

《浙江省城乡规划建设条例》10月1日起施行

(2010年5月28日浙江省第十一届人民代表大会常务委员会十八次会议通过)

第一章 总则

第一条

为了加强城乡规划管理,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》(以下简称城乡规划法)和其他有关法律、行政法规,结合本省实际,制定本条例。

第二条 本省行政区域内制定和实施城乡规划,在规划区内进行建设活动,应当遵守本条例。

第三条 本条例所称的城乡规划,包括城镇体系规划、城市规划、县(市)域总体规划、镇规划、乡规划和村庄规划。城市规划、镇规划分为总体规划和详细规划。详细规划分为控制性详细规划和修建性详细规划。

本条例所称的规划区,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。规划区的具体范围在有关城乡规划中划定。

第四条 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,因地制宜,改善生态环境,促进资源、能源节约和综合利用,保护耕地等自然资源和历史文化遗产,保持地方特色、民族特色和传统风貌,防止污染和其他公害,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。

鼓励采用先进的科学技术,增强城乡规划的科学性,提高城乡规划实施及监督管理的效能。

第五条 城市总体规划、县(市)或总体规划、镇总体规划以及乡规划和村庄规划的编制,应当依据国民经济和社会发展规划,与土地利用总体规划相衔接,并体现主体功能区规划的要求。

第六条 各级人民政府应当加强对城乡规划工作的领导,根据工作需要加强城乡规划管理机构建设,并将城乡规划编制和管理经费纳入本级财政预算。

第七条 县级以上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。城市、县人民政府城乡规划主管部门在市辖区、开发区(园区)、乡(镇)依法设立的派出机构按照规定职责承担有关城乡规划管理工作。

县级以上人民政府有关部门和乡(镇)人民政府应当按照各自职责,做好城乡规划管理的有关工作。

第八条 编制和实施城乡规划应当遵守国家有关技术标准。

省人民政府城乡规划主管部门应当按照国家有关技术标准,制定城乡规划编制和实施的相关技术规范。

城市、县人民政府可以按照国家和省有关技术标准、技术规范,制定适用于本区域的相关实施性技术规范,向社会公布后实施。

第九条 经依法批准的城乡规划,是城乡建设和规划管理的依据,未经法定程序不得修改。

任何单位和个人都应当遵守经依法批准并公布的城乡规划,服从规划管理,并有权就涉及其利害关系的建设活动是否符合规划的要求向城乡规划主管部门查询。

第二章 城乡规划的制定与修改

第十条

省人民政府组织编制省

当编制乡规划和村庄规划。

第十九条 省域城镇体系规划、城市和镇总体规划、乡规划、村庄规划的内容,依照城乡规划法的有关规定执行。

区域城镇体系规划、县(市)域城镇体系规划的内容,参照省域城镇体系规划的内容执行。

第二十条 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。公告期限不少于三十日。

组织编制机关应当充分考虑专家和公众意见,并在报送审批的材料中附具意见采纳情况和理由。

第二十一条 省域城镇体系规划、区域城镇体系规划、城市总体规划、县(市)域总体规划、镇总体规划或者不设区的市城市总体规划审批前,审批机关应当组织专家和有关部门进行审查。

第二十二条 城乡规划的环境影响评价、地质灾害危险性评估等,依照有关法律、法规规定执行。

第二十三条 省域城镇体系规划、城市规划、镇规划、乡规划和村庄规划的修改,依照城乡规划法的规定执行。

区域城镇体系规划、县(市)域总体规划的修改,应当参照城乡规划法规定的省域城镇体系规划、城市和镇总体规划的修改条件和程序,并按照本条例第十条、第十二条规定的审批权限审批。

第三章 城乡规划的实施

第一节 一般规定

第二十四条 区域城镇体系规划实施中,有关人民政府应当就区域基础设施和公共服务设施共建共享、生态环境保护、相邻地区重大建设等方面的规划管理,主动进行协商,必要时由其共同的上一级人民政府组织协调。

第二十五条 城市、县、镇人民政府应当依法制定近期建设规划,并依据近期建设规划编制城乡建设年度计划。近期建设规划应当经城市、县人民政府常务会议或者镇人民代表大会审议,并报总体规划审批机关备案。近期建设规划的规划期限为五年。

第二十六条 工程建设用地应当在城乡规划确定的建设用地范围内安排。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。

第二十七条 城乡规划中交通、水利、电力、燃气、通信、给排水、环境卫生、绿化、消防、地下空间开发利用、人防防空、医疗、教育、文化、体育等专项规划由城乡规划主管部门和有关部门共同组织编制,报本级人民政府审批。各类专项规划之间应当衔接。控制性详细规划应当落实各类专项规划的有关内容。

对交通、水利、电力、燃气、通信、给排水、环境卫生、绿化、消防、地下空间开发利用、人防防空、医疗、教育、文化、体育等建设项目的规划许可,城乡规划主管部门可以依据城乡规划中的有关专项规划实施。

第二十八条 规划许可直接涉及申请人与他人之间重大利益关系的,规划许可机关在作出规划许可决定前,应当将许可内容、申请人和利害关系人享有的权利等事项在政府门户网站和建设项目现场等场所进行公告,公告期限不少于十日。

申请人、利害关系人对许可事项提出异议的,规划许可机关应当研究处理,并及时回复处理结果。申请人、利害关系人在法定期限内提出听证要求的,规划许可机关应当组织听证。

规划许可机关应当自作出规划许可决定之日起十五日内,将许可内容在政府门户网站和建设项目现场等场所向社会公布。

第二十九条 开发利用地上、地下空间,应当符合有关城乡规划,依法办理规划许可手续。

与地表建设工程一并开发利用地上、地下空间的,应当与地表建设工程一并办理规划许可手续;独立开发利用地上、地下空间的,单独办理规划许可手续。

第二节 建设用地规划管理

第三十条 按照国家规定需要批准、核准的建设项目,以划拨方式提供国有土地使用权的,建设单位在报送批准、核准前,应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书。其他建设项目不需要申请核发选址意见书。

申请核发选址意见书,建设单位应当提交下列材料:

- (一)包含建设单位、项目性质、建设规模、选址意向等内容的选址申请书;
- (二)建设项目需要批准、核准的证明文件;
- (三)标明拟选址位置的地形图;
- (四)法律、法规规定的其他材料。

对城乡空间布局有重大影响的建设项目,还应当提交选址论证报告。

第三十一条 选址意见书由建设项目所在地的城市、县人民政府城乡规划主管部门核发。

跨县级以上行政区划的建设项目,选址意见书由项目所在地的共同上一级人民政府城乡规划主管部门核发。

第三节 建设工程规划管理

第三十六条 在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线以及其他工程建设的,建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门申请核发建设工程规划许可证,但依照本条例规定申请核发乡村建设规划许可证的建设项目除外。

前款所称的其他工程建设,包括广场、停车场、绿化工程、城市雕塑、大中型户外广告固定设施、重要街道两侧建筑物外立面装修和法律、法规规定的其他工程建设。

申请核发建设工程规划许可证,应当提交使用土地的有关证明文件和建设项目的建设工程设计方案(房屋建筑工程的建设工程设计方案是指建筑施工图)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,由城市、县人民政府城乡规划主管部门核发建设工程规划许可证;依法不需要核发选址

意见书的建设项目的规划条件和选址意见书未明确的规划条件,应当在建设用地规划许可证中明确。

建设单位或者个人取得建设用地规划许可证后,方可申请用地。

第三十三条 在城市、镇规划区内以出让方式提供国有土地使用权的建设项目,其建设用地规划条件的提出和建设用地规划许可证的办理,依照城乡规划法的规定执行。

第三十四条 建设用地的规划条件根据控制性详细规划、专项规划和建设项目的具体情况确定,一般包括:建设用地的位置和面积、使用性质、建筑密度、绿地率、容积率,允许建设的范围、建筑高度、建筑风貌,配套设施建设的基础设施和公共服务设施,地下空间开发利用要求等。需要建设单位编制修建性详细规划的,应当在规划条件中予以明确。

建设单位或者个人应当按照规划条件进行建设;确需变更规划条件的,应当经城乡规划主管部门批准。有下列情形之一的,城乡规划主管部门不得批准:

- (一)不符合控制性详细规划的强制性内容的;
- (二)不符合乡规划、村庄规划或者专项规划的强制性内容的;
- (三)以出让方式提供国有土地使用权的住宅、商业、办公类建设项目,改变规划条件确定的用地性质,提高规划条件确定的容积率、建筑高度或者建筑密度,降低规划条件确定的绿地率,或者减少规划条件确定的基础设施、公共服务配套的。

第三十五条 在城市、镇规划区内因建设项目施工或者地质勘查需要临时使用土地的,应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门申请核发临时建设用地规划许可证;方可向县级以上人民政府国土资源主管部门申请办理临时用地审批手续。

临时建设用地规划许可证应当明确临时用地用途、期限以及允许建设的范围、建筑高度、建筑用途等临时建设要求。

临时用地期限不得超过两年。临时用地期限届满而建设项目尚未竣工或者地质勘查尚未完成确需延期使用临时用地的,可以在期限届满前三十日内向原审批机关申请延期。

临时建设用地规划许可证确定的临时用地用途和建筑用途不得改变。

第四十条

建设工程设计方案应当符合规划条件、规划要求、相关技术标准和规范。建设工程设计方案中文字标明的技术指标应当与图内、图纸所示相一致。

第四十一条 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许可内容进行建设。确需变更许可内容的,应当经原审批机关批准。变更许可内容违反规划条件的,不得批准。

第四十二条 建设单位应当委托具有相应测绘资质的单位进行坐标放线和竣工测绘。地下管线的竣工测绘应当在覆土前进行。重要的管

城市、县人民政府城乡规划主管部门核发民用建筑的建设工程施工规划许可证前,应当依照《民用建筑节能条例》的规定征求同级建设主管部门的意见。对不符合民用建筑节能强制性标准的,不得核发建设工程规划许可证。

第三十七条 在乡、村庄规划区内使用集体所有土地进行乡镇企业、乡村公共设施、公益事业建设的,建设单位或者个人应当持村民委员会签署的书面同意意见,使用土地的有关证明文件向城市、县人民政府城乡规划主管部门申请核发乡村建设规划许可证。

城市、县人民政府城乡规划主管部门应当自受理申请之日起五个工作日内依据乡、村庄规划核定建设用地位置,允许建设的范围、基础标

高、建筑高度等规划要求。建设单位或者个人应当依据规划要求向城市、县人民政府城乡规划主管部门提出建设工程设计方案。建设工程设计方案符合乡、村庄规划和规划要求的,城市、县人民政府城乡规划主管部门应当自收到建设工程设计方案之日起十五个工作日内核发乡村建设规划许可证。

第三十八条 在乡、村庄规划区内使用集体所有土地进行农村村民住宅建设的,农村村民应当持村民委员会签署的书面同意意见、使用土地的有关证明文件、住宅设计图件向乡(镇)人民政府提出申请,由乡(镇)人民政府自受理申请之日起五个工作日内报城市、县人民政府城乡规划主管部门,由城市、县人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。

农村村民也可以持前款规定的材料直接向城市、县人民政府城乡规划主管部门申请核发乡村建设规划许可证。

城市、县人民政府城乡规划主管部门应当依据乡、村庄规划核发乡村建设规划许可证,并在乡村建设规划许可证中明确建设用地位置、允许建设的范围、基础标

高、建筑高度等规划要求。

城市、县人民政府城乡规划主管部门应当委托乡(镇)人民政府核发本条规定的乡村建设规划许可证。

第三十九条 在乡、村庄规划区内使用国有土地进行工程建设的,应当按照城市、镇规划区内国有土地上工程建设规划许可的程序,依据乡、村庄规划或者专项规划办理规划许可手续。

第四十条 建设工程设计方案应当符合规划条件、规划要求、相关技术标准和规范。建设工程设计方案中文字标明的技术指标应当与图内、图纸所示相一致。

第四十一条 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许可内容进行建设。确需变更许可内容的,应当经原审批机关批准。变更许可内容违反规划条件的,不得批准。

第四十二条 建设单位应当委托具有相应测绘资质的单位进行坐标放线和竣工测绘。地下管线的竣工测绘应当在覆土前进行。重要的管

线工程应当跟踪测绘。

第四十三条 测绘单位应当按照国家和省有关测绘技术标准和规范,进行建设工程坐标放线、竣工测绘以及房屋建筑面积测量,并对测绘图件、数据的真实性和准确性负责。

第四十四条 建设工程竣工后,建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门申请建设工程竣工规划核实。

城市、县人民政府城乡规划主管部门应当通过图件核

验、现场抽查等方式进行核实。符合规划许可内容,应当自受理申请之日起十五个工作日内,出具建设工程规划核实证书;不符合规划许可内容不予出具建设工程规划核实证书,应当自受理申请之日起十五个工作日内书面告知理由。

城市、县人民政府城乡规划主管部门依照本条例委托乡(镇)人民政府核发乡村建设规划许可证的,可以委托乡(镇)人民政府依照前款规定办理核实手续。

依照本条例核发建设工程规划许可证的建设项目,建设单位或者个人申请建设工程竣工规划核实时,应当提交建设工程竣工测绘报告等材料。

未取得建设工程规划核实确认书的,建设单位或者个人不得组织竣工验收。

第四十五条 建设工程规划核实确认书应当载明分类建筑用途及相应建筑面积;其中,用于销售的住宅、商业、办公类建设项目应当明确公共场所、公用设施和物业管理用房的位置、面积。

房屋登记机构应当按照建设工程规划核实确认书载明的相关内容予以登记。

建设工程规划核实确认书的具体格式由省人民政府城乡规划主管部门制定。

第四十六条 规划许可确定应当予以拆除的建筑物、构筑物和相关临时设施,建设单位或者个人应当在申请建设工程竣工规划核实前自行拆除。

第四十七条 房屋使用人应当按照建设工程规划许可证确定的用途使用房屋。确需临时改变房屋用途的,应当经城市、县人民政府城乡规划、国土资源主管部门批准,并按照城市、县人民政府的规定交纳土地收益金。

申请临时改变房屋用途的,应当征求相关利害关系人的意见;其中,将住宅改为经营性用房的,应当征得相关利害关系人同意。

临时改变房屋用途影响近期建设规划或者控制性详细规划实施以及交通、市容、安全等的,城市、县人民政府城乡规划主管部门不得批准。

按照临时改变后的用途使用房屋的,应当依法办理房屋结构安全、消防安全、环境保护等相关审批、备案手续。

临时改变房屋用途的期限不得超过五年。期限届满确需延续的,可以在期限届满前六十日内向原审批机关申请延期延续手续,每次延续期限不得超过两年。

永久改变房屋用途的,依照《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规执行。

第四十八条 土地使用权人在城

市、镇规划区内进行临时建设的,应当取得城市、县人民政府城乡规划主管部门核发的临时建设工程规划许可证,但建设项目用地范围内因施工需要进行的临时建设和依照本条例规定已取得临时建设用地规划许可证的临时建设除外。临时建设影响近期建设规划或者控制性详细规划实施以及交通、市容、安全等的,城市、县人民政府城乡规划主管部门不得批准。

临时建设工程规划许可证的有效期限不得超过两年。有效期届满确需延续的,可以在有效期届满前三十日内向原核发机关申请办理延续手续,每次延续期限不得超过一年。临时建筑应当在临时建设工程规划许可证的有效期限届满前自行拆除。

临时建筑不得改变临时建设工程规划许可确定的用途。

第四十九条 建设单位或者个人取得选址意见书后一年内未取得建设项目批准、核准文件,取得建设用地规划许可证证后一年内未取得用地批准文件,取得建设工程规划许可证证后一年内未取得施工许可证的,可以在期限届满前三十日内向原核发机关申请办理延续手续;申请延续的次数不得超过两次,每次延续的期限不得超过一年;逾期未申请延续或者延续申请未获批准的,相应的选址意见书、建设用地规划许可证证、建设工程规划许可证证、乡村建设规划许可证证失效。

建设项目批准、核准文件被依法撤销、撤回、吊销,或者土地使用权被依法收回的,规划许可机关核发的相应规划许可证证失效。

规划许可证实失效的,规划许可机关应当注销相应的规划许可证证。

第四章 监督检查

第五十条

县级以上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、修改和实施的监督检查。

第五十一条 各级人民政府应当每年向本级人民代表大会常务委员会或者乡(镇)人民代表大会报告城乡规划的实施情况,并接受监督。

第五十二条 省、设区的市人民政府应当建立城乡规划督察员制度。城乡规划督察员依照有关法律、法规和省人民政府有关规定,对城乡规划编制、审批、修改和实施的合法性进行督察。

第五十三条 省人民政府城乡规划主管部门应当建立控制性详细规划备案制度,加强城乡规划信息系统建设和城乡规划实施的动态监测,提高城乡规划实施及监督管理的效能。

第五十四条 乡(镇)人民政府、街道办事处对城乡规划主管部门查处本辖区内违法建设的行为应当予以配合。

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,应当予以劝阻,并及时向城乡规划主管部门、乡(镇)人民政府报告。

第五章 法律责任

第五十五条

违反本条例规定的行为,法律、法规已有法律责任规定的,从其规定;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第五十六条 城市、县人民政府城乡规划主管部门有下列情形之一

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处分:

(一)违反规定批准改变规划条件或者规划许可内容;

(二)违反规定核发建设工程规划核实确认书的;

(三)违反规定批准改变房屋用途;

(四)对违法建设行为未在规定期限内依法履行查处职责的;

(五)其他违反法律、法规的行为。

第五十七条 城乡规划编制单位违反有关技术规范编制城乡规划

的,由城市、县人民政府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;情节严重的,责令停业整顿,由原发证机关依法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。

第五十八条 设计单位有下列行为之一的,情节严重的,由城市、县人民政府建设主管部门处十万元以上三十万元以下的罚款;情节特别严重的,由原发证机关依法降低资质等级或者吊销资质证书:

(一)违反规划条件、规划要求、相关技术标准和规范进行设计的;

(二)建设工程设计方案中文字标明的技术经济指标与图纸所示不一致的。

第五十九条 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的规定进行建设的,由城市、县人民政府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,并处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款。

有下列行为之一的,应当认定为前款规定的无法采取改正措施消除影响的情形:

(一)超过建设工程规划许可证确定的建筑面积(计算容积率部分)且超出合理误差范围的;

(二)超过建设工程规划许可证确定的建筑高度且超出合理误差范围的;

(三)侵占城市道路、消防通道、广场、公共绿地等公共设施、公共场所地的;

(四)在已竣工验收的建设工程用地范围内或者利用建设工程擅自新建、搭建建筑物、构筑物;

(五)其他无法采取改正措施消除影响的情形。

前款第一项和第二项规定的合理误差范围的标准由省人民政府城乡规划主管部门制定。

本条第一款规定的违法收入按照该建设工程的销售平均单价或者市场评估单价与违法建设面积的乘积确定;建设工程造价按照有违法建设情形的单项工程造价确定,其中房屋建筑工程按照单体建筑物工程造价确定。

第六十条 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;占用乡村公共设施用地、公益事业用地等情节严重的,应当予以拆除。

第六章 附则

第六十八条

办理建设工程规划许可、竣工规划核实手续时对建筑面积的计算,按照国家和省房产测量规范执行。

第六十九条 本条例自2010年10月1日起施行。1992年1月18日浙江省第七届人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过、1997年6月28日浙江省第八届人民代表大会常务委员会第三十七次会议修正的《浙江省实施〈中华人民共和国城市规划法〉办法》同时废止。