

长春市城乡规划条例(草案征求意见稿)

第七章 法律责任

第六十九条 对依法应当编制城乡规划而未组织编制,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处分。

第七十条 城乡规划组织编制机关委托不具有相应资质等级的单位编制城乡规划的,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处分。

第七十一条 城乡规划主管部门或者镇人民政府有下列行为之一的,按照有关规定由本级人民政府、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:

(一)未依法组织编制控制性详细规划的;
(二)擅自修改控制性详细规划的;
(三)擅自修改控制性详细规划的强制性内容提出建设用地规划条件的;

(四)在建设用地规划许可证中,未按照法定程序擅自变更作为国有土地使用权出让合同组成部分的规划条件;

(五)超越职权或者对不符合法定条件的申请人核发选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证、建设工程竣工规划核实通知书;

(六)对符合法定条件的申请人未在法定期限内核发选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证、建设工程竣工规划核实通知书;

(七)未依法对经审定的修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图予以公布的;

(八)同意修改修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图前未采取听证会等形式听取利害关系人的意见;

(九)发现未依法取得规划许可证或者违反规划许可证的规定在规划区内进行建设的行为,而不予查处或者接到举报后不依法处理的。

第七十二条 有关部门或者单位有下列行为之一的,按照有关规定由本级人民政府或者上级人民政府有关部门责令改正,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:

(一)对未依法取得选址意见书的建设项目核发项目批准、核准文件;以及擅自改变选址意见书内容核发项目批准、核准文件的;

(二)对未依法取得规划条件的国有土地进行出让、在出让合同中未纳入规划条件以及擅自改变规划条件的;

(三)对未依法取得建设用地规划许可证的建设单位核发国有土地以及擅自改变建设用地规划许可证的内容核发国有土地的;

(四)对未依法取得建设工程竣工规划核实通知书的建设单位办理建设工程竣工验收备案的;

(五)对未依法取得建设工程竣工规划核实通知书的房屋予以产权登记以及擅自改变建设工程竣工规划核实通知书的内容登记的;

第七十三条 城乡规划编制单位有下列行为之一的,由城乡规划主管部门责令限期改正,下列约定规模的编制收费或者行业标准收取费一倍以上二倍以下的罚款;情节严重的,责令其停业整顿,由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:

(一)超越资质等级许可的范围承揽城乡规划编制工作的;

(二)违反国家标准和规范编制城乡规划的;

(三)未按照规划条件进行编制设计的。

未依法取得资质证书承揽城乡规划编制工作的,由城乡规划主管部门责令其停止违法行为,依照前款的规定处以罚款;造成损失的,依法承担赔偿责任。

以欺骗手段取得资质证书承揽城乡规划编制工作的,由原发证机关撤销资质证书,依照本条第一款规定处以罚款;造成损失的,依法承担赔偿责任。

城乡规划编制单位取得资质证书后,不再符合相应的资质条件的,由原发证机关责令限期改正;逾期不改正的,降低资质等级或者吊销资质证书。

第七十四条 建设单位未在项目实施现场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,逾期不改的,处以五千元以上十万元以下罚款。

第七十五条 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,并处在一万元以上二万元以下罚款。

第七十六条 建设单位未在建设工竣竣工验收资料的,由城乡规划主管部门责令限期补报;逾期不补报的,处一万元以上五万元以下的罚款。

第七十七条 建设单位或者个人未取得建设工程规划许可证进行建设的,由城乡规划主管部门责令停止建设,并分别按照以下规定处理:

(一)符合控制性详细规划和规划条件的,责令其限期补办规划许可手续,处建设工程总造价百分之五以上百分之十以下的罚款;

(二)严重影响城乡规划的,不符合控制性详细规划或者规划条件无法采取改正措施消除影响的,责令其限期拆除,不能拆除的,没收实物或者违法收入,可以并处建设工程总造价百分之十以下的罚款。

第七十八条 建设单位或者个人未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的,由城乡规划主管部门责令停止建设,并分别按照以下规定处理:

(一)可以按照建设工程规划许可证的要求进行改正的,责令其限期改正,处建设工程违法部分工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款;

(二)对无法按照建设工程规划许可证的要求改正但符合控制性详细规划和规划条件的,责令其限期办理相应规划手续,处建设工程违法部分工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款;

(三)严重影响城乡规划的,不符合控制性详细规划或者规划条件无法采取改正措施消除影响的,责令其限期拆除,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的罚款。

第七十九条 建设单位或者个人在乡、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。

第八十条 建设单位或者个人有下列行为之一的,由城乡规划主管部门责令限期拆除,可以并处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。

第八十一条 城乡规划主管部门做出送达停止施工通知书或者限期改正、限期拆除的决定后,当事人不停止建设,或者逾期不改不、不拆除的,乡(市)、区人民政府可以责成行政执法等部门采取查封施工现场、强制拆除等措施。供水、供电、供气、电信等相关单位应当予以配合。

城乡规划主管部门对无法确定该建设工程的建设单位或者所有人、管理人的,可以通过在公共媒体或者该建设工程所在地发布公告的形式督促建设单位或者其所有人、管理人依法接受处理,公告期间不得少于三十日。公告期满,仍无法确定建设单位、所有人、管理人或者其拒不接受处理的,报经乡、县(市)、区人民政府批准后强制拆除或者没收。

第八十二条 违反本条例规定,妨碍、阻挠执法人员依法执行公务的,由公安机关依法予以处罚;构成犯罪的,依法追究其刑事责任。

第八章 附则

第八十三条 本条例所称严重影响城乡规划是指:

(一)非法占用城市规划公园、绿地、道路、停车场、广场、高压供电走廊、压占各种地下管线和消防通道进行建设的;

(二)在城市水源保护区内建设禁止建设项目的;

(三)在文化古迹保护区内进行建设的;

(四)建筑形式不符合国家和省有关标准、规范的;

(五)严重影响居民居住环境的;

(六)妨碍公共安全、公共卫生、城市交通、市容景观和侵占公共用地的;

(七)法律、法规规定的其他严重影响城乡规划行为。

第八十四条 本条例自 年 月 日起施行。《长春市城市规划管理若干规定》同时废止。

的,城乡规划主管部门应当将建设工程设计方案的总平面的修改方案及原因在现场予以公示,并应当采取听证会等形式,听取利害关系人的意见。公示时间不得少于七日。

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。

第五十四条 建设工程设计单位进行建设工程设计时应当按照城乡规划主管部门提出的规划条件进行设计。

第五十五条 建设单位在建设项目的工程放线前,应当在施工现场醒目位置设置建设工程规划公示牌。公示牌须载明以下内容:

(一)建设工程规划许可证编号及其发证机关名称;
(二)建设工程名称、建设规模以及主要指标;
(三)建设单位及其负责人;
(四)建设工程设计方案的总平面图和立面效果图;
(五)投诉、举报受理途径和单位;
(六)城乡规划主管部门要求的其他内容。

在建设工竣竣工验收前,建设单位应当保持公示内容的完整。

第五十六条 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,出具真实的竣工规划测量报告以及附图。

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日内现场核验放线情况。

第五十七条 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,建设工程竣工测绘图等相关材料办理规划核实手续。在建设工程发生转让的,建设单位或者个人还需提供供有土地使用权转让合同、土地主管部门核发的变更后的土地使用权证书和建设开发主管部门的意见办理规划核实手续,原有建设用地规划许可证和建设工程规划许可证继续有效。

城乡规划主管部门应当自受理规划核实申请之日起十日内,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,出具建设工程竣工规划核实通知书;对不符合要求的,出具整改通知书。建设单位或者个人应当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。

建设工程未经核实或者未通过规划核实的,建设单位不得组织竣工验收,产权登记机关不予办理产权登记手续。

第五十八条 建设单位应当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。需报送的竣工资料包括建设工程的批准文件、建设工程竣工总平面图、单位工程各层平面图、立面图、剖面图、设备管线图、基础图和依法应当提供的其他图纸。

第五十九条 有关机构在依法处置未附有规划条件的国有土地使用权或者未经规划核实的建设项目前应当向城乡规划主管部门了解有关规划情况,城乡规划主管部门应当予以配合。

第五章 乡村建设规划管理

第六十条 在乡、村庄规划区内进行乡村公共设施、公益事业建设和村民住宅建设的,建设单位或者个人应当向乡(镇)人民政府提出申请,由乡(镇)人民政府报城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。

建设单位或者个人应当按照乡村建设规划许可证的要求进行建设。

第六十一条 进行乡村公共设施、公益事业和农村集中居民点建设,应当按照以下程序办理乡村建设规划许可证:
(一)建设单位或者个人持书面申请,拟建位置、村民委员会意见以及土地主管部门同意用地的预审意见等有关材料向乡(镇)人民政府提出申请,乡(镇)人民政府应当自收到申请材料之日起五日内作出是否受理的决定;

(二)乡(镇)人民政府同意受理的,自受理之日起五日内提出初步意见,报城乡规划主管部门;乡(镇)人民政府不同意受理的,书面说明理由;

(三)城乡规划主管部门对建设项目进行审查,审查同意的,确定规划设计要求,并在十日内书面通知申请人,经审查不同意的,书面说明理由;

(四)申请人在规定时间内委托具有资质的单位设计进行设计,持建筑施工图或者市政工程施工图以及环保、消防等部门出具的有关文件报城乡规划主管部门,符合乡、村庄规划要求的,城乡规划主管部门在十日内核发乡村建设规划许可证。

第六十二条 农村村民申请住宅建设的,应当持户口、村民委员会意见、拟建位置以及宅基地登记证明等材料报乡(镇)人民政府。

乡(镇)人民政府审查同意的,自收到申请材料之日起十日内报城乡规划主管部门。城乡规划主管部门审查符合乡、村庄规划要求的,在二十日内核发乡村建设规划许可证。

第六十三条 乡村建设规划许可证自核发之日起一年内,建设项目未取得建设用地批准手续,乡村建设规划许可证自行失效。

第六十四条 建设单位应当按照乡村建设规划许可证要求组织放线。建设工程基础线放线时,建设单位应当向城乡规划主管部门验线。城乡规划主管部门应当自接到书面申请之日起五日内现场核验放线情况。

在乡、村庄规划区内建设工程竣工交付使用前,建设单位或者个人应当向城乡规划主管部门申请办理规划核实手续。城乡规划主管部门应当自受理规划核实申请之日起十日内,根据乡、村庄规划、乡村建设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,出具建设工程竣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。

农村村民住宅建设的放线、核验放线、规划核实由乡(镇)人民政府核验和办理。

建设工程未经核实或者未通过规划核实的,建设单位或者个人不得组织竣工验收,产权登记机关不予办理产权登记手续。

第六章 监督检查

第六十五条 市、县(市)、区人民政府以及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。

第六十六条 市、县(市)、乡(镇)人民政府应当向本级人民代表大会常务委员会或者乡、镇人民政府大会报告城乡规划的实施情况,并接受监督。

对公众利益、公共环境和历史、自然、文化遗产产生重大影响,或者社会争议较大的建设项目,应当依法报市、县(市)人民代表大会常务委员会审议。审议意见交同级人民政府处理。

第六十七条 城乡规划主管部门应当对建设项目的下列事项进行监督检查:

(一)建设工程是否规划许可;

(二)建设工程公示牌设置、验线的情况;

(三)建设工程是否按照建设工程规划许可证内容进行建设;

(四)依法应当监督检查的其他事项。

城乡规划主管部门发现建设项目存在违反城乡规划行为的,应当依法及时处理。监督检查情况和处理结果应当依法公开,供公众查阅和监督。

对拒不履行城乡规划主管部门作出的处理决定的,除依法予以处罚外,可以建立不良信用记录。

第六十八条 城乡规划主管部门依法对城乡规划的实施情况进行监督检查,有权采取以下措施:

(一)要求有关单位和人员提供与监督事项有关的文件、资料,并进行复制;

(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,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反有关城乡规划的法律、法规的行为。

城乡规划主管部门的工作人员履行前款规定的监督检查职责时,应当出示执法证件。被监督检查的单位和个人应当予以配合,不得妨碍、阻挠和监督。

变更内容涉及建设工程设计方案总平面图修改

位应当持建设项目的批准、核准、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十日内审查完毕。对符合规划条件的,通知建设单位领取建设用地规划许可证;对不符合的,书面说明理由。

城乡规划主管部门不得在建设用地规划许可证中,擅自改变作为国有土地使用权出让合同组成部分的规划条件。

第三十四条 建设用地规划许可证自核发之日起两年内,建设项目未取得建设用地审批手续,建设用地规划许可证自行失效。

第三十五条 本市土地储备机构在实施土地储备前,应当向城乡规划主管部门了解相关用地的规划条件。城乡规划主管部门应当提出规划条件,作为实施土地储备授权批准文件的组成部分。

承担土地储备任务的单位应当持土地储备授权批准文件向城乡规划主管部门申请相关规划许可。

第三十六条 依法拥有土地使用权的单位或者个人,可以持土地使用权证书或者相关权属证明文件向城乡规划主管部门了解规划条件。现状用地性质与土地使用权证书或者相关权属证明文件登记用途、规划用地性质相符的,可以按照自有用地申请建设。

依法拥有土地使用权但不符合第一款规定情形,申请进行建设的,应当按照城乡规划、土地管理和建设主体资质管理等有关规定办理。

规划实施可能对利害关系人造成影响的,城乡规划主管部门在规划审批前应采取听证会等形式,听取利害关系人的意见;因修改规划给利害关系人合法权益造成损失的,应当依法给予补偿。

第三十七条 在城市(县)、镇规划区内需要临时建设用地的,建设单位或者个人经城乡规划主管部门审查同意后,到土地主管部门办理临时用地审批手续。临时建设影响近期建设规划或者控制性详细规划的实施以及交通、市容、安全等的,城乡规划主管部门不得批准。

第三十八条 城乡规划主管部门不得在城乡规划确定的建设用地范围以外作出规划许可。

在城乡规划确定的建设用地范围以外进行国家或者省有关部门批准或者核准的建设项目的,建设单位或者省有关部门批准或者核准的建设项目以及进行基础设施建设,城乡规划主管部门可以依据国家、省的城镇体系规划、城市(县)总体规划、镇总体规划核发规划许可,并依法进行规划管理。

第三十九条 城乡基础设施和公共安全设施因节约土地、功能需要等原因,确需结合规划道路、河道、绿化等公共用地进行安排的,城乡规划主管部门应当报市、县(市)人民政府批准。

第四章 建设工程规划管理

第四十条 在城市(县)、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向城乡规划主管部门或者省人民政府确定的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证。

申请办理建设工程规划许可证,应当提交建设用地规划许可证和建设用地批准手续、建设工程设计方案等材料。需要建设单位编制修建性详细规划的建设项目,还应当提交修建性详细规划。对符合控制性详细规划和规划条件的,由城乡规划主管部门或者省人民政府确定的镇人民政府核发建设工程规划许可证。

城乡规划主管部门应当自受理之日起二十日内审查完毕。对符合建设用地规划许可内容以及规划条件要求的,核发建设工程规划许可证;对不符合的,出具建筑设计方案修改通知书;管理综合规划设计修改通知书。建设单位或者个人修改后重新申报建设工程规划许可证。

不需要使用专有土地的道路、地下管线、架空线路和其他构筑物,经土地使用权人同意,可不提交使用土地的有关证明文件。

第四十一条 建设工程规划许可证自核发之日起两年内,建设项目未依法取得施工许可证的,建设工程规划许可证自行失效。

第四十二条 对涉及历史建筑、历史文化街区、历史文化名镇(村),及其他历史、自然、文化保护区的建设工程、重要地块的建设工工程以及对周边环境、景观可能产生重大影响的建设工工程等,城乡规划主管部门在核发建设工程规划许可证前,应当对建设项目的修建性详细规划草案、建设工程设计方案的总平面图草案、有特殊规划要求的建筑单体设计方案和文字说明在现场、政府网站或者指定展示场所依法予以公示,公示时间不得少于七日,必要时,可以采取论证会、听证会等形式征求利害关系人和公众的意见。

第四十三条 经审定的修建性详细规划、建设工程设计方案应当作为建设工程规划许可证的附件。

城乡规划主管部门应当将审定的修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图和有特殊规划要求的建筑单体设计方案,自审定之日起二十日内依法在政府网站予以公布,公布时间不少于一年,涉及保密内容的除外。

第四十四条 新建、扩建、改建的建筑物、构筑物、新建、扩建、改建的建筑物与原有建筑之间的建筑间距,应当符合有关法律、法规、规章的规定和设计标准、技术规范。

第四十五条 沿用地界线布置的建筑物、构筑物退让地界的距离应当符合有关法律、法规的规定和国家标准、技术规范。

第四十六条 新建、扩建、改建建筑物、构筑物毗邻各类规划控制线的,应当按照法律、法规和国家标准、技术规范的规定退让规划控制线。

建筑物、构筑物需同时退让各类规划控制线的,应当以其中最大退让距离为准。

第四十七条 毗邻机场、雷达站、地震台(站)、气象台(站)、广播电台、电视台和通讯设施新建、扩建、改建建设工程的,应当在净空、视距、传输、抗干扰等方面符合其专业控制要求。

第四十八条 新建、改建、扩建道路、桥梁、隧道和管线等市政公用工程应当按照一规划,同步实施。

第四十九条 地下空间的开发利用应当符合城市地下空间开发利用规划。

附着地开发建设进行地下工程建设的,应当随地面建筑一并向城乡规划主管部门申请办理规划许可手续。地上建筑物附属的地下建筑物、构筑物建设范围不得超出其用地界线,并依法退让各类规划控制线,但人防工程等特殊防灾工程有特殊要求的除外。

人防工程的地下交通、商业、仓储、能源、通讯、管线、人防工程等设施应当持有批准文件、技术资料,依法向城乡规划主管部门申请办理规划许可手续。

第五十条 单独建设建筑小品、城市雕塑的,建设单位应当持土地使用权证书、现状地形图、施工图以及有关部门的批准文件等材料,向城乡规划主管部门申请办理建设工程规划许可证。

第五十一条 分期建设的工程项目,建设单位应当分期分期建设计划,经城乡规划主管部门批准后,可以分别申请办理建设工程规划许可证。

分期建设的工程项目应当同步配套建设相应的基础设施和公共服务设施。

第五十二条 在城市(县)、镇规划区内进行临时建设的,建设单位或者个人应当向城乡规划主管部门申请办理临时建设工程规划许可证。

城乡规划主管部门应当自受理之日起十日内审查完毕。临时建设影响近期建设规划或者控制性详细规划的实施以及交通、市容、安全等的,城乡规划主管部门不得批准。临时建设工程规划许可证自核发之日起满六个月未开工的自行失效。

临时建(构)筑物使用期限不得超过两年,确需延期的,应当在有效期限届满三十日前向城乡规划主管部门和土地主管部门提出申请;经审查同意后,城乡规划主管部门重新核发临时建设工程规划许可证。延期限不得超过一年,最长不得超过两年。临时建(构)筑物批准的使用期限届满,或者因实施城乡规划需要拆除的,临时建设使用人应当自行拆除。

经城乡规划主管部门批准建设的临时建筑物、构筑物不得转让、出租、抵押或者擅自改变使用性质。

第五十三条 在城市(县)、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,应当按照建设工程规划许可及其附、附图的内容进行建设,确需变更的,建设单位应当向城乡规划主管部门提出申请,变更内容不符合规划条件的,城乡规划主管部门不得批准。

其他地块的修建性详细规划由建设单位委托具有相应资质的城乡规划编制单位编制,报城乡规划主管部门或者镇人民政府依法审定。

第十九条 城乡规划组织编制机关应当委托具备相应资质等级的单位承担城乡规划的具体编制工作。

编制城乡规划应当遵守国家有关标准、规范和省、市有关规定,遵守上位规划确定的原则和布局,加强平行规划之间的协调。

城乡规划的编制和管理应当使用城市统一座标系统和高程系统的基础测绘资料。

第二十条 按照国家有关规定,需要进行环境影响评价的城乡规划,组织编制机关应当在规划编制过程中对规划组织进行环境影响评价。

第二十一条 城乡规划主管部门负责城乡规划编制单位的资质管理工作。从事城乡规划编制的单位应当将项目名称、资质等级等内容向所在地城乡规划主管部门备案。

第二十二条 城乡规划报送审批前,组织编制机关应当将城乡规划草案在政府网站或者指定展示场所予以公示,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。公示的时间不得少于三十日。

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以及理由。

第二十三条 市、县(市)人民政府在批准乡(市)、镇总体规划、乡规划前,应当组织专家论证,并征求相关部门意见。必要时组织召开部门审查会议。

第二十四条 有下列情形之一,的,城乡规划组织编制机关可以按照规定的权限和程序修改总体规划:

(一)上级人民政府制定的城乡规划发生变更,提出修改规划要求或者导致规划依据发生重大变化的;

(二)行政区划调整确需修改规划的;

(三)因国家重大建设工程确需修改规划的;

(四)经评估确需修改规划的;

(五)城乡规划的审批机关认为应当修改规划的其他情形。

修改总体规划强制性内容的,组织编制机关应当组织有关部门和专家对规划实施情况进行总结评估,并向原审批机关提出专题报告,经同意后,方可编制修改方案,并按原审批程序报批。

修改城市(县)总体规划非强制性内容的,由城乡规划主管部门编制修改方案,报同级人民政府审批,并报原审批机关备案;修改镇总体规划非强制性内容的,由镇人民政府组织编制修改方案,按原审批程序报批。

第二十五条 有下列情形之一的,城乡规划组织编制机关可以按照规定的权限和程序修改控制性详细规划:

(一)因总体规划修改导致控制性详细规划必须相应修改的;

(二)因有关专项、专业规划、城市设计的编制,需要对控制性详细规划进行修改的;

(三)因实施国家、省、市重点工程项目需要修改的;

(四)规划实施中经组织编制机关组织论证认为确需修改的。

第二十六条 有下列情形之一的,城乡规划组织编制机关可以按照规定的权限和程序修改修建性详细规划:

(一)因控制性详细规划的修改导致修建性详细规划必须相应修改的;

(二)因历史建筑、历史文化街区、历史文化名镇(村)、自然文化遗产保护、地质灾害和其他涉及公共利益原因导致修建性详细规划必须相应修改的;

(三)规划实施中经组织编制机关组织论证认为确需修改的;

(四)法律、法规规定的其他情形。

按照前款规定确需修改的,城乡规划主管部门应当将修建性详细规划的修改原因、修改方案予以公示,公示时间不得少于七日,并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。

重要地块的修建性详细规划的修改应当由城乡规划主管部门或者镇人民政府报市、县(市)人民政府审查同意。

修改控制性详细规划强制性内容的,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,应当依照原审批程序报批。控制性详细规划修改涉及总体规划强制性内容的,应当先修改总体规划。

修改控制性详细规划非强制性内容的,由组织编制机关对修改方案进行论证、审查,征求规划地段内利害关系人的意见后,报原审批机关审批。

修改乡规划、村庄规划的,应当依照本条例第三十条、第三十六条规定的审批程序报批。

第二十七条 需要进行环境影响评价的城乡规划经批准后,在实施范围、适用期限、规模、结构和布局等方面进行重大调整或者修订的,组织编制机关应当依照国家有关规定重新或者补充进行环境影响评价。

第三章 建设用地规划管理

第二十八条 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报批手续或者核准前,应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书。城乡规划主管部门自受理申请之日起十日内审查完毕。对符合城乡规划的,核发建设项目选址意见书;对不符合的,不予核发并书面说明理由。

前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。

第二十九条 选址意见书自核发之日起一年内,建设项目未获得有关部门批准或者核准的,选址意见书自行失效。

第三十条 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二十日内审查完毕,依据控制性详细规划核定建设用地的位置、面积、允许建设的范围,提出建设用地规划条件。依法应当配套的工程和管线综合设计条件等,核定建设用地规划许可证,确定建设项目是否需要编制修建性详细规划。

第三十一条 以出让方式提供国有土地使用权的建设项目,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,确定规划条件,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。

规划条件中应明确出让地块的位置、规划用地使用性质、规划用地面积、容积率、绿地率、建筑高度、建筑密度以及需要配套的基础设施和公共服务设施等,同时制定建筑控制线等各类规划控制线。容积率按照规划用地面积计算,地下建筑面积不计入容积率。

已经投入使用的土地及其他上建筑物、构筑物和其他设施发生转让、出让且无建设合同的,可将现状条件作为国有土地使用权转让、出让合同约定的规划条件予以转让、出让;有建设要求的,需另行申请规划条件。

第三十二条 建设单位应当按照规划条件进行建设;确需变更的,必须向城乡规划主管部门提出申请。

以划拨方式提供国有土地使用权的建设项目需要修改规划条件的,由建设单位提出书面申请,城乡规划主管部门批准后重新出具规划条件。

以出让方式获得国有土地使用权的建设项目因公共安全、历史、自然文化遗产或者生态环境保护、地质灾害或者国家、省、市重点工程实施等原因确需修改规划条件的,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