主管部门应当依据控制性详细规划、修建性详细规划确定拟出让地块的规划条件,作为国有土地使用权出让合同的组成部分。涉及环境要求的,规划条件中应当明确出让地块周边道路、河堤、绿化等规划要求。

规划条件应当明确出让地块的位置、范围和面积,使用性质,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、必须配置的公共服务设施和市政基础设施、地下空间开发利用等规划要求,以及绿色建筑、装配式建筑、成品房比例等规划引导要素。房地产开发项目的规划条件还应当明确同步建设的基础设施、公共服务设施的内容和建设时序。

确定规划条件应当同时明确其有效期。规划条件的有效期不得少于一年。超过有效期出让国

有土地使用权的,应当在出让前重新核定规划条件。

第二十四条 因城市总体规划、控制性详细规划调整,或者因重大基础设施、公共服务设施建设需要调整用地的,建设单位或者个人应当向市或者县(市)人民政府城乡规划主管部门申请变更规划条件。

第二十五条 建设单位或者个人依法向市或者县(市)人民政府城乡规划主管部门申请核发建设项目选址意见书,应当提交下列材料:

- (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)批准类建设项目的项目建议书批复文件,核准类建设项目的项目申请报告或者可行性研究报告;
- (三)标明拟选址位置的地形图;
- (四)在成片规划建设用地范围外独立选址的建设项目或者可能对城乡规划产生重大影响的区域性基础设施项目的选址论证材料;
- (五)法律、法规规定的其他材料。

建设项目选址意见书的内容,应当包括建设项目的选址位置、用地面积、建设规模和规划要求,附选址位置图。

第二十六条 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,经有关部门批准、核准、备案后,建设单位或者个人应当持下列材料向市或者县(市)人民政府城乡规划主管部门申请办理建设用地规划许可证:

- (一)建设用地规划许可证申请书;
- (二)建设项目总平面图;
- (三)法律、法规规定的其他材料。

建设用地规划许可证的内容,应当包括建设用地的位置、范围、性质、面积,建设规模和建筑面积等,并附规划用地图。

需要编制建设项目修建性详细规划的,城乡

规划主管部门应当在核发建设用地规划许可证时告知建设单位或者个人。

第二十七条 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,在签订国有土地使用权出让合同后,建设单位或者个人应当持下列材料向市或者县(市)人民政府城乡规划主管部门申请办理建设用地规划许可证:

- (一)建设用地规划许可证申请书;
- (二)建设项目批准、核准、备案文件;
- (三)国有土地使用权出让合同;
- (四)法律、法规规定的其他材料。

城乡规划主管部门在核发建设用地规划许可证时,不得改变国有土地使用权出让合同中的规划条件;国有土地使用权出让合同擅自改变规划条件的,城乡规划主管部门不得核发建设用地规划许可证。

因转让国有土地使用权等原因,致使建设主体名称变更的,建设单位或者个人应当持国有土地使用权转让合同,变更后的建设项目批准、核准、备案文件,原建设用地规划许可证,向城乡规划主管部门申请换发建设用地规划许可证。

转让国有土地使用权不得变更规划条件。

第二十八条 建设单位或者个人应当根据控制性详细规划、规划条件编制修建性详细规划或者开展建设工程方案设计,由市或者县(市)人民政府城乡规划主管部门会同公安、生态环境、住房和城乡建设、城市管理、应急管理等部门进行审查,并提出审定意见。

建设项目位于文物保护单位建设控制地带、风景名胜区和历史文化街区内的,城乡规划主管部门在审定前,应当征求相关主管部门意见,组织专家论证并公示。

审定意见的有效期不得少于一年。建设单位或者个人应当在有效期内向城乡规划主管部门申领建设工程规划许可证。逾期不申领的,审定

意见自行失效,建设单位或者个人应当重新申报。

第二十九条 市、县(市)人民政府城乡规划主管部门应当在核发建设工程规划许可证前,对审定的建设工程设计方案进行公示。公示的内容包括:建筑性质、建筑退让、建筑高度、建筑层数、与周边建筑的相邻关系、相关经济技术指标、公共服务设施配套、道路广场布局、公共绿地布局、停车泊位、出入口设置等。

建设工程设计方案调整必须符合控制性详细规划和规划条件。城乡规划主管部门应当采取公示、听证会、座谈会等形式,听取利害关系人的意见。因建设工程设计方案调整对利害关系人合法权益造成损失的,建设单位或者个人应当依法给予补偿。

第三十条 在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的,建设单位或者个人应当取得市或者县(市)人民政府城乡规划主管部门核发的建设工程规划许可证;未取得建设工程规划许可证的,有关部门不得办理建设项目施工许可、商品房预售许可或者现售备案等手续。

符合城乡规划要求、对城乡规划实施没有影响的简易建设工程,城乡规划主管部门应当简化建设工程规划许可证的审批流程。简易建设工程的规划管理办法和无需规划许可的建设工程目录,由市人民政府城乡规划主管部门会同有关部门制定,报市人民政府批准后公布。

第三十一条 申请办理建设工程规划许可证,应当提交下列材料:

- (一)建设工程规划许可证申请书;
- (二)使用土地的有关证明文件,原有建筑物改建、扩建的,还应当提供房屋产权证明文件;
- (三)建设工程设计方案;
- (四)建设工程施工图设计文件,包括拟建工

程的总平面图、建筑单体的平面图、立面图、剖面图;

(五)法律、法规规定的其他材料。

第三十二条 附建于城市道路的各类地下管线设施、交通工程和市政工程,应当统一规划、统筹建设。现有的架空管线,应当根据规划、结合建设工程同步转入地下。

市和县(市)人民政府城乡规划、住房和城乡建设、城市管理等主管部门应当建立城市地下建筑物、构筑物以及市政管线管理的共享信息系统。共享信息系统的建设和维护经费纳入本级政府财政预算。

第三十三条 新建、扩建、改建、翻建的建筑物与其他有日照要求的建筑物的间距,应当符合日照标准要求。

第三十四条 已建成投入使用多层住宅等建筑物的业主,可以申请加装电梯等附属设施,以完善建筑物的居住和使用功能。申请时,应当由本幢或者本单元房屋专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决,并经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。

第三十五条 农村村民在村庄规划区范围内的农村集体土地上自建住房的,应当向镇人民政府或者街道办事处提交宅基地使用证明或者房屋权属证明、村民委员会意见、新建住房相关图件等有效证明文件,由市或者县(市)人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。

农村村民在城市、镇规划区内的农村集体土地上自建住房的,应当由市或者县(市)人民政府城乡规划主管部门核发建设工程规划许可证,其需要的材料和办理程序,按照前款的规定执行。

第三十六条 在村庄规划范围内的农村集

体土地上,进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业项目建设的,建设单位或者个人在申请办理乡村建设规划许可证时,应当向镇人民政府或者街道办事处提交下列材料:

(一)建设项目批准、核准文件;

(二)规划建设用地所在的村民委员会同意建设的书面意见,该意见应当经村民会议或者村民代表会议讨论通过;

(三)建设工程设计方案;

(四)确需占用农用地的,提供农用地转用证明文件;

(五)法律、法规规定的其他材料。

镇人民政府或者街道办事处对建设单位或者个人的申请材料提出审查意见,由市或者县(市)人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。

第三十七条 城乡规划主管部门应当自受理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证申请之日起三十个工作日内,作出准予核发或者不予核发的决定。决定不予核发的,应当书面说明理由。在三十个工作日内不能作出决定的,经城乡规划主管部门负责人批准,可以延长十个工作日,并应当将延长期限的理由告知申请人。

城乡规划主管部门应当自受理申请办理乡村建设规划许可证之日起二十个工作日内,作出准予核发或者不予核发的决定。决定不予核发的,应当书面说明理由。

第三十八条 对需要办理施工许可证的建设项目,建设单位或者个人应当在取得建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证一年内向住房和城乡建设主管部门申请办理施工许可证。未能按期办理施工许可证的,申请人应当在建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证有效期届满前三十日内向城乡规划主管部门申请延期。申请延期的次数不得超过一次,延续的期限不得超

过一年。逾期未申请延期、延期申请未获批准或者逾期未办理施工许可证的,相应的建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证失效,城乡规划主管部门应当予以注销。

第三十九条 建设单位或者个人应当按照建设工程规划许可证的内容进行建设,不得擅自变更。确需变更的,应当经市或者县(市)人民政府城乡规划主管部门批准。申请变更的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。对房地产开发项目申请变更的,除因公共利益需要外,涉及改变使用性质、提高容积率、降低绿地率、减少必须配置的公共服务设施和基础设施的,城乡规划主管部门不得批准。

建设工程规划许可证有效期届满或者已取得商品房预售许可证等相关文件的,建设单位或者个人不得申请建设工程规划许可变更。

城乡规划主管部门在审批变更规划许可前应当采取公示、听证会、座谈会等形式,听取利害关系人的意见。因变更规划许可内容给利害关系人合法权益造成损失的,申请变更的建设单位或者个人应当依法给予补偿。

城乡规划主管部门应当公布规划许可变更情况。需要告知住房和城乡建设、城市管理等部门的,应当及时告知。

建设工程规划许可证变更后,原许可的有效期限起止时间不变。

第四十条 在城市、镇规划区进行临时建设的,应当向市或者县(市)人民政府城乡规划主管部门申请办理临时建设工程规划许可证。临时建设不得开发、利用地下空间,不得妨碍城市交通和公共安全,不得影响城市景观和周围建筑物的使用,不得影响近期建设规划和控制性详细规划的实施。

临时建设不得改变临时建设工程规划许可证确定的用途,不得转让或者租赁。

临时建设工程规划许可证的有效期不得超过两年。有效期届满确需延期的,应当在有效期届满前三十日内向城乡规划主管部门申请延期。申请延期的次数不得超过一次,延续的期限不得超过一年。

临时建设应当在临时建设工程规划许可证的有效期届满前自行拆除。拒不拆除的,按照违法建设依法查处。

第四十一条 建设工程开工前,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对建设工程定位、放线后,向市或者县(市)人民政府城乡规划主管部门申请验线,城乡规划主管部门应当在五个工作日内进行验线。未经验线,不得开工。

第四十二条 建设工程竣工后六个月内,建设单位或者个人应当向市或者县(市)人民政府城乡规划主管部门申请规划核实。

城乡规划主管部门进行核实时,建设单位或者个人应当提供经依法取得相应测绘资质的单位测绘的竣工图等资料。

农村集体土地上的农村村民自建住房,城乡规划主管部门可以委托镇人民政府进行规划核实。

分期建设的项目,可以依据城乡规划主管部门审定的建设计划,分期进行规划核实。

未申请核实或者经核实不符合规划条件和规划许可内容的,建设单位或者个人不得组织竣工验收,产权登记机关不得办理产权登记手续。

第四章 监督检查

第四十三条 市、县(市)人民政府及其城乡规划主管部门应当加强对城乡规划制定、修改、实施的监督检查。

第四十四条 市、县(市)人民政府应当定期

向本级人民代表大会常务委员会,镇人民政府应当定期向镇人民代表大会报告城乡规划的实施情况,并接受监督。市、县(市)人民代表大会常务委员会或者镇人民代表大会根据需要,可以作出相应的决议、决定。

第四十五条 市人民政府建立城乡规划督察制度,对县(市)人民政府及其城乡规划主管部门和其他有关部门制定、修改和实施城乡规划以及查处违法建设等活动进行监督检查。

第四十六条 市、县(市)人民政府城乡规划主管部门应当建立、完善城乡规划公众参与制度,公开城乡规划信息,保障公民、法人和其他组织依法监督城乡规划的制定、修改和实施。

任何单位和个人有权向城乡规划主管部门或者其他有关部门举报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及时受理、查处并向举报人反馈有关情况。

第四十七条 镇人民政府、街道办事处对本辖区内的违法建设行为,应当及时予以制止,并配合有关主管部门进行处理。

村民委员会、居民委员会、物业服务企业对本区域内发现的违法建设行为,有权予以劝阻、制止,并及时向有关主管部门或者镇人民政府、街道办事处报告。

第四十八条 城乡规划、住房和城乡建设等主管部门应当将建设单位或者个人执行城乡规划的情况依法纳入信用管理体系。

第五章 法律责任

第四十九条 建设单位或者个人以欺骗、贿赂等非法手段取得规划许可的,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行政许可,处以五万元以上十万元以下的罚款;取得的行政许可属于直接关系

公共安全、人身健康、生命财产安全事项的,申请人三年内不得再次申请该建设项目的规划许可;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第五十条 城乡规划编制单位违反国家和省有关标准编制城乡规划,或者设计单位未按照建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证确定的内容向建设单位或者个人提供施工图纸的,由城乡规划主管部门责令限期改正,处以合同约定的规划编制费、设计费一至二倍的罚款;情节严重的,责令停业整顿,提请原发证机关降低资质等级或者吊销资质证书;造成损失的,依法承担赔偿责任。

第五十一条 在村庄规划范围内未取得乡村建设规划许可证进行建设,或者未按照乡村建设规划许可证确定的内容进行建设的,由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。

第五十二条 对违法建设无法确定当事人的,执法部门应当在违法建设现场和政府网站、

新闻媒体发布公告,要求当事人限期依法接受处理,公告期限不得少于十五日。公告期届满仍然无法确定当事人的,市或者县(市)人民政府可以责成执法部门在向公证机关办理证据保全手续后,依法予以强制拆除或者恢复原状。

第五十三条 采取暴力、威胁等手段阻碍城乡规划管理工作,构成违反治安管理行为的,依法给予治安管理处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第五十四条 城乡规划行政主管部门的工作人员和其他国家机关的有关工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、弄虚作假的,由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。

第六章 附则

第五十五条 本条例自 2018 年 3 月 1 日起施行。