

## 广州市城乡规划程序规定

(2011年10月21日广州市人民政府令第59号公布 根据  
2015年9月30日广州市人民政府令第132号第一次修订 根据  
2019年11月14日广州市人民政府令第168号第二次修订)

### 第一章 总 则

**第一条** 为加强城乡规划管理，规范城乡规划管理程序，保障城乡规划的实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城市控制性详细规划管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本规定。

**第二条** 本市行政区域内城乡规划的制定、修改、实施和监督检查程序适用本规定。

**第三条** 市规划和自然资源主管部门负责组织实施本规定。

### 第二章 城乡规划的制定

**第四条** 本市城市总体规划的制定、修改程序按照《中华人民共和国城乡规划法》以及相关的法律、法规和规定执行。

**第五条** 各专业主管部门应当依据国民经济和社会发展规划、城市总体规划以及土地利用总体规划编制专业（专项）发展规划。其中，有关工业、农业、畜牧业、林业、能源、水利、交通、城市建设、旅游、自然资源开发的专业（专项）发展规划，应当依法进行环境影响评价。

编制或者修改专业（专项）发展规划涉及空间布局和用地需求的，应公开展示规划草案，征询公众意见。经市发展改革、规划和自然资源主管部门审查后，由各专业主管部门报市人民政府审批，并由规划和自然资源主管部门相应纳入城乡规划。

**第六条** 制定控制性详细规划应当遵循下列程序：

（一）编制计划。

市规划和自然资源主管部门根据城市总体规划和城市建设发展的需要，制定控制性详细规划的编制计划，报同级人民政府审定。

（二）组织编制。

市辖各区的控制性详细规划由市规划和自然资源主管部门根据总体规划组织编制。

（三）公示。

控制性详细规划报送审查、审批前，组织编制机关应当按照本规定第十一条的规定将规划草案予以公示，采取论证会、听证会或者其他方式，征求专业单位、专家和公众意见，并根据意见对控制性详细规划草案予以修改完善。

（四）审查。

市辖各区的控制性详细规划由市规划和自然资源主管部门审查。

控制性详细规划中的市政工程规划内容，应当由具有市政工程设计和管理经验的专家委员会与相关专业主管部门进行联合审查。

（五）审议。

组织编制机关应当将通过审查的控制性详细规划草案、审查意见及公众参与报告提交市城市规划委员会审议。

城市规划委员会对控制性详细规划草案有重大异议，审议未通过的，由组织编制机关组织规划草案的修改和重新审查，再次进行公示后，提交相应的城市规划委员会审议。

（六）批准。

市辖各区的控制性详细规划经市城市规划委员会审议通过

后，报市人民政府批准。

（七）备案。

控制性详细规划经批准后，报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。

**第七条** 涉及对控制性详细规划管理单元的**总体指标、要求**作出修改的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，征求规划管理单元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。控制性详细规划及其管理单元修改方案报经城市规划委员会审议通过后，报城市人民政府批准。

控制性详细规划修改涉及城市总体规划、镇总体规划的强制性内容的，应当先修改总体规划。

涉及对控制性详细规划管理单元**内部的控制指标、要求**作出调整的，除第八条规定的情形外，可以由相关政府部门或者土地使用权人向组织编制机关提出书面申请，同时附送规划修改论证报告和草案。由规划和自然资源主管部门结合书面申请要求和周边规划情况，组织编制规划调整方案。规划修改论证报告和草案及调整方案经城市规划委员会审议通过后，报原审批机关批准。规划和自然资源主管部门应当依据独立地块指标调整情况做好

控制性详细规划管理单元的总体规划平衡。对控制性详细规划管理单元内部的控制指标、要求的调整，不适用于以公开出让方式提供国有土地使用权的建设项目。

本条所称“控制性详细规划的规划管理单元”是指结合行政街道界线、天然地理界限等因素划定的、由多个规划地块组成的规划管理范围。

**第八条** 有下列情形之一的，控制性详细规划的原审批机关可以委托规划和自然资源主管部门对控制性详细规划进行局部修正：

（一）因工程实施需要，在不增加原规划确定的总建筑面积的前提下，修正道路及市政设施的线位、部分技术参数及沿线用地规划控制指标的。

（二）非重要地区用地调整建筑密度、绿地率，且与周边景观协调但不增加原规划确定的总建筑面积的。

（三）因控制性详细规划的信息错漏需要更正控制性详细规划相关信息的。

**第九条** 控制性详细规划的局部修正应当遵循下列程序：

（一）建设单位（政府部门）、土地使用权人向规划和自然资源主管部门提出书面申请。

（二）规划和自然资源主管部门对申请事由进行审核，对符合第八条规定的，可以根据原审批机关的委托，同意组织编制控制性详细规划局部修正方案。

（三）规划和自然资源主管部门对控制性详细规划局部修正方案进行审查，对涉及相关利害关系人利益的修正方案，应当予以公示，并在审查过程中充分考虑公示反馈意见。

（四）规划和自然资源主管部门根据原审批机关的委托，以原审批机关的名义作出是否予以批准的决定。

**第十条** 区人民政府组织编制所在区的村庄布点规划，经区人民政府审查通过后，报市规划和自然资源主管部门审批。

镇人民政府根据总体规划、村庄布点规划组织编制村庄规划，报区人民政府审批。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，并按照本规定第十一条的规定公开征询公众意见。

修改村庄规划，按照本条前款规定的审批程序报批。

**第十一条** 城市总体规划、镇总体规划、控制性详细规划、村庄规划在报送审批前，除国家规定需要保密的情形外，组织编制机关应当公开展示城乡规划草案，征询公众意见。

规划草案的公开展示时间不少于 30 日，在展示期间，任何

单位或者个人都可以向组织编制机关提出意见和建议。组织编制机关应当将采纳情况向审议机构或者审批机关作出说明，对不予采纳的意见和建议应当说明理由。

**第十二条** 城乡规划组织编制机关应当自城乡规划批准之日起 30 日内在政报、政府信息网站或者当地主要新闻媒体公布经批准的城乡规划，并以方便公众查阅的形式长期公开，但是法律、法规规定不得公开的除外。

### **第三章 城乡规划的实施**

#### **第一节 城乡规划实施的一般规定**

**第十三条** 规划和自然资源主管部门及其派出机构应当在办公场所公布城乡规划管理业务的依据、期限和受理标准。

申请人申请办理城乡规划管理业务，应当按照受理标准准备齐相关材料。申请人可以亲自办理，也可以委托一至两名代理人代为办理。申请人为两个以上的自然人、法人或者其他组织的，可以亲自办理，也可以分别委托代理人代为办理或者委托共同的代理人代为办理。

**第十四条** 申请人提供的建设工程规划管理各类图纸资料的电子文件及用于城乡规划编制的电子文件，应当符合规划和自然资源主管部门公布的标准。

**第十五条** 规划和自然资源主管部门对业务申请，应当按照下列情况分别作出处理：

（一）申请事项依法不需要经过行政审批或者行政许可的，应当即时告知申请人。

（二）申请事项不属于规划和自然资源主管部门职权范围的，应当即时作出不予受理的决定，并告知申请人向有关行政机关申请。

（三）申请材料存在当场可以更正的错误的，应当允许申请人当场更正。

（四）申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料的，可以作出不予受理的决定。

（五）规划和自然资源主管部门基于法定事由决定暂停受理某类业务申请或者暂停受理特定申请人业务申请的，可以作出不予受理的决定。

（六）申请行政许可延期的，申请人应当在该行政许可有效期届满 30 日前提出申请。逾期申请的，规划和自然资源主管部

门可以作出不予受理的决定，并告知申请人重新提出行政许可申请。

（七）申请行政审批或者行政许可的材料不齐全或者不符合法定形式的，应当当场或者在 5 个工作日内一次告知申请人需要补正的全部内容，逾期不告知的，自收到申请材料之日起即为受理。

（八）申请事项属于规划和自然资源主管部门职权范围，申请材料齐全、符合法定形式，或者申请人按照规划和自然资源主管部门的要求提交全部补正申请材料，并且也不存在第（四）、（五）、（六）项规定的情形，规划和自然资源主管部门应当作出受理决定。

规划和自然资源主管部门作出受理或者不予受理决定的，应当出具加盖本部门专用印章和注明日期的书面凭证。

**第十六条** 申请人填写受理申请表时，应当选择批复文件、行政处罚文书的送达方式：

（一）直接领取方式，即申请人或者其代理人凭身份证明文件、委托书直接到规划和自然资源主管部门领取的方式。

（二）邮政快递方式，即申请人委托规划和自然资源主管部门通过邮政快递交付的方式。

申请人主动申报违法建设处理时选择直接领取方式送达行政处罚文件，但在规定领取期限内未领取的，规划和自然资源主管部门可以通过邮政快递、留置或者公告等方式送达。

**第十七条** 规划和自然资源主管部门在受理建设用地规划许可、建设工程规划许可、乡村建设规划许可申请后，应当将有关申请事项在政府信息网站上予以公示。

**第十八条** 除涉及国家秘密、商业秘密或者个人隐私以外的下列直接关系他人重大利益的行政许可、行政审批事项，规划和自然资源主管部门应当在作出决定前在当地主要报刊或者本部门网站上进行批前公示：

（一）审定涉及城市旧城改造的建设项目的建设工程设计方案总平面图的。

（二）修改已预售或者销售的房地产开发项目的建设工程设计方案总平面图的。

（三）已预售或者销售的房地产开发项目的改建、扩建工程的建设工程规划许可的。

（四）具有城市标志性意义的重大建筑工程的建设工程规划许可的。

（五）规划和自然资源主管部门认为直接关系他人重大利益

或者公共利益的其他行政许可、行政审批事项。

已预售或者销售的房地产开发项目按照前款第（二）项的规定，在建设工程设计方案总平面图修改前已经公示的，不需要按照前款第（三）项的规定进行建设工程规划许可前的公示。

批前公示可以通过在政府信息网站发布、在建设用地区划红线范围内显眼位置设立公示牌或者在当地主要报刊上刊登、展览等方式公示。规划和自然资源主管部门可以根据公示内容、目的的不同，选择一种或者几种便于公众查阅的方式进行公示，公示期不少于 10 日。

**第十九条** 法律、法规、规章规定实施行政许可应当听证的事项，或者规划和自然资源主管部门认为需要听证的其他涉及公共利益的重大行政许可事项，规划和自然资源主管部门应当向社会公告，并举行听证。涉及国家秘密、商业秘密或者个人隐私的除外。

规划和自然资源主管部门对第十八条规定的行政许可申请进行审查时，发现行政许可事项直接关系他人重大利益的，应当告知申请人和利害关系人享有要求听证的权利；申请人、利害关系人在被告知听证权利之日起 5 日内提出听证申请的，规划和自然资源主管部门应当自收到申请之日起在 15 个工作日内组织听

证。

听证的程序按照《中华人民共和国行政许可法》《建设行政许可听证工作规定》的相关规定执行。

**第二十条** 除涉及国家秘密、商业秘密或者个人隐私以外的行政审批、行政许可决定，应当自送达之日起 15 个工作日内在政府信息网站上公布，并以方便公众查阅的方式长期公开。

**第二十一条** 规划和自然资源主管部门受理业务申请后，应当按照下列办理期限作出决定：

（一）建设用地规划许可类业务，办理期限为 30 个工作日。

（二）建设工程规划许可类业务，办理期限为 30 个工作日。

（三）市政工程的规划条件申请业务，办理期限为 20 个工作日。

（四）市政工程设计方案审查申请业务，办理期限为 30 个工作日。

（五）乡村建设规划许可类业务，办理期限为 20 个工作日。

（六）建设工程规划条件核实类业务，办理期限为 20 个工作日。

前款规定的办理期限内不能作出决定的，经规划和自然资源主管部门负责人批准，可以延长 10 个工作日，并应当将延长期

限的理由告知申请人。

行政机关在受理申请后作出决定前，依法需要经过公示、听证、鉴定、专家评审等直接影响决定内容的必经程序的，所需时间不计算在办理期限内，但行政机关应当将所需时间书面告知申请人。

**第二十二条** 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，建设单位或者个人应当在取得建设项目选址意见书之日起2年内向规划和自然资源主管部门申请建设用地规划许可证。逾期未申请建设用地规划许可证且未办理延期手续的，建设项目选址意见书自行失效。

建设单位或者个人应当自取得建设用地规划许可证之日起1年内申请用地。逾期未申请用地且未办理延期手续的，建设用地规划许可证自行失效。

建设单位或者个人应当自取得建设工程规划许可证之日起1年内取得施工（挖掘）许可证；依法无需取得施工（挖掘）许可证的，应当在1年内开工。逾期未取得施工（挖掘）许可证或者开工，且未办理延期手续的，建设工程规划许可证自行失效。

建设单位或者个人应当自取得乡村建设规划许可证之日起1年内开工，逾期未开工且未办理延期手续的，乡村建设规划许可

证自行失效。

**第二十三条** 建设单位或者个人依法取得建设工程规划批准文件后，未能在规定的期限内动工开发建设，其建设用地经认定为闲置土地后，以收回或者注销建设用地批准文件方式处置的，该建设工程规划批准文件自行失效。

**第二十四条** 建设单位或者个人需要延长行政审批、行政许可的有效期的，应当在有效期届满 30 日前向原审批机关提出申请办理延期手续，经批准延期的，延长期不得超过 6 个月。

原审批机关应当在该行政审批、行政许可有效期届满前作出是否准予延期的决定；逾期未作出决定的，视为准予延期。

建设单位或者个人未在有效期届满 30 日前向原审批机关提出申请办理延期手续的，应当依法重新申请行政许可。

**第二十五条** 因下列原因之一，申请人可以申请变更规划许可文件所载用地单位或者建设单位名称：

- （一）单位改制、变更注册登记名称、行政区划调整等；
- （二）通过法院生效法律文书、仲裁机构生效仲裁裁决获得国有土地使用权，且具备协助执行文书的；
- （三）通过转让获得国有土地使用权，且已完成不动产转移登记的。

## 第二节 建设用地规划管理

**第二十六条** 按照国家规定需要批准或者核准立项的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向规划和自然资源主管部门申请核发选址意见书。以划拨方式提供国有土地使用权的建设项目，应当以国家现行有效的划拨用地目录为准。

市辖各区内建设项目的选址意见书，由市规划和自然资源主管部门核发。

**第二十七条** 实行审批制的项目，建设单位向发展改革行政主管部门申请办理项目建议书批复文件时，可以同时向规划和自然资源主管部门申请规划选址意见。

实行核准制的项目，建设单位应当先取得规划选址意见、用地预审和环境影响评价审批文件，再向发展改革行政主管部门申请办理项目申请报告核准手续。

建设项目选址意见书的内容包括建设单位、建设项目、建设用地使用性质、规划用地范围、规划用地面积、附图及附加说明；根据规划管理需要，可以载明项目用地规划条件。

**第二十八条** 市辖各区的建设用地规划许可证，由市规划和自然资源主管部门核发。

建设用地规划许可证的内容包括建设单位、建设项目、建设用地使用性质、规划用地界限、规划用地面积、建设用地规划红线图等，其中建设用地红线图中用地界址坐标应当采用国家坐标和广州坐标标注，无现状地形图或者现状地形图未更新的，应当经现场放线核实确认。根据规划管理需要，规划和自然资源主管部门可以同时提供规划条件。

**第二十九条** 以划拨方式提供国有土地使用权的建设项目，建设单位取得选址意见书、用地预审、项目批准、核准或者备案等有关文件后向规划和自然资源主管部门提出建设用地规划许可申请，规划和自然资源主管部门经审定后核发建设用地规划许可证、附图和规划条件。但按照本市相关规定实施联审的除外。

建设单位取得建设用地规划许可证后，方可申请用地。

**第三十条** 以出让方式提供国有土地使用权的建设项目，规划和自然资源主管部门应当根据土地储备部门的要求提供规划条件。

以出让方式取得土地使用权的建设单位，在签订国有土地使用权出让合同后，向规划和自然资源主管部门领取建设用地规划

许可证。

**第三十一条** 已取得国有土地使用权证或者已办理房地产权属登记的国有建设用地，需要在其用地上建设新的建（构）筑物或者对原有建（构）筑物进行扩建、改建的，国有土地使用权人或者房地产产权人应当凭有关权属证明文证编号向规划和自然资源主管部门申请规划条件。

**第三十二条** 同一建设用地规划许可证不得进行用地分割。因历史上已办理建设用地规划许可证的工业区用地、政府储备用地、“三旧”改造用地或者因法院生效法律文书、仲裁机构生效仲裁裁决分割的用地，应当符合城乡管理要求，并按照原经审定的修建性详细规划、建设工程设计方案或者建设工程规划许可的有关要求实施建设。

**第三十三条** 城乡规划依法调整后，规划和自然资源主管部门可以相应变更建设用地规划许可证附件中的规划条件，同时公示依法变更后的规划条件。

除前款规定以外的情形，建设单位或者个人申请变更规划条件的，应当向原审批机关提出。申请变更规划条件，应当符合城乡规划和土地管理相关要求。

通过公开出让方式取得国有土地使用权的建设单位申请变

更规划条件强制性指标的，规划和自然资源主管部门不予批准。

### 第三节 建设工程规划管理

**第三十四条** 具有城市标志性意义的重大建设工程、位于城市重要地区并有可能影响城市生态景观的建设工程的规划许可，以及重点建设项目的建设工程设计方案，规划和自然资源主管部门在审定前可以组织城市设计研究或者专家评审并应当征求公众意见。

**第三十五条** 在城市、镇规划区内进行建筑工程建设的，建设单位或者个人应当取得规划和自然资源主管部门核发的建设工程规划许可证。

属于下列范围的建（构）筑物，建设单位或者个人可以免于申领建设工程规划许可证，但是应当根据市容环卫标准和相关主管部门的要求进行建设：

（一）不增加建筑面积、建筑总高度、建筑层数，不涉及修改外立面、建筑结构和变更使用性质的建筑工程，但拆除重建的除外。

（二）农用棚架、施工工棚、施工围墙、挡土墙。

(三)在已经规划和自然资源主管部门审定建设工程设计方案的公园里，建设非经营性、用于休憩的亭、台、廊、榭、厕所、景观水池、无上盖游泳池、雕塑和园林小品、大门、门卫房等建（构）筑物。

(四)在已经规划和自然资源主管部门审定建设工程设计方案的住宅小区内，不临规划路的景观水池、无上盖的游泳池、雕塑和园林小品、大门、门卫房等建（构）筑物。

(五) 施工用房及其他不涉及土建施工的临时性用房。

(六) 下列建筑物外部附属构筑物、构件：

1. 为安装安全防护设施、竖向管道、幕墙清洁吊塔、空调等而建造的构筑物、支架。

2. 用于安装、衔接市政管网设施的地下构筑物以及化粪池、污水处理池、雨水调蓄设施、排水净化设施等附属设施。

3. 用于安装灯光、旗杆、音像等设施的基座、建筑构件等。

4. 用于安装无线电发射设施（塔、铁架、斜拉杆等）而建造的构筑物。

5. 不增加建筑面积、不影响城市景观和他人物权的用于绿化种植、生长需要的构筑物。

6. 体育跑道、无基础看台。

规划和自然资源主管部门应定期根据建设领域的发展,对第二款规定的免于申领建设工程规划许可证的范围进行调整,报市城市规划委员会审定后向社会公布。

**第三十六条** 办理建筑工程的建设工程规划许可应当遵循下列程序:

(一) 审定建设工程设计方案和公布其总平面图。

除可建设用地面积小于1万平方米(含1万平方米)且单幢的中小型建设项目、带方案出让的产业区块范围内的工业项目及其他规定情形外,建设单位应当委托具有相应资质的规划编制单位编制建设工程设计方案。建设工程设计方案应当由规划和自然资源主管部门或者省人民政府确定的镇人民政府在核发建设工程规划许可证时一并审定。

规划和自然资源主管部门或者省人民政府确定的镇人民政府应当依法将经审定的建设工程设计方案的总平面图予以公布。

(二) 申领建设工程规划许可证。

1. 建设单位或者个人应当进行工程地质勘察,将工程地质勘察资料报规划和自然资源主管部门备案。

2. 建设单位或者个人委托具有相应资质和资格的城市测量单位,按规划和自然资源主管部门制定的技术标准及相关技术规

范到施工现场放线；规划和自然资源主管部门或者规划和自然资源主管部门委托的城市测量单位接到建设单位或者个人申请之日起7个工作日内完成验线。在确认建筑间距和技术指标符合规划要求后，建设单位或者个人凭使用土地有效证明文件、建设工程设计方案（含总平面图、建筑工程规划技术审查报告、设计图纸电子文件）、放线册等材料向规划和自然资源主管部门申领建设工程规划许可证。不涉及原有建筑工程外轮廓改变的加建或者改建工程，不需要申请现场放线和验线。

3. 同一建设用地规划许可证批准的建设用地或者联合编制建设工程设计方案的多个建设用地，建设单位未取得全部建设用地批准文件的，规划和自然资源主管部门不予核发建设工程规划许可证（含续建工程）。

4. 单幢、多幢连体或以裙楼相连的多幢塔楼建筑工程不得分别申领建设工程规划许可证。

5. 规划和自然资源主管部门应当进行现场踏勘，并依法作出核发建设工程规划许可证的决定。

**第三十七条** 下列市政工程免于单独申领建设工程规划许可证，但是应当按照相关专业主管部门的要求进行建设：

（一）已经规划和自然资源主管部门批准建设工程设计方案

的公园内部道路、规划红线宽度不大于4米的园林小道、小桥（涵）等。

（二）道路和桥梁的整饰工程或者小区内非城镇公共道路。

（三）城市交通管理设备：交通信号控制设备、交通监控设备、交通违法拍摄设备、交通流量监测设备、道路交通信息采集和发布设备、交通护栏等道路交通设施安装、维修、加固以及交通标志标线设置、翻新更换等不涉及道路规划红线修改变更的市政工程。

（四）路灯、路标、路牌、路树、公交车站（亭）、自助式公用电话亭、垃圾回收箱、路边小品等道路元素。

（五）在厂（矿）区内属生产流程且不涉及市政道路、公路的管线工程。

（六）管径小于100毫米的给水管道、10千伏变电房以下的低压配电线路、雨水接户井和化粪池以前的排水管道、电信、有线电视接线间以后的线路及低压燃气立管、充电桩。

规划和自然资源主管部门可以根据建设领域的发展，对前款规定的免于单独申领建设工程规划许可证的范围进行调整后向社会公布。

**第三十八条** 市政工程建筑部分的建设工程规划许可按照

本规定第三十六条的规定办理，其余的建设工程规划许可应当遵循下列程序：

（一）道路交通工程、轨道交通工程、城市长输管线工程、110千伏及以上电压等级的高压线路工程以及河涌水系工程的建设单位应当委托具有相应资质的规划设计单位编制建设工程设计方案。建设单位在组织编制建设工程设计方案前，可以先行向规划和自然资源主管部门申领规划条件；组织编制建设工程设计方案后，可以申请规划审查。规划和自然资源主管部门应当依申请提供规划技术审查意见以及规划信息咨询等技术服务。

（二）建设单位申领道路交通工程、轨道交通工程、河涌水系工程的建设工程规划许可证，应当委托具有相应资质和资格的城市测量单位，按规划和自然资源主管部门制定的技术标准及相关技术规范到施工现场放线；规划和自然资源主管部门或者规划和自然资源主管部门委托的城市测量单位接到建设单位申请之日起7个工作日内应当完成验线。在确认符合规划要求后，建设单位凭使用土地有效证明文件、建设工程设计方案、放线册等材料向规划和自然资源主管部门申请。

城市长输管线工程、110千伏及以上电压等级的高压线路工程的设计方案经审定后，建设单位可以凭使用土地有效证明文

件、建设工程设计方案等材料向规划和自然资源主管部门申领建设工程规划许可证。其他管线工程，建设单位可以直接凭建设工程设计方案等材料向规划和自然资源主管部门申领建设工程规划许可证。

现有道路交通工程在原有红线范围内进行改建、扩建，不涉及新增用地的，建设单位可以直接凭建设工程设计方案等材料向规划和自然资源主管部门申领建设工程规划许可证。

**第三十九条** 市辖各区的建设工程，由市规划和自然资源主管部门核发建设工程规划许可证。

**第四十条** 在村庄规划区内进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业、农村村民住宅建设，建设单位或者个人应当取得规划和自然资源主管部门核发的乡村建设规划许可证。

**第四十一条** 村民向村民委员会（村集体经济组织）申请使用新增建设用地建设村民住宅的，应当在新增建设用地批复的用地范围内申请，并经村民会议或者农村集体经济组织全体成员会议讨论同意，遵循下列程序：

（一）由村民委员会（村集体经济组织）向所在镇人民政府（街道办事处）提出申请。

（二）镇人民政府（街道办事处）根据经批准的村民住宅布

点规划、村庄规划进行审核。

（三）经镇人民政府（街道办事处）审核同意后，村民委员会（村集体经济组织）应当将申请和审核情况在村民委员会（村集体经济组织）办公场所的显眼位置以及建房用地现场进行公示。

（四）镇人民政府（街道办事处）报规划和自然资源主管部门核发乡村建设规划许可证。规划和自然资源主管部门可以委托镇人民政府（街道办事处）核发乡村建设规划许可证。

**第四十二条** 村民在已取得合法权属的原有宅基地范围内申请新建、改建、拆建村民住宅的，应当按照村庄建设标准进行建设，并遵循下列程序：

（一）村民持农村房地产权证或者村民住宅其他合法权属证明等材料，向所属村民委员会（村集体经济组织）提出申请。

（二）村民委员会（村集体经济组织）初步审核后向镇人民政府（街道办事处）提出申请。

（三）镇人民政府（街道办事处）根据经批准的村民住宅布点规划、村庄规划进行复核，报规划和自然资源主管部门核发乡村建设规划许可证。规划和自然资源主管部门可以委托镇人民政府（街道办事处）核发乡村建设规划许可证。

**第四十三条** 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，建设单位或者个人应当向镇人民政府（街道办事处）提出申请，由镇人民政府（街道办事处）报规划和自然资源主管部门核发乡村建设规划许可证。

**第四十四条** 建设单位组织编制的建设工程设计方案的总平面图经审定后应当公示，不得随意修改。有下列情形之一的，应当报经原审批的规划和自然资源主管部门批准，规划和自然资源主管部门批准前应当采取批前公示、座谈会或者听证等形式，听取利害关系人的意见：

（一）修改强制性指标的。

（二）修改道路系统、建筑和绿地布局、竖向设计、建筑物的使用功能、层数、高度、退让距离和建筑间距的。

（三）修改其他直接涉及利害关系人重大利益关系的内容的。

房地产项目预（销）售时，应当将经审定的建设工程设计方案总平面图之公示图作为商品房预（销）售合同的附件；申请修改建设工程设计方案总平面图，涉及产权人的专有部分或者产权人所在建筑物的共有部分的，应当依照相关法律、法规的规定取得相关产权人的同意。建设单位已办理房地产项目抵押的，还应

当取得抵押权人的书面同意。

**第四十五条** 建设单位在领取建设工程规划许可证后、开工前申请修改建设工程设计方案的，应当按照第三十五条规定的程序重新申领建设工程规划许可证，经批准后原建设工程规划许可证注销。

建设单位在领取建设工程规划许可证后、建设过程中申请符合下列情形的局部建筑设计修改的，不需要申请修改建设工程规划许可，可以在工程完工后直接申请规划条件核实：

（一）不改变建筑工程使用性质、建筑外立面风格、建筑物出入口，不增加建筑面积、建筑总高度。

（二）调整配套公建项目设置位置，但不减少配套公建项目面积，且符合规划要求并取得相应配套公建主管部门或者接收单位同意调整位置的意见。

除上述第一、二款情形，建设单位申请建设工程设计方案修改的，应当经原审批的规划和自然资源主管部门批准。

建设单位申请修改房地产项目建设工程规划许可证附图，涉及产权人的专有部分或者产权人所在建筑物的共有部分的，应当依照相关法律、法规的规定取得相关产权人的同意。建设单位已办理房地产项目抵押的，还应当取得抵押权人的书面同意。

**第四十六条** 建筑工程通过规划条件核实投入使用后，如需加建、改建、扩建的，应当申领加建、改建、扩建部分的建筑工程的建设工程规划许可证，但属于第三十五条规定的情形除外。将住宅改为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主同意。

**第四十七条** 因建设市政基础设施工程及其建设期间必须搭建、配置的辅助性、临时性设施需要，城乡防灾减灾应急需要，或者政府有其他规定允许建设临时建设工程的，建设单位应当向规划和自然资源主管部门申领临时建设工程规划许可证；建设单位非因上述理由申请临时建设工程规划许可的，规划和自然资源主管部门不予批准。

建设单位申领临时建设工程规划许可证应当向规划和自然资源主管部门提交建设用地批准书、土地使用证、房地产权证、土地使用权人同意使用土地的证明文件或者其他使用土地的证明文件、建筑设计方案等材料。

临时建设工程的使用期限不得超过两年，自临时建设工程规划许可证核发之日起计算。需要延长使用期限的，应当在使用期限届满 30 日前，向原审批的规划和自然资源主管部门提出延期申请。申请延期的次数不得超过两次，每次延期不得超过两年。

但历史上原经批准的不属于本条第一款规定范围的临时建设工程，使用期限届满后一律不予延期。

**第四十八条** 城市管理综合执法机关和规划和自然资源主管部门应当建立临时建设工程管理档案，对临时建设工程实施动态跟踪管理。

有下列情形之一的，规划和自然资源主管部门应当向建设单位发出限期拆除的通知，同时抄送城市管理综合执法机关。建设单位应当无条件自行拆除临时建设工程并清理现场；逾期不拆除的，由城市管理综合执法机关依法处理：

（一）临时建设工程使用期限届满。

（二）建设临时工程的事由消失。

（三）主体建设项目申请规划条件核实。

（四）因城乡管理、建设或者公共利益需要，规划和自然资源主管部门作出提前拆除的决定。

**第四十九条** 建设工程竣工后，应当报原审批的规划和自然资源主管部门进行规划条件核实。规划和自然资源主管部门应当对建设工程是否符合规划条件和建设工程规划许可证的内容进行核实，查验规划条件核实测量记录册，并出具规划条件核实意见。

**第五十条** 办理建设工程规划条件核实应当遵循下列程序：

（一）建设工程竣工后、申请建设工程规划条件核实前，建设单位或者个人应当持建设工程规划许可证及其附件、竣工图和建设工程放线测量记录册等材料，委托具有相应资质和资格的城市测量单位，按规划和自然资源主管部门制定的技术标准及相关技术规范对建设工程进行规划条件核实测量，出具规划条件核实测量记录册。地下管线工程应当在敷线后、覆土前申请规划条件核实测量。规划条件核实测量记录册主要包括以下内容：

1. 现状地形图；

2. 平面位置关系图，包括相邻建筑的建筑间距和临用地红线的建筑退让道路、河涌、绿线、铁路、架空电力线和用地红线的距离；

3. 用地范围内的总建设规模；

4. 每幢建筑物的总建筑面积、基底面积、每层建筑面积、每层不同使用功能部分的建筑面积，每幢建筑物总高度和每层高度；

5. 独立用地的公共服务设施的用地面积；

6. 道路宽度；

7. 绿地面积；

8. 停车位个数；
9. 竣工图现场核对情况；
10. 规划和自然资源主管部门要求的其他内容。

（二）建设单位、设计单位、施工单位、城市勘察测量单位应在建设工程规划条件核实测量记录册上签名盖章，确认测量成果。

（三）建设单位或者个人凭规划条件核实测量记录册等材料向原核发建设工程规划许可证的规划和自然资源主管部门申请建设工程规划条件核实。不符合建设工程规划许可要求的，规划和自然资源主管部门应当作出不予通过规划条件核实的决定，并责令建设单位或者个人限期改正，或者申报违法建设处理。经改正后符合建设工程规划许可要求的，建设单位或者个人可以重新申请规划条件核实。

规划和自然资源主管部门可以定期根据建设领域的发展，对本条第一款规定的内容进行调整后向社会公布。

**第五十一条** 建筑工程符合以下条件的，规划和自然资源主管部门应当予以通过建设工程规划条件核实：

（一）建筑工程已经完成土建工程和外墙装修，并且符合建设工程规划许可要求；如果存在违法建设的，违法建设已经过处

理并按处理决定执行完毕。

（二）建设单位已经按照建设时序要求实施了相应的配套公共服务设施（包括附属用房）的建设。

（三）建筑工程周边环境（包括道路、绿化、室外地坪标高、夜间景观照明、无障碍设施等）已经按规划要求实施建设。

（四）施工场地已清理完毕，施工用房、施工排栅已拆除，按规划许可要求需拆除的围墙、旧建筑等已经拆除，损坏的市政公用设施已修复完毕。

（五）室外抽风机、空调设备、户外防护设施等均按照规范设置。

（六）规划和自然资源主管部门公布的其他条件。

市政工程的核实条件参照上述规定执行。

规划和自然资源主管部门可以根据建设领域的发展，对本条第一款规定的条件进行调整后向社会公布。

**第五十二条** 建设工程属于以下情形的，规划和自然资源主管部门应当予以通过建设工程规划条件核实：

（一）建设工程本身符合规划许可要求，但是建筑区划内新增了依法免于申领建设工程规划许可证的园林小品等建设工程，且与经审定的修建性详细规划或者建设工程设计方案总平面图

没有矛盾的。

（二）建设工程本身不完全符合规划许可要求，但是不符之处属于依法无需经过规划和自然资源主管部门同意、建设单位可以自行进行的调整，或者属于合理的施工、测量误差范围的。

规划和自然资源主管部门可以根据建设领域的发展，对本条第一款规定的情形进行调整后向社会公布。

**第五十三条** 本规定实施前，同一幢建筑物由两个或者两个以上建设工程规划许可证许可建设的，建设单位应当在该幢建筑物全部竣工后再申请规划条件核实。

同一建设工程规划许可证许可的建设工程，建设单位应当同时申请规划条件核实；涉及公众或者社会重大利益需分期申请规划条件核实的，申请先行核实部分必须符合投入使用的要求，核实条件参照第五十一条的规定执行。

## 第四章 城乡规划的监督检查

**第五十四条** 规划和自然资源主管部门应当按照《中华人民共和国城乡规划法》的规定，加强对城乡规划编制、审批、实施、修改的监督检查。

**第五十五条** 规划和自然资源主管部门对在城乡规划管理过程中发现的违法建设，应当及时移交城市管理综合执法机关处理；对于事实清楚的违法建设应当同时提出规划处理意见。

**第五十六条** 城市管理综合执法机关对违法建设进行立案调查后，认为属于“尚可采取改正措施消除对规划实施的影响”或者重大、复杂、难以处理的，应当征求规划和自然资源主管部门的意见。规划和自然资源主管部门应当在 20 个工作日内提出规划处理意见，城市管理综合执法机关应当依据规划和自然资源主管部门的意见作出处理。

**第五十七条** 对符合下列情形的建设单位或者个人，规划和自然资源主管部门不得办理该建设单位或者个人其他的规划报批业务：

（一）建设单位或者个人对已作出的违法建设处罚决定未执行完毕的。

（二）建设单位或者个人的违法建设行为已由规划和自然资源主管部门规划定性或者城市管理综合执法机关立案查处，但未作出违法建设处罚决定的。

**第五十八条** 未取得建设工程规划许可证或者违反建设工程规划许可证进行建设，属于“尚可采取改正措施消除对规划实

施的影响”的违法建设，经城市管理综合执法机关作出处罚决定并执行完毕后，建设单位或者个人应当按照有关规定向规划和自然资源主管部门申请补办相关规划手续。

**第五十九条** 建设单位有下列情形之一，情节严重的，规划和自然资源主管部门应当将有关事实通过政务公开网站等向社会公布：

（一）未按规划要求实施公建配套项目建设的。

（二）未按要求报送建设工程竣工验收资料的。

建设单位有下列情形之一，情节严重的，城市管理综合执法机关应当将有关事实通过政务公开网站等向社会公布：

（一）拒不配合违法建设调查取证，导致无法作出处理决定的。

（二）拒不执行责令限期改正决定的。

**第六十条** 规划编制单位、建筑设计单位有下列情形之一的，规划和自然资源主管部门应当将有关事实通过政务公开网站等向社会公布：

（一）不按规划要求编制规划方案或者建筑设计方案，情节严重的。

（二）配合建设单位以欺骗手段骗取规划审批、许可的。

(三) 配合建设单位实施违法建设行为，情节严重的。

**第六十一条** 建设单位以欺骗等不正当手段取得规划许可、审批的，由规划和自然资源主管部门按照《中华人民共和国行政许可法》第六十九条的规定处理，并可以暂停受理该建设单位的规划报批业务，暂停期不超过一年。

## 第五章 附 则

**第六十二条** 本规定所指的建设工程，包括市政工程及其他建筑工程。

建筑工程包括新建、扩建、加建和改建各类永久性或者临时性建（构）筑物。

构筑物包括下列工程：

(一) 围墙、无障碍设施、外挑构件（雨篷、遮阳板、飘板）、烟囱、建筑天面水池、台阶及构架等。

(二) 为安装安全防护设施、竖向管道、幕墙清洁吊塔等而建造的构筑物，用于安装、衔接市政管网设施的地下构筑物。

(三) 为遮饰室外空调器、冷却塔、通风口（井）等而建造的构筑物。

（四）用于安装灯光、旗杆、音像、广告、招牌等设施的基座、建筑构件等构筑物。

（五）用于安装无线电发射设施的发射塔、铁架、斜拉杆、天线等构筑物。

（六）用于绿化种植、生长需要的构筑物。

（七）用于安装、遮饰太阳能热水器等绿色能源设施的构筑物。

（八）机械停车架。

（九）其他构筑物。

市政工程，包括新建、扩建、加建和改建下列工程：

（一）道路交通工程，包括：

1. 道路工程：城市道路（指城市快速路、主干道、次干道、支路）、公路（指高速公路、一级公路、二级公路、三级公路、四级公路）以及桥梁、隧道、立交、高架路等工程。

2. 站场工程：社会公共停车场（库）、公交站场、汽车客运站场、汽车货运站场以及综合上述各类型的枢纽站场等工程。

3. 轨道交通工程：地铁、轻轨、有轨电车、城际铁路等工程。

4. 对外交通工程：机场、铁路、港口（码头）等工程。

5. 其他道路交通工程：公共交通停靠站、道路绿化、人行系统、加油（气）站、道路元素等工程。

6. 上述工程的附属设施、建（构）筑物等工程。

（二）市政管线工程，包括：

1. 给水工程：城市取水、生活给水、消防给水、工业给水等管线系统及水厂、供水泵站等设施。

2. 排水工程：城市生活污水、雨水、河涌、工业废水等管渠系统及污水处理厂、污水泵站、排涝泵站等设施。

3. 电力工程：城市高压输电、配电、电车用电、路灯用电、生产用电等线路系统及电厂、热电厂、变电站等设施。

4. 通信工程：城市通信光缆、通信电缆等线网系统及电信汇接局、电信端局、微波站、移动通信基站等设施。

5. 燃气工程：高压输气、城镇燃气、工业企业燃气等管线系统及煤气厂、天然气分输站、门站、调压站、液化石油气气化站、储存站、供应站等设施。

6. 热力工程：城市蒸汽、热水等管线系统及热电厂（站）、区域锅炉房、热力泵站、热力调压站等设施。

7. 环境卫生工程：城市垃圾输送管道系统及城市垃圾处理厂（场）等设施。

8. 其他管线工程：城市输油、工业、化工物料、公共安全视频、有线电视等专用管线工程及其附属设施。

**第六十三条** 法律、法规、规章对特定区域的城乡规划管理有特殊规定的，依照其规定。

**第六十四条** 本规定自 2011 年 12 月 1 日起施行。