

苏州市城乡规划条例

(2010年10月13日苏州市第十四届人民代表大会常务委员会第二十次会议制定 2010年11月19日江苏省第十一届人民代表大会常务委员会第十八次会议批准 根据2020年6月28日苏州市第十六届人民代表大会常务委员会第二十七次会议通过,2020年7月31日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第十七次会议批准的《苏州市人民代表大会常务委员会关于修改〈苏州市专利促进条例〉〈苏州市城乡规划条例〉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 历史文化名城、名镇、名村、街区保护

第五章 监督检查

第六章 法律责任

第七章 附则

第一章 总则

第一条 为了加强城乡规划管理,统筹城乡发展,协调各县级市(区)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》《江苏省城乡规划条例》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、修改和实施城乡规划,在规划区范围内进行建设活动,应当遵守本条例。国家和省另有规定的,从其规定。

阳澄湖保护区的规划管理,《苏州市阳澄湖

水源水质保护条例》另有规定的,从其规定。

第三条 本市城乡规划应当以历史文化名城、高新产业基地、宜居城市、江南水乡为城市发展目标,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,保持地方特色和传统风貌,改善生态环境,保护耕地等自然资源和历史文化遗产,适应特色产业要求,并符合防灾减灾和公共卫生、公共安全的需要。

第四条 城乡规划工作是各级人民政府的重要职责。本市各级人民政府应当加强对城乡规划工作的领导,根据城乡规划管理的需要,健全城乡规划管理机构,并将城乡规划编制和管理的经费纳入本级财政预算。

第五条 市和县级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,为同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同级人民政府决定。

市和县级市人民政府建立城乡规划专家咨询制度。城乡规划制定、修改和实施中的重大事项,应当听取专家意见。

第六条 市和县级市自然资源和规划主管部门负责本行政区域内城乡规划管理工作。

各区的城乡规划管理由市自然资源和规划主管部门的派出机构负责实施。

镇人民政府依法做好城乡规划管理的相关工作。市和县级市自然资源和规划主管部门可以在有条件的镇设立派出机构。

发展改革、住房城乡建设、交通运输、水务、农业农村、生态环境、卫生健康、公安、人防、园林和绿化管理、城市管理综合行政执法等部门按照各自职责,共同做好城乡规划管理的相关工作。

第七条 鼓励开展城乡规划科学技术研究,推广和应用先进技术,创新规划方法和管理手段,提高城乡规划的科技水平和管理效能。

第二章 城乡规划的制定与修改

第八条 市人民政府负责组织编制市城市总体规划,经市人民代表大会常务委员会审议通过后,按照法定程序报省人民政府审查、报国务院审批。

县级市人民政府负责组织编制县级市城市总体规划,经本级人民代表大会常务委员会审议通过,市人民政府审查同意后,报省人民政府审批。

县级市人民政府所在地镇的总体规划纳入县级市城市总体规划,不再单独编制。其他镇的总体规划,由镇人民政府组织编制,经镇人民代表大会审议通过后,报市或者县级市人民政府审批;省人民政府确定的镇的总体规划,由市或者县级市人民政府审查后,报省人民政府审批。

第九条 市和县级市、镇人民政府应当根据城市总体规划、镇总体规划、土地利用总体规划和年度计划以及国民经济和社会发展规划,制定近期建设规划,并报总体规划审批机关备案。

第十条 镇人民政府组织编制村庄规划,报市或者县级市人民政府审批。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。

第十一条 市自然资源和规划主管部门应当根据市城市总体规划,组织编制控制性详细规划,经市人民政府审批后,报市人民代表大会常务委员会和省人民政府备案。

县级市自然资源和规划主管部门应当根据县级市城市总体规划,组织编制控制性详细规划,经县级市人民政府审批后,报县级市人民代表大会常务委员会和市人民政府备案。

镇人民政府应当根据镇总体规划,组织编制控制性详细规划,报市或者县级市人民政府审批,并报市或者县级市人民代表大会常务委员会备案。

第十二条 市和县级市自然资源和规划主管部门以及镇人民政府,应当依据控制性详细规划,组织编制重要地块的修建性详细规划和开展城市设计。修建性详细规划报市或者县级市人民政府审批。特别重要地块的修建性详细规划,市或者县级市人民政府在审批前,应当报经同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市或者县级市人民政府研究处理。

重要地块和特别重要地块的范围由市或者县级市人民政府确定,报同级人民代表大会常务委员会备案。

第十三条 城乡规划组织编制机关和单位,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。

第十四条 城乡规划报送审批前,组织编制机关应当依法将城乡规划草案予以公告,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;公告时间不少于三十日。法律、行政法规规定不得公开的内容除外。

组织编制机关应当充分吸收专家、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。

第十五条 经依法批准的城乡规划,组织编制机关应当自批准后三十日内,在政府网站、报纸等新闻媒体和规划展示固定场所向社会公布。未经公布的城乡规划不得作为城乡建设的依据。法律、法规等另有规定的除外。

第十六条 组织编制总体规划的机关,应当定期组织有关部门和专家对规划实施情况进行评估,并采取座谈会、听证会或者其他方式征求公众意见。组织编制机关应当向本级人民代表大会常务委员会或者镇人民代表大会和原审批机关提出评估报告并附具征求意见的情况。

第十七条 总体规划、控制性详细规划、村庄规划不得随意修改;确需修改的,应当按照法律、法规规定的制定程序报批,并重新向社会公布。

确需修改规划的条件和实施办法,由市或者县级市人民政府制定,并报同级人民代表大会常务委员会审议通过。

修改经依法审定的修建性详细规划、建设工程设计方案总平面图的,自然资源和规划主管部门应当采取公示、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。

第三章 城乡规划的实施

第十八条 任何单位、个人在规划区范围内新建、改建、扩建、翻建、立面装饰等各项建设工程(含地下设施和临时建筑),应当符合城乡规划,服从规划管理。

第十九条 城乡规划管理实行核发选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可

证和乡村建设规划许可证制度。

第二十条 开发利用城市、镇地下空间,应当符合有关规划和自然资源和规划主管部门确定的规划条件,依法办理建设项目选址、建设用地和建设工程的规划审批手续。与地面建设工程一并开发利用地下空间的,应当与地面建设工程一并办理规划审批手续。独立开发利用地下空间的,单独办理规划审批手续;分层开发利用地下空间的,分层办理规划审批手续。

第二十一条 在城市、镇规划区内以划拨方式供地的建设项目,建设单位应当在报送有关部门批准或者核准建设前,向自然资源和规划主管部门申请核发选址意见书。

申请核发选址意见书,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)批准类建设项目的建议书批复文件,核准类建设项目的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)法律、法规规定的其他材料。

第二十二条 在城市、镇规划区内以划拨方式提供国有建设用地使用权的建设项目,建设单位在建设项目经有关部门批准、核准、备案后,向自然资源和规划主管部门申请核发建设用地规划许可证。自然资源和规划主管部门审查有关材料,初步审查总平面图,符合控制性详细规划的,核发建设用地规划许可证。

第二十三条 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,自然资源和规划主管部门应当按照国家有关规定提出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。规划条件有效期为一年,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 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,建设单位在取得建设项目的批准、核准、备案文件和签订国有土地使用权出让合同后,向自然资源和规划主管部门领取建设用地规划许可证。

第二十五条 基础设施和存量土地整理等项目,实施单位应当按照本条例第二十一条、第二十二条的规定,向自然资源和规划主管部门申领建设项目选址意见书和建设用地规划许可证。

第二十六条 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,应当依法办理建设工程规划许可证。

申请人提交的申请材料齐全、符合法定形式要求的,自然资源和规划主管部门或者省人民政府确定的镇人民政府应当进行审查,并在三十个工作日内作出准予核发或者不予核发建设工程规划许可证的决定。不予核发建设工程规划许可证的,应当书面说明理由。

第二十七条 居民扩建、改建、翻建私人住房的,申请人应当持房屋产权证件、土地使用权属证件,或者不动产权属证件,向自然资源和规划主管部门申请核发建设工程规划许可证;扩建、改建、翻建直管公房的,房屋所有权人、管理人应当向自然资源和规划主管部门申请核发建设工程规划许可证。

核发建设工程规划许可证前,建设工程设计方案总平面图应当现场公示,听取利害关系人的意见。公示的时间不少于十日。

申请人提交的申请材料齐全、符合法定形式要求的,自然资源和规划主管部门应当在三十个工作日内作出准予核发或者不予核发建设工程规划许可证的决定。不予核发建设工程规划许可证的,应当书面说明理由。

第二十八条 旧城区改建应当遵循加强维护、合理利用、调整布局、逐渐改善的原则,统一

规划,分期实施。

旧城区改建应当完善配套市政设施和公共服务设施,改善城市市容环境,满足基本居住需要。

第二十九条 在村庄规划区内进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设的,应当申领乡村建设规划许可证。

申请人提交的申请材料齐全的,镇人民政府应当于七个工作日内提出审查意见,并将审查意见和申请材料报送自然资源和规划主管部门。自然资源和规划主管部门根据村庄规划进行审查,并在二十个工作日内作出准予核发或者不予核发乡村建设规划许可证的决定。准予核发乡村建设规划许可证的,自然资源和规划主管部门应当在发证前告知申请人委托具有相应测绘资质的测绘单位现场放线,自然资源和规划主管部门现场验线;不予核发乡村建设规划许可证的,应当书面说明理由。

第三十条 建设工程竣工后,建设单位或者个人应当就建设工程是否符合规划条件和规划许可内容,向自然资源和规划主管部门申请核实。规划条件确定应当同步配套建设的基础设施、公共服务设施,建设单位或者个人应当一并向自然资源和规划主管部门申请核实。

自然资源和规划主管部门应当于十个工作日内作出准予通过规划核实或者不予通过规划核实的决定。决定准予通过规划核实的,核发规划核实证明;决定不予通过规划核实的,应当书面说明理由,并提出整改意见。

建设单位或者个人应当在竣工验收后六个月内,向自然资源和规划主管部门报送建设项目的有关竣工验收资料。

第三十一条 选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和乡村建设规划许可证确定的用途不得擅自变更,确需变更的,应当

按照法律、法规规定的行政许可条件、程序向自然资源和规划主管部门和相关主管部门办理相关变更手续。

第四章 历史文化名城、名镇、名村、街区保护

第三十二条 城乡规划的制定、修改和实施应当体现加强历史文化名城、名镇、名村、街区保护的要求。

第三十三条 国家级、省级历史文化名城、名镇、名村、街区的保护规划按照国家和省有关规定执行。

市人民政府确定的历史文化名镇、名村、街区在公布后一年内,由所在地县级市(区)人民政府组织编制完成保护规划,经市自然资源和规划主管部门审查后,报市人民政府批准,作为城市、镇总体规划的组成部分。

第三十四条 历史文化名城、名镇、名村、街区的规划管理,应当正确处理保护与发展的关系,并遵守下列规定:

(一)保持传统的空间格局,保护古典园林、文物古迹、古树名木、水系、古城墙遗址和古建筑,保护区域轮廓线和主要视线走廊;

(二)不得在保护区范围内新建、扩建工厂和大中型仓库,不得在古城墙等遗址保护范围内建造建(构)筑物;

(三)新建建(构)筑物应当与传统风貌相协调,现有与传统风貌不相协调的建(构)筑物,应当根据规划要求逐步改造;

(四)街坊改造应当保持传统的建筑特色,古建筑修缮不得随意改变原有结构。

第五章 监督检查

第三十五条 市和县级市人民政府及其自

然资源和规划主管部门,应当加强对城乡规划编制、审批、实施、修改的监督检查。

镇人民政府应当协助自然资源和规划主管部门对本行政区域或者管理范围内的建设工程进行监督检查。

第三十六条 市和县级市人民政府应当对下列事项进行重点监督检查:

(一)城乡规划法律、法规和有关政策的贯彻执行情况;

(二)城乡规划的编制、审批、实施、修改情况;

(三)重要的基础设施、公共服务设施规划选址及用地情况;

(四)历史文化名城、名镇、名村、街区和饮用水水源保护区以及风景名胜区等的保护情况;

(五)城乡规划重大违法行为的查处情况;

(六)涉及城乡规划的其他重大问题。

第三十七条 市和县级市人民政府应当向本级人民代表大会常务委员会、镇人民政府应当向镇人民代表大会定期报告城乡规划的实施情况,并接受监督。

市和县级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。

第三十八条 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,并配合自然资源和规划主管部门予以处理。

居民委员会、村民委员会、物业服务企业发现本区域内违法建设行为的,有权予以制止,并及时向自然资源和规划主管部门或者镇人民政府报告。

第三十九条 任何单位或者个人有权向自然资源和规划主管部门或者其他有关部门举报、控告违反城乡规划的行为,自然资源和规划主管部门或者其他有关部门应当依法及时受理、查处

并予以反馈。

第四十条 自然资源和规划主管部门应当通过政府网站、报纸等新闻媒体,公布城乡规划实施、监督检查情况,供公众查阅和监督。

第六章 法律责任

第四十一条 违反本条例规定,法律、法规已有处罚规定的,从其规定。

本条例规定的行政处罚权,可以按照相对集中行政处罚权规定,由行使相对集中行政处罚权的部门行使。

第四十二条 在城市、镇规划区内,未取得建设工程规划许可证进行建设,或者未按照建设工程规划许可证确定的内容进行建设,或者利用失效的建设工程规划许可证进行建设的,由自然资源和规划主管部门责令停止建设;可以采取改正措施消除对规划实施影响的,限期改正,处以建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款;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五以上百分之十以下的罚款。

无法采取改正措施消除影响应当限期拆除的情形,除省规定以外,还包括:

(一)建设工程规划许可证规定应当拆除但逾期未拆除建(构)筑物的;

(二)严重影响城乡规划、城市景观或者对生产、生活造成严重危害的。

第四十三条 自然资源和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,由城市管理行政执法部门依法采取查封施工现场、强制拆除等措施。

第四十四条 自然资源和规划主管部门及其工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,由其所在单位或者上级主管部门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。

第七章 附则

第四十五条 本条例自2011年1月1日起施行。1995年7月12日起施行的《苏州市城市规划条例》同时废止。