

嘉兴市人民政府令

第 47 号

《嘉兴市城乡规划管理办法》已经市人民政府第 27 次常务会议审议通过，现予以发布，自 2014 年 6 月 1 日起施行。

市 长

2014 年 4 月 25 日

嘉兴市城乡规划建设管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强城乡规划建设管理，协调城乡空间布局，改善人居环境，建设现代化网络型田园城市，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》、《浙江省城乡规划条例》（以下简称城乡规划法、省城乡规划条例）等法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内制定和实施城乡规划建设，在规划区内进行建设活动，适用本办法。

第三条 本办法所称的城乡规划建设，包括城乡规划法律、法规确定的各类法定规划和其他用于指导城乡空间布局与建设的各类非法定规划。

第四条 制定和实施城乡规划建设，应当遵循城乡统筹、合理布局、节约土地、集约发展、先规划后建设、下位规划必须符合上位规划的原则，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。

城乡规划的编制，应依据国民经济和社会发展规划，并与土

地利用总体规划等相衔接。

第五条 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，并将城乡规划的编制和管理经费纳入本级财政预算。

第六条 市、县（市）人民政府设立城乡规划委员会，负责对涉及城乡规划编制和实施的重大事项进行审议。城乡规划委员会审议通过的事项，报本级人民政府按照法定程序审批。城乡规划委员会的日常工作由城乡规划主管部门负责。

城乡规划委员会建立城乡规划专家咨询制度，城乡规划制定、修改和实施中的重大事项应听取专家意见。

第七条 市人民政府城乡规划主管部门负责全市的城乡规划管理工作，并在南湖区、秀洲区和嘉兴经济技术开发区（国际商务区）设立派出机构。

县（市）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。

县级以上人民政府有关部门和镇人民政府应当按照各自职责，共同做好城乡规划的有关工作。

第八条 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。

市、县（市）人民政府可以按照国家 and 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定，向社会公布后实施。

第二章 城乡规划的制定与修改

第九条 市域总体规划是统筹全市城乡建设和发展的纲领性文件。城市总体规划和各县(市)域总体规划都必须符合市域总体规划的要求。市域总体规划由市人民政府组织编制，报市人民代表大会常务委员会审议。

城市总体规划由市人民政府组织编制，经省人民政府审查同意后，报国务院审批。

县(市)域总体规划由县(市)人民政府组织编制，经市人民政府审查同意后，报省人民政府审批。

镇总体规划，由镇人民政府组织编制，报市、县(市)人民政府审批。

第十条 城市总体规划、县(市)域总体规划在报送审批前，应当先经本级人民代表大会常务委员会审议，审议意见交由本级人民政府研究处理。

镇总体规划在报送审批前，应当先经镇人民代表大会审议，审议意见交由镇人民政府研究处理。

规划组织编制机关报送审批总体规划，应当将本级人民代表大会常务委员会组成人员或镇人民代表大会代表的审议意见和根据审议意见修改规划的情况一并报送。

第十一条 国家级、省级历史文化名城、名镇、名村和历史

文化街区保护规划的编制和审批按照国家、省、市有关规定执行。

历史文化名镇、名村所在地的镇人民政府应当根据批准的保护规划，编制修建性详细规划。市、县（市）人民政府城乡规划主管部门应当会同文化（文物）主管部门组织专家对修建性详细规划进行论证，并报市、县（市）人民政府批准后及时向社会公布。

第十二条 市、县（市）人民政府城乡规划主管部门会同人民防空主管部门依据总体规划，组织编制城市地下空间开发利用规划，经征求有关部门意见后，报本级人民政府审批。

地下空间开发利用规划应当对地下的交通设施、人防设施、公共服务设施、市政管网、需保护的文物及其他地下建筑物、构筑物等进行统筹安排。控制性详细规划应当落实地下空间开发利用规划的有关内容，合理确定地下空间的功能定位、空间范围和开发强度等要素。

第十三条 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、医疗、教育、文化、体育、民政等专项规划由城乡规划主管部门和有关部门共同编制，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项专项规划的有关内容。

市、县（市）人民政府在审批其他有关部门组织编制的涉及城乡空间布局的部门规划时，应由城乡规划主管部门就部门规划中涉及空间布局的内容是否符合城乡规划提出审查意见。

第十四条 分区规划〔包括各类新区(园区)总体规划〕应当依据城市总体规划、县(市)域总体规划,对具体区域的功能定位、发展目标、土地利用和公共服务设施、基础设施的配置做出进一步安排,对控制性详细规划的编制提出指导性要求。

分区规划〔包括各类新区(园区)总体规划〕由市、县(市)人民政府城乡规划主管部门和属地政府(管委会)共同组织编制,报市、县(市)人民政府审批。

第十五条 中心城区的控制性详细规划由市城乡规划主管部门组织编制,市人民政府审批。

县(市)城区的控制性详细规划由县(市)城乡规划主管部门组织编制,报县(市)人民政府审批。

市区各镇的控制性详细规划由镇人民政府会同所在区规划派出机构组织编制,经所在区人民政府审核同意后,由市人民政府委托市城乡规划主管部门审批。

各县(市)所辖镇的控制性详细规划由镇人民政府组织编制,报县(市)人民政府审批。

第十六条 市、县(市)人民政府城乡规划主管部门和镇人民政府可以组织编制重要地块的修建性详细规划,修建性详细规划应当符合控制性详细规划。

第十七条 市、县(市)人民政府城乡规划主管部门可以根据需要组织编制城市设计,指导城市建设。

总体规划阶段和控制性详细规划阶段的城市设计成果,作为

城市总体规划、控制性详细规划的组成部分，按照相应规划规定的审批程序报批。

第十八条 村庄规划的编制和审批依照省城乡规划条例执行。其中，市区的村庄规划由镇人民政府组织编制，经所在区人民政府审核同意后，由市人民政府委托市城乡规划主管部门审批。

第十九条 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在政府网站、新闻媒体、规划展示固定场所或者通过其他方式予以公告，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；公告时间不少于 30 日。法律、法规、规章规定不得公开的内容除外。

经依法批准的控制性详细规划应当自批准之日起 30 日内，通过政府信息网站以及当地主要新闻媒体等形式公布。法律、法规、规章规定不得公开的内容除外。

组织编制机关应当充分考虑专家、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。

第二十条 经依法批准的城乡规划应当严格执行，任何单位和个人不得擅自修改；符合法定修改情形的，应当按照法律、法规规定的程序报批，并重新向社会公布。

控制性详细规划的修改应在不违反重大功能布局要求，不损害公共利益的前提下，综合评估基础设施、公共设施、交通、环境、景观等影响后进行。

第三章 城乡规划的实施

第二十一条 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。各级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。市、县（市）、镇人民政府应当根据经济社会发展水平，合理确定建设规模和时序，优先安排基础设施以及公共服务设施的建设。

城市有机更新应当坚持生活、生产、生态相融合，坚持发展经济、改善民生、弘扬历史文化相结合。对列入城市有机更新改造范围的地块，在特殊情况下确需调整有关指标的，需经科学论证，并报请市政府批准后方可进行调整。

第二十二条 市、县（市）、镇人民政府应当依法制定近期建设规划，并根据批准的近期建设规划编制城乡建设年度计划。

第二十三条 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，应当将规划许可内容、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 10 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在十五日内回复处理结果。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 15 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。

第二十四条 开发利用地下空间，应符合有关城乡规划，在地下空间规划确定的层次空间内进行建设。与地表建设工程一并开发利用地下空间的，应当与地表建设工程一并办理规划许可手续；独立开发利用地下空间的，单独办理规划许可手续。

第二十五条 城乡规划主管部门依据有关法律、法规和经依法批准的城乡规划，对按照国家规定需要批准、核准或者以划拨方式提供国有土地使用权的建设项目选址进行审查，对符合要求的，核发选址意见书。

根据省建设项目选址规划的有关规定，由省人民政府城乡规划主管部门核发选址意见书的建设项目，市、县（市）人民政府城乡规划主管部门应逐级提出审查意见。

其它由省级有关部门批准、核准的建设项目，市域总体规划确定的重点协调区和跨县级行政区域的建设项目，选址意见书由市人民政府城乡规划主管部门核发。

第二十六条 规划条件、建设用地规划许可证和临时建设用地规划许可证的核发依照省城乡规划条例执行。

第二十七条 建设单位或者个人应当严格按照规划条件和规划许可的内容进行建设；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。

市、县（市）人民政府应当制定规范规划条件变更程序的管理办法。

第二十八条 城乡规划已改变用地性质但近期建设规划中暂不实施改造的工业仓储类地块，在符合国家和省、市有关规定，且不改变业主单位、用地性质、经济技术指标和建筑结构的前提下，有关单位或者个人可以向城乡规划主管部门提出改造申请。城乡规划主管部门经审查、核实后如同意其申请，应根据实际情况出具改扩建工程的规划条件

第二十九条 建设工程规划许可证的核发依照省城乡规划条例执行。

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

建设工程设计方案应当载明分类建筑用途。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。

城乡规划主管部门应当依法对建设工程设计方案中有关城乡规划的内容进行审查，征求相关部门意见，组织专家论证。必要时可委托第三方机构进行方案评估。

第三十条 建设单位或者个人应当按照建设工程规划许可证的许可内容进行建设。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。

申请变更的许可内容涉及利害关系人的，城乡规划主管部门应当采取公示、听证会、座谈会等形式，听取利害关系人的意见。因变更规划许可内容给利害关系人合法权益造成损失的，应当依法给予补偿。

第三十一条 在村庄规划区内进行用地及建设的，应依照《浙江省城乡规划条例》规定执行，农村村民住宅建设应符合相关规划的要求。

第三十二条 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、验线和竣工测绘。地下管线工程的竣工测绘应当在覆土前进行。建设规模较大、实行分段分期建设的重要管线工程应当跟踪测绘。

市、县（市）人民政府城乡规划主管部门应当加强建设工程验线管理。

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、验线、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。

第三十三条 建设工程竣工后，建设单位或者个人应当向市、县（市）城乡规划主管部门申请建设工程竣工规划核实。建设工程竣工规划核实的办理，依照省城乡规划条例和省有关建设工程

竣工规划核实的规定执行。

市、县（市）人民政府城乡规划主管部门委托镇人民政府核发乡村建设规划许可证的，可以委托镇人民政府依照前款规定办理核实手续。

城市基础设施的规划竣工核实可由市、县（市）城乡规划主管部门制定具体操作办法。

第三十四条 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。确需临时或永久改变房屋用途的，应根据省城乡规划条例执行。

第三十五条 中心城区范围内应严格控制临时建设工程，确需建设的，应符合省城乡规划条例的规定。

第三十六条 选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和乡村建设规划许可证的期限根据省城乡规划条例的规定执行。

第四章 监督检查和法律责任

第三十七条 市、县（市）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。

第三十八条 各级人民政府应当每年向本级人民代表大会常务委员会报告城乡规划的实施情况（镇人民政府向镇人民代表大会报告），并接受监督。

第三十九条 市、县（市）人民政府城乡规划主管部门和镇人民政府应当依法进行行政许可，违反规定作出行政许可的，上级人民政府城乡规划主管部门应当依法责令其撤销或者直接撤销该行政许可。因撤销行政许可给当事人合法权益造成损失的，应当依法给予赔偿。

市区范围内镇人民政府未按照市城乡规划主管部门统一计划安排编制城乡规划的，由市城乡规划主管部门责令改正。

第四十条 违反本办法规定的行为，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。

第四十一条 市、县（市）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，并予以通报批评；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的；
- （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的；
- （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。

第五章 附 则

第四十二条 本办法下列用语的含义：

（一）市区指本市所辖的南湖、秀洲行政区。

（二）县（市）指本市所辖的嘉善、平湖、海盐、海宁、桐乡县级行政区。

（三）中心城区指嘉兴市城市总体规划确定的城市建设用地范围。

（四）各县（市）城区指各县（市）域总体规划确定的城市建设用地范围。

（五）经营性用地指商业、商务、旅游、娱乐、商品住宅等必须以招标、拍卖、挂牌方式出让的建设用地。

第四十三条 本办法自 2014 年 6 月 1 日起施行，由市城乡规划主管部门负责解释。《嘉兴市城市规划管理暂行办法》（嘉兴市人民政府令 2000 年第 4 号）和《嘉兴市区农房建设规划管理暂行办法》（嘉政发〔2004〕26 号）同时废止。

分送：各县（市、区）人民政府，市政府各部门、直属各单位。

抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，市纪委，嘉兴军分区，市法院，市检察院。

嘉兴市人民政府办公室

2014 年 4 月 28 日印发
