

云南省南涧彝族自治县城乡 规划建设管理条例实施办法（试行）

第一章 总则

第一条 为加强城乡规划建设管理工作，统筹城乡发展，改善人居环境，根据《云南省南涧彝族自治县城乡规划建设管理条例》（以下简称《条例》）的规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 自治县行政区域内的公民、法人和其他组织，在县城、乡（镇）、村庄规划区内进行规划建设管理活动，必须遵守《条例》和本办法。法律、法规另有规定的除外。

第三条 县城规划区范围为经批准的总体规划划定的规划区范围（东至碱坝—菜园—营盘—右所—左所—营地—工业园区一线、西至下南厂村—民族中学—安置房小区—月牙山公园—老城区后山一片、南至大小羊角箐村、北至得胜村—大军庄村的规划范围）；

乡（镇）规划区范围为经批准实施的乡镇总体规划划定的规划范围；

村庄规划区范围为经批准实施的村庄规划划定的规划范围。

第四条 县人民政府加强对村庄规划建设管理工作的领导，建立县、乡镇、村三级村庄规划建设管理工作机制，并在村委会

配备 1 名专职或者兼职的村庄土地规划建设管理助理员，并按月给予补助。

第五条 乡镇人民政府是本行政区域内村庄规划建设管理的责任主体。县城乡规划和建设行政管理部门主管村庄规划、建设和管理工作，县国土资源行政管理部门主管村庄土地利用工作，共同指导乡镇人民政府做好村庄规划、建设和管理的具体工作。

第六条 乡镇村规划建设服务中心（以下简称服务中心）是村庄管理机构，负责村庄规划、建设和管理的具体工作，履行下列职责：

- （一）宣传贯彻执行有关法律、法规；
- （二）实施村庄规划；
- （三）制定村庄公共设施建设保护措施；
- （四）监督管理建筑施工队和工匠；
- （五）做好村庄建设的日常管理工作；

第七条 自治县城乡规划委员会是县人民政府进行城乡规划建设管理决策的非常设的议事机构。受县人民政府委托就城乡规划的重大问题进行审议，向县人民政府提出审议意见，供县人民政府决策。

自治县城乡规划委员会可由公务员代表、专家和公众代表组成。

第八条 自治县城乡规划委员会履行下列主要职能。

- （一）研究讨论和协调处理全县城乡规划中全局性、长远性、

跨区域性的重大问题。

(二) 组织研究、协调全县城镇体系规划和跨区域城乡规划的编制和实施的有关问题,协调城乡规划与其它规划的各类问题和矛盾。

(三) 指导和监督全县城乡规划的编制和实施。

(四) 审查城乡规划管理方面的重要性文件及技术规范。

(五) 组织对以下城乡规划和建设项目进行审查。

1. 全县城镇体系规划和其它区域性城乡规划。

2. 全县范围内的城镇总体规划、分区规划、重要片区的控制性详细规划、近期建设规划、各类专项规划;省级以上历史文化名城(镇、村、街)保护规划。

3. 建设项目的选址、建设用地规划设计条件和修建性详细规划审查。

(1) 建设项目的选址审查。

(2) 建设用地规划条件审查: 权限内建设用地规划条件。

(3) 建设项目的修建性详细规划审查: 权限内建设项目修建性规划。

(4) 其它需要审查的项目。

(六) 承办县人民政府交办的城乡规划其它事项。

第九条 自治县的城乡规划建设实行统一管理,县城乡规划建设主管部门负责全县的城乡规划编制、项目审批管理工作;县城市管理综合执法机构负责辖区违法建设行为的监督检查、依法

处置、拆除工作；其它县级有关部门按照自身职责，协同做好城乡规划建设管理工作。

各乡（镇）人民政府应当配备专职管理人员负责本辖区内的规划建设管理工作，对违法、违规建设进行定期巡查。

第十条 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符合城乡规划，向县城规划建设主管部门查询，县城规划建设主管部门应按照《中华人民共和国政府信息公开条例》的规定及时公开相关信息。

任何单位和个人都有权对城乡规划的制定、实施、修改和监督检查提出意见和建议，县城规划建设主管部门应认真研究并及时回复。

任何单位和个人都有权向县级县城规划建设主管部门举报违反城乡规划的行为，县级县城规划建设主管部门应及时受理，依法处理。

第二章 城乡规划的制定

第十一条 自治县城乡体系规划、城乡总体规划和控制性详细规划依据《中华人民共和国城乡规划法》和《条例》的规定进行编制，报自治县城乡规划委员会审议后，按程序报批。

第十二条 乡（镇）村体系发展规划由县城规划建设主管部门会同乡（镇）人民政府编制。规划修编要从全县发展实际出发，结合新农村建设，充分征求乡（镇）、村和相关部门、单位法人的意见，编制完成后报县人民政府审批。

第十三条 相关行业和主管部门及单位编制专项规划，应在规划编制前期充分与县城乡规划建设主管部门沟通协调，编制完成后应经县城乡规划建设主管部门组织审查评审。上报县人民政府审批时，需附有县城乡规划建设主管部门的审查意见。

第十四条 县城规划区的工业园区的各项规划应纳入县城总体规划，由发展和改革局、工信局、工业园区管委会会同县城乡规划建设主管部门共同组织编制。

第十五条 控制性详细规划应当符合城乡规划确定的建设用地的范围。县城、乡（镇）的中心区、旧城改造区、近期建设区以及其他重要区域，应当先制定控制性详细规划。

制定控制性详细规划，应当落实基础设施、公共服务设施、公共安全设施的用地以及黄线、绿线、紫线、蓝线保护的 范围等，具体规定各项控制指标和规划管理要求。

第十六条 自治县县城总体规划，由自治县人民政府组织编制，经自治县人民代表大会常务委员会审议通过后，报自治州人民政府批准

在控制性详细规划实施过程中符合《条例》第十条的对原规划进行局部调整，由乡（镇）人民政府向县人民政府提出专题报告，经县人民政府同意，并向县人大常委会征求意见后，方可调整编制方案。

第十七条 纳入县城规划建设用地范围内的镇和村庄不再编制单独的乡（镇）总体规划和村庄规划；纳入乡（镇）规划建设

用地范围内的村庄，不再编制单独的村庄规划。

第十八条 编制县城总体规划，应统筹城市、县行政区域范围内的镇、乡发展布局，对区域内的资源保护和利用、各项基础设施、公共服务设施和防灾等城市安全设施布局进行综合安排。

编制乡（镇）总体规划应按照适度集聚、节约用地、有利生产、方便生活的要求，确定乡（镇）域内村庄布点，统筹安排与村庄相关的各类基础设施和公共服务设施、防灾等公共安全设施。

编制村庄规划应从村实际出发，尊重村民意愿，优先安排必需的基础设施和公共服务设施建设，体现民族、地方、农村特色，促进新农村建设。

第十九条 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、环境保护、自然与历史文化遗产保护以及防灾减灾等内容，应作为县城市、乡（镇）总体规划的强制性内容。

第二十条 县城乡规划建设主管部门应当依法组织编制自治县重要街区、重点景观区、广场、公园、重要交通枢纽、城镇主要出入口、大型公共设施以及其他重要地块的修建性详细规划，经自治县城乡规划管理委员会审议后，按程序报批。

其他建设工程依照相关规定需要编制修建性详细规划的，由建设单位委托具有相应资质的单位依法编制，按程序审批。

对可能影响公共利益的建设项目，在编制修建性详细规划

时，应当进行交通影响评价分析。

第二十一条 城乡规划组织编制机关应当按照公开、公正、公平的原则，择优选择具有相应资质等级的单位承担城乡规划的具体编制工作。

第二十二条 编制城乡规划，应当广泛征求社会公众意见，采取论证会、听证会等形式，组织有关部门和专家进行论证，并及时公布规划成果。

第二十三条 县、乡（镇）人民政府应当依照法律法规的规定，对县城、乡（镇）总体规划实施情况每 5 年组织一次评估。

控制性详细规划组织编制机关应当建立控制性详细规划档案管理和动态维护制度，逐步建立控制性详细规划数字化信息管理平台，有计划、有组织地对控制性详细规划进行动态评估和维护，按照程序和标准补充、完善相关内容。

第二十四条 县、乡（镇）人民政府根据工作需要，可制定年度城乡规划编制计划。

县城乡规划建设主管部门根据有关法律法规和国家、省、州的有关技术标准，结合实际，制定本地城乡规划技术管理规定。

城乡规划区的建筑密度、容积率、绿地率等指标的确定按照各乡（镇）控制性详细规划执行，若没有控制性详细规划的，由建设单位报请自治县城乡规划委员会审议。

第三章 城乡规划的实施

第二十五条 办理建设用地规划许可证需提交下列材料。

(一) 建设用地规划许可证申请表；

(二) 申请人身份证复印件(申请人为机关、企事业单位的需提供法人证书、法人身份证、企业营业执照、组织机构代码证等复印件；受委托办理的还需提供授权委托书及被委托人身份证明复印件)；

(三) 以划拨方式供应国有土地的建设项目，提供建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见或国土部门的规划审查意见及附件、附图复印件；以出让方式取得建设用地的项目，提供国有土地使用权出让合同复印件；以转让方式取得建设用地的项目，提供国有土地使用权转让合同复印件；原有用地的项目提供《国有土地使用证》复印件；

(四) 建设工程总平面图；

(五) 建设项目的批准、核准、备案文件复印件；

(六) 因建设项目的特殊性需要提交的其他相关材料。

符合受理批准条件的，批准机关应当自收到申请材料之日起20个工作日内完成办理

第二十六条 县城乡规划建设主管部门核发建设工程规划许可证的行政许可办理流程。

(一) 县城乡规划建设主管部门受理；

(二) 县城乡规划建设主管部门审查；

(三) 所有开发及建设项目要进行审批前公示；

(四) 核发建设工程规划许可证(副本)；

(五) 开发项目及重大建设项目行政许可后进行公告；

(六) 建设项目规划验线，由建设单位或个人提出申请，提供具有测绘资质机构出具的验线测绘图纸、成果表及验线测绘报告，县城乡规划建设主管部门组织验线并出具审查意见，验线合格后，方可进行基础施工。

(七) 建设项目基础复核，当施工到 ± 0.000 时，由建设单位或个人提出复核申请，并提供有测绘资质机构出具的验线测绘图纸、成果表及复核测绘报告，县城乡规划建设主管部门组织复核并出具复核审查报告，合格后方可进行施工；

(八) 建设项目规划竣工验收，由建设单位或个人提出竣工验收申请，并提供具有测绘资质机构出具的竣工测绘图纸及竣工测绘报告，县城乡规划建设主管部门组织实地验收并出具规划验收报告；

(九) 换发建设工程规划许可证（正本）需提交以下材料：

(1) 规划验收报告；

(2) 施工场地建筑材料和建筑垃圾规范管理责任书；

(3) 建设工程规划许可证（副本）。

第二十七条 办理建设工程规划许可证（副本）需提交下列材料。

(一) 建设工程规划许可证申请表；

(二) 申请人身份证复印件（申请人为机关、企事业单位的需提供法人证书、法人身份证、企业营业执照、组织机构代码证

等复印件；受委托办理的还需提供授权委托书及被委托人身份证复印件）；

（三）建设用地规划许可证复印件；

（四）国有土地使用证复印件；

（五）以出让方式取得建设用地，需提供规划设计条件通知书复印件；

（六）建筑施工图：施工图中必须附加单体建筑装修方案，方案中必须注明所用装修材料的材质、色调、厚度及造型；

（七）县城规划区及城市规划区以外的开发区、工业园区、旅游度假区和行政中心等范围内建设项目人防手续的相关凭据复印件；

（八）县城规划区内的建设项目须办理施工场地建筑材料和建筑垃圾规范管理责任书和交纳保证金的凭据复印件；

（九）相关部门的审查意见或批准文件，专家意见复印件；

（十）法律法规规定及因建设项目的特殊性需要提交的其他相关材料；

（十一）乡镇建设项目须提供相邻无争议协议，乡镇人民政府出具的符合乡镇总体规划的证明；

（十二）已颁布实施控制性详细规划的区域，需提供符合该区域控制性详细规划的证明材料。

办理建设工程规划许可证无需交纳费用。

第二十八条 乡村规划建设许可证（副本）办理流程。

(一) 向乡(镇)国土管理部门提出住宅用地申请;

(二) 乡(镇)人民政府出具村民住宅用地审批书面意见;

(三) 申请人在征求四邻住户意见后,向户口所在地村(居)民委员会提出建房书面申请;

(四) 村(居)民委员会审查通过后,在申请人所在村民小组公布 10 日,无异议的,村(居)民委员会应当在个人建房申请书上签署意见,并将申请和相关书面申办资料报送乡镇人民政府,有异议的,村(居)民委员会应当召开村民会议或者村民代表会议讨论决定;

(五) 服务中心和乡(镇)国土管理部门现场踏勘后,进行初审,并出具审查意见;

(六) 乡(镇)人民政府联席会议审查通过后,在 20 个工作日内发放乡村规划建设许可证(副本),并附注清楚对此建设项目装潢装饰要求,并报县规划行政部门备案;

(七) 服务中心在放线、监督验收时,应当在乡村规划建设许可证(副本)上加注规划放(验)线记录和规划验收记录。

第二十九条 乡村规划建设许可证(副本)的有效期为 2 年,确需延期的,应当在期限届满 30 日前向发证乡(镇)人民政府申请办理延期手续,经批准后可延期一次,延期期限不得超过 1 年。

第三十条 村民新建房屋办理《乡村规划建设许可证》(副本)应当提交以下资料。

- (一) 书面申请 (原件 1 份);
- (二) 建房人身份证及其户口簿 (复印件 1 份, 核原件);
- (三) 乡镇人民政府对村民住宅用地审批的书面意见;
- (四) 村 (居) 民委员会书面意见及所在村民小组公示情况报告 (原件 1 份);
- (五) 涉及四邻关系的, 提供四邻利害关系人的书面意见 (原件 1 份)。四邻利害关系人有异议的, 由村民委员会协调解决; 协调不成的, 由村民委员会出具书面意见;
- (六) 建筑设计方案图纸或通用图 (原件 2 份)

第三十一条 村民建房按照下列流程进行。

- (一) 依法取得乡村规划建设许可证 (副本);
- (二) 开工前, 应当主动向服务中心提出放线申请, 服务中心应当在 5 个工作日内派工作人员到现场放线, 由村 (居) 民委员会、村 (居) 民小组监督实施放线工作;
- (三) 室内标高施工到 ± 0.000 时, 申请人应当到服务中心申请基础复核, 服务中心出具符合意见, 符合相关条件后方可继续施工;
- (四) 完工后, 申请人应当向服务中心提出书面规划验收申请, 验收合格后的, 出具验收报告;
- (五) 申请人持验收报告、乡村规划建设许可证 (副本) 向乡镇人民政府申请核发乡村规划建设许可证 (正本)。

第三十二条 临时建设主要是指在城市、乡镇规划区内临时

搭建的结构简易，使用期限不超过两年的建筑物、构筑物、管线及其他设施。

第三十三条 临时建设按照下列流程办理。

（一）申请人向县城市管理综合执法机构提交申请书、建设工程规划方案和有关材料；

（二）县城市管理综合执法机构自受理申请之日起 15 个工作日内审查，符合条件的，予以批准；不符合条件的，书面告知申请人并说明理由；

（三）临时的占道建设，要求做墙体公益广告美化。

第三十四条 对审核同意核发临时建设批准证件的，标明其位置、性质、用途、高度、层数、面积、结构形式、有效使用时间、到期必须自行拆除以及其他需要说明的要求和规定等。

第三十五条 有下列情形之一的，不得办理临时建设审批。

（一）历史文化街区核心保护区内；

（二）影响近期建设规划、控制性详细规划实施的；

（三）影响道路交通、公共安全、市容或者其他公共利益的；

（四）侵占具有重要功能的公共活动场地的；

（五）侵占电力、通信、人防、气象观测、供排水、供气、防洪保护区域或者压占城市地下管线的；

（六）法律法规禁止的其他情形。

第三十六条 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村规划建设许可证发放后，因存在安全隐患、使用功能不合理

等确需变更内容的，按照本办法第二十五条、第二十六条、第二十七条、第二十八条、第二十九条、第三十条、第三十一条的规定重新办证。重新办证后，原办理的许可证件需交还原审批部门存档。

第三十七条 规划区内进行开发的房地产建设项目及大型的公建项目，在报审修建性详细规划时，施工图中必须附加单体建筑装修方案，方案中必须注明所用装修材料的材质、色调、厚度及造型。

第三十八条 依法取得临时建设规划许可证或临时用地规划许可证及土地使用手续的建设单位或个人，必须遵守下列规定。

- (一) 不得擅自改变临时建设、临时用地的使用性质；
- (二) 不得扩大用地面积和改变位置；
- (三) 不得改变建筑物、构筑物的平面、立面、高度、风格色彩和结构形式；
- (四) 不得买卖、抵押、交换、出租、赠与；
- (五) 临时建设规划许可证和临时用地规划许可证，不得作为房地产确权的依据。

第四章 管理与监督

第三十九条 县人民政府应当每年向自治县人民代表大会常务委员会专题报告《条例》的实施情况。

乡（镇）人民政府应当每年向乡（镇）人大主席团专题报告

《条例》的实施情况。

第四十条 县城乡规划建设主管部门，应当健全规划管理监督检查制度，依照法定职责，加强规划编制、审批、实施、修改的监督检查和指导。

乡（镇）人民政府应加强乡镇规划和村庄规划实施的监督。监督管理时，可以参照采取《中华人民共和国城乡规划法》、《云南省大理白族自治州村庄规划建设管理条例》和《条例》规定的相关措施。

第四十一条 县城总体规划区域内的规划建设管理由县城乡规划主管部门负责动态巡查，发现违反城乡规划建设管理行为的，依法进行查处。

乡（镇）规划区和村庄规划区区域内的规划建设管理动态巡查，由乡镇人民政府进行监管，发现违反城乡规划建设管理行为的，依法进行查处。

第四十二条 村（居）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，并及时向县城乡规划建设主管部门或者乡（镇）人民政府举报。

第四十三条 县城乡规划建设主管部门和乡（镇）人民政府应当公布举报方式，对接到有关违法建设的举报，应当及时、完整地进行记录并妥善保存。举报事项属于本部门职责范围的，应当及时受理并依法处理；不属于本部门职责范围的，应转交有权处理的部门，并及时告知举报人。

第四十四条 县城乡规划建设主管部门违反《条例》规定作出规划许可的，县人民政府可以责令其改正或直接撤销。

乡（镇）人民政府违反《条例》规定作出规划许可的，县城乡规划建设主管部门可责令其改正或直接撤销。本级人民政府也可自行改正。

第四十五条 自治县依据《商业特许经营管理条例》、《基础设施和公用事业特许经营管理办法》、《市政公用事业特许经营管理办法》等法律法规和《条例》规定实行市政公用设施特许经营权制度。特许经营坚持公开、公平、公正，保护各方信赖利益，共同遵守。发挥社会资本融资、专业、技术和管理优势，提高公共管理服务效率；转变政府职能，强化政府与社会资本协商合作；保护社会资本合法权益，保证特许经营持续性和稳定性；兼顾经营性和公益性平衡，维护公共利益的原则。

市政公用事业特许经营应接受县市场监督管理部门的监督管理。

第四十六条 新建、改建、扩建的城镇道路交付使用 5 年内，经大修城镇道路竣工 3 年内不得挖掘。因公共建设确需挖掘的，应当经自治县人民政府批准。

经批准挖掘城镇道路的，应当提前 10 日向社会公告，并按照批准的范围作业，设置安全防护设施。工程完工后，应当恢复道路，并经相关部门验收合格。

第四十七条 确需临时在城镇道路及两侧和公共场所堆放物

料的，按《条例》规定到县城市管理综合执法机构办理批准手续。

第四十八条 为切实加快县城经济健康有序发展，科学规范县城专业市场和街（区）建设，实现商业发展更好地满足人民群众生产生活需求，各商户应根据《南涧县城商业网点布局规划实施方案》进行经营地的选址，县市场监督管理部门应参照《南涧县城商业网点布局规划实施方案》中规划的专业市场布局、专业街（区）网点布局进行监督管理。

第五章 法律责任

第四十九条 县城乡规划建设主管部门、乡镇人民政府及其工作人员，利用职权或者职务上的便利，为自己或者他人谋取利益，有下列情形之一的，按照有关法律法规和《条例》规定进行处罚。

（一）违反法定程序干预控制性详细规划的编制和修改，或者擅自修改控制性详细规划的；

（二）擅自调整土地用途、容积率等规划条件核发规划许可的；

（三）擅自变更规划许可内容；

（四）对违法建设降低标准进行处罚的；

（五）对应当依法拆除的违法建设不予拆除的。

第五十条 县城乡规划建设主管部门、乡镇人民政府及其工作人员有下列行为之一的，按照有关法律法规和《条例》规定进行处罚。

(一)发现未依法取得规划许可或者违反规划许可的规定在规划区内进行建设的行为不予查处,或者接到举报后不依法处理的;

(二)在规划管理过程中,因严重不负责任致使国家利益遭受重大损失的。

第五十一条 县城乡规划建设主管部门、乡镇人民政府及其工作人员有下列行为之一的,移送相关部门,按照有关法律法规和《条例》规定进行处罚。

(一)违反规划条件核发建设项目选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证的;

(二)超越职权或者对不符合法定条件的申请人核发建设项目选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村规划建设许可证的;

(三)对符合法定条件的申请人不予核发或者未在法定期限内核发建设项目选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村规划建设许可证的;

(四)违反规划批准在历史文化街区、名镇、名村核心保护范围内进行新建、扩建活动或者违反规定批准对历史建筑进行迁移、拆除的;

(五)违反基础设施用地的控制界限(黄线)、各类绿地范围的控制线(绿线)、历史文化街区和历史建筑的保护范围界限(紫线)、地表水体保护和控制的地域界限(蓝线)等城乡规划

强制性内容的规定批准规划许可的。

第五十二条 村(居)民委员会或村民小组在县城规划区范、乡(镇)规划区、村庄规划区范围内未经审批,擅自新建、改建、扩建建筑物,按照《条例》和有关法律法规规定进行处罚。

第六章 附则

第五十三条 本办法自 2016 年 5 月 1 日起施行,有效期至 2019 年 4 月 30 日。