乐山市主城区规划建设监督管理条例

（草案）

**第一章 总 则**

**第一条**【立法目的】为了加强乐山市主城区的规划建设管理，优化国土空间布局，提高主城区规划、建设、治理水平，保障主城区规划的实施，促进城市的高质量发展，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国建筑法》《四川省城乡规划条例》等法律法规，结合乐山市实际，制定本条例。

**第二条**【适用范围】乐山市主城区的规划建设及其监督管理工作适用本条例。

乐山市主城区范围由市人民政府划定并向社会公布。

**第三条**【坚持原则】主城区的规划建设应当坚持以人民为中心，优先发展基础设施和公共服务设施；坚持地域特色，统筹协调历史文化保护与城市发展；坚持生态优先，构建江城一体的空间格局；坚持先规划后实施，维护规划的权威性和稳定性。

**第四条**【政府职责】市、区人民政府应当加强对主城区规划建设工作的领导，统筹主城区规划建设工作中的重大事项，所需经费按照规定列入本级财政预算。

乡镇人民政府、街道办事处按照规定职责，做好有关工作。

**第五条**【部门职责】市、区自然资源和规划主管部门负责主城区的规划及监督管理工作。

市住房城乡建设主管部门负责主城区的房屋建筑和市政基础设施工程的建设活动的统筹指导工作。

区综合行政执法、住房城乡建设负责主城区房屋建筑和市政基础设施工程建设活动的监督管理工作。

水行政、交通运输、文物、农业农村按照职责各自负责本行业建设项目的监督管理工作。

发展改革、公安、经济信息化、民政、生态环境、应急管理等其他部门做好相关工作。

**第六条**【规委会职责】市人民政府的国土空间规划委员会负责审议论证主城区规划措施、规划内容、重要项目选址以及制定和修改中的其他重大事项。

**第七条**【智慧化建设】市人民政府应当运用互联网、大数据、人工智能等技术手段建立规划建设管理的信息共享机制，增强主城区规划编制的科学性，提高主城区规划建设监督管理的效能。

**第八条**【信息公开】市自然资源和规划主管部门建立主城区国土空间规划信息公开制度，及时将国土空间规划的制定、修改、实施和监督检查等信息向社会公开。

**第二章 规划的制定**

**第九条**【总体规划的制定】主城区内的国土空间总体规划应当根据城市发展战略、发展格局、城市风貌和人口规模，对主城区区域的组团结构划分、建设用地布局、交通运输系统及全市性基础设施的布局、历史文化保护、生态环境建设、风景旅游资源的开发利用等进行总体部署。

市人民政府自然资源和规划主管部门在编制过程中应当将规划草案以公告，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，公告的时间不得少于三十日；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及理由。

主城区内的国土空间总体规划批准实施后，市人民政府应当在本市主要新闻媒体、政府网站上公布图纸和文本，并对规划的重点内容进行说明。

**第十条**【详细规划的制定】主城区内的国土空间详细规划应当结合各区域的人口分布情况和功能定位，统筹推进养老、托幼、教育、医疗、商业、健身、出行、垃圾分类等公共服务设施的规划，打造功能完备、资源配置合理、居民生活便捷的城乡社区生活服务圈，并将城市更新纳入主城区内的国土空间详细规划。

市自然资源和规划主管部门在规划编制过程中应当征求住房城乡建设、民政、体育、文广旅、卫生健康、水行政、综合行政执法等相关部门以及乡镇人民政府、街道办事处的意见。

**第十一条**【专项规划的编制】市人民政府各行业主管部门在编制交通、防洪、基础设施、绿地保护、历史文化名城保护等专项规划时应当充分考虑主城区的组团结构、建设用地布局、人口分布、城市风貌等因素，服从主城区内国土空间总体规划的要求，并保持各专项规划之间的衔接。

专项规划通过后，由市自然资源和规划主管部门纳入主城区内的国土空间详细规划。

**第十二条**【地下管线规划】主城区内的国土空间总体规划和详细规划应当对主城区地下的供水、排水、燃气、电力、照明、通信、广播电视、交通信号、工业等地下管线及其附属设施，以及用于集中敷设上述管线的地下综合管廊及其相关设施作出统一规划。

**第十三条**【历史建筑保护】主城区内的国土空间详细规划应当明确历史文化街区、历史建筑和文物保护单位的保护范围和建设控制地带。

嘉州古城范围内，不得新建高层建筑。新建、扩建、改建建（构）筑物，应当合理控制建设用地容积率，其布局、高度不得影响嘉州古城的视线通廊，形态、色彩等应当与嘉州古城整体风貌相协调。

**第十四条**【海绵城市建设】主城区内的国土空间总体规划和详细规划在编制中应当将主城区雨水年径流总量控制率、降雨就地消纳率等海绵城市管控指标作为重要控制指标，统筹谋划、系统考虑，加快推进海绵城市建设。

**第十五条**【城市设计】城市中心区、三江岸线保护控制区、历史文化街区、交通枢纽地区等城市重点区域应当进行城市设计，对建筑形态、公共空间、生态景观、文化传承及其他要素提出强制性控制要求，并依法纳入主城区范围内的国土空间详细规划。

**第十六条**【城市更新】市住房和城乡建设主管部门组织编制主城区城市更新专项规划、更新计划，制定相关规范和标准。

主城区内的城市更新应当优先更新改造主城区的老旧市政基础设施、公共服务设施和公共安全设施，将老旧小区、危旧楼宇作为重点改造对象，利用零星地块建设停车场、停车泊位、口袋公园、农贸市场、公共卫生间等公益性配套设施。

市人民政府应当组织住房和城乡建设、自然资源和规划等部门定期开展城市体检工作，形成城市体检报告，作为编制城市更新专项规划和年度实施计划的重要依据。

**第三章 建设项目管理**

**第十七条**【建设工程许可制度】在主城区范围内进行建（构）筑物、道路、管线、管沟和其他工程建设的，建设单位或者个人应当依法向城市自然资源和规划主管部门申请办理建设工程规划许可证。

对于符合主城区内的国土空间规划要求，对规划实施没有影响的简易工程可以免于办理或者适用简易程序办理建设工程许可证，具体办法由市自然资源和规划部门制定。

**第十八条**【建设工程施工许可证】在主城区内从事各类房屋建筑及其附属设施的建造、装修装饰和与其配套的线路、管道、设备的安装，以及城镇市政基础设施工程的施工，建设单位在开工前应当依法领取施工许可证。

工程投资额在100万元以下（含100万元）或者建筑面积在500平方米以下（含500平方米）的房屋建筑和市政基础设施工程，可以不申请办理施工许可证。

**第十九条**【临时建设】在主城区内进行临时建设的，建设单位或者个人应当向市自然资源和规划部门提出申请，经审查同意后核发临时建设工程规划批准文件。

临时建设项目不得改变使用性质，使用期满由建设单位或者个人拆除，并清理场地。

**第二十条**【规划核实】主城区内的建设工程竣工后，建设单位或者个人应当向市自然资源和规划主管部门申请规划核实。未经核实或者核实不合格的，不予发放规划核实合格证，不予房地产权登记，不得投入使用。

有下列情形之一者，不予进行规划核实：

（一）擅自变更建筑设计（包括变更建筑物位置、立面、层数、平面、使用功能、建筑结构、设备的容量）；

（二）未拆除原建设工程规划许可证标明应当拆除的建筑物或者构筑物；

（三）住宅小区、商业区、工业区未完成配套工程的；

（四）未拆除临时设施、临时建（构）筑物的；

（五）其他不符合建设工程规划许可证要求的。

**第二十一条**【建筑物改变使用性质】主城区内已建成的建筑物确需改变使用性质的，由申请人向市相关行业主管部门提出申请；行业主管部门征求自然资源和规划、住建、市场监督管理等相关部门意见后作出审批。

**第二十二条**【管线埋设】主城区内新建、改建城市道路应当同时按照规划埋设地下管线或者预埋地下管廊等设施。

新建、改建、扩建的主城区内的市政道路交付后五年内或者大修竣工后三年内不得开挖敷设管线。超出前款规定期限的，建设单位应当制定道路挖掘计划，报市自然资源和规划主管部门，经统筹协调后，纳入主城区地下管线建设计划，并向社会公告。

因抢险、救灾、紧急抢修等必须立即开挖的，应当向社会公告，并依法办理相关手续。

**第二十三条**【老旧小区改造】市人民政府应当统筹推进主城区的老旧小区改造工作，改造市政配套基础设施；建设适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、体育健身设施等配套服务设施；整治小区及周边绿化、照明等环境设施。

对于充电桩等按照设备管理的相关配套服务设施，以及老旧小区用地范围内的管线等基础设施改造，无需办理规划许可证。

**第四章 监督检查**

**第二十四条**【违建查处】综合行政执法部门负责对主城区内下列违法建设行为的查处：

（一）未取得规划许可进行建设的；

（二）未按照规划许可的规定进行建设的；

（三）未经批准或者未按照批准内容进行临时建设的；

（四）临时建（构）筑物超过批准期限不拆除的；

（五）法律法规规定的其他违法建设。

**第二十五条**【协作机制】综合行政执法部门应当会同自然资源和规划、住房城乡建设、水行政、交通运输、农业农村、文物等行政部门建立建设项目查处联动机制，定期对主城区的建设工程进行巡查；对重大复杂、专业性强的案件，进行会商研判，做到案件发现、移送、调查、处罚、执行的全过程联动。

**第二十六条**【基层监督】居民委员会、村民委员会和物业服务企业发现本区域内违法建设、违法占用挖掘城市道路、违规搭建（构）筑等破坏主城区规划建设活动的，应当予以劝阻，并及时向综合行政执法部门或者乡（镇）人民政府、街道办事处报告。

**第二十七条**【举报查处】任何单位和个人都有权就涉及其利害关系的建设活动是否属于违法建设向建（构）筑物所在地的自然资源和规划部门查询核实。

对违反规划的行为，任何单位和个人有权向综合行政执法、自然资源和规划、住房与城乡建设部门或者乡（镇）人民政府、街道办事处举报。

**第二十八条**【信用管理】市人民政府建立规划建设领域信用管理制度，对建设单位、设计单位、施工单位等相关主体的信用状况进行记录和评价，并依法向社会公布。对失信主体实施联合惩戒。

**第五章 法律责任**

**第二十九条**【转致规定】违反本条例规定的行为，法律法规另有法律责任规定的，从其规定。

**第三十条**【违建处罚】违反本条例第二十四条第一款第一项、第二项规定，建设单位或者个人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确定的内容进行建设的：

（一）严重影响主城区规划又不能采取改正措施的，应当责令其停止建设，限期拆除违法建筑物、构筑物，造成公用设施和市政设施损坏的，当事人应当负修复及赔偿责任；没收违法所得，可以并处建设工程造价百分之十以下罚款；

（二）影响主城区规划尚可采取改正措施的，应当责令停止建设、限期改正，补办手续，并处建设工程造价百分之五以上百分之十以下罚款；拒不按期补办手续的，按照前项规定执行。

（三）不影响主城区规划的，应当责令停止建设，限期补办手续。

**第三十一条**【违规临时建筑处罚】违反本条例第二十四条第一款第三项、第四项规定的临时违法建设的，应当责令限期拆除，可以并处建设工程造价一倍以下罚款。

**第三十二条**【国家工作人员处罚】国家机关、国有企事业单位及其工作人员违反本条例规定，未履行法定职责，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法予以处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第六章 附 则**

**第三十三条**【执法主体变更】本条例规定的行政处罚，依照法律法规规定或者经省人民政府决定交由街道办事处、乡（镇）人民政府实施的，从其规定。

**第三十四条**【实施日期】本条例自 年 月 日起施行。