郑州市人民政府法制办公室
关于《郑州市城乡规划管理条例（修订征求意见稿）》公开征求意见的通告

为了加强我市城乡规划管理，加快推进郑州都市区建设，按照2015年度地方立法计划，市规划局起草并向市政府呈报了《郑州市城乡规划管理条例(修订送审稿)》。为推进科学立法、民主立法，提高政府立法质量，根据《立法法》、《郑州市制定政府规章和拟定地方性法规草案程序规定》(市政府令第188号)等有关规定，现将《郑州市城乡规划管理条例(修订征求意见稿)》予以公布，广泛征求意见。如有意见和建议，请于2015年5月17日前通过下列方式反馈至市政府法制办。

传　真：0371-67446680

电子信箱：lifazhengqiuyijian@126.com

通讯地址：郑州市中原西路233号郑州市人民政府法制办公室法规处

邮编：450006

2015年5月8日

郑州市城乡规划管理条例

（修订征求意见稿）

注：
黑　体：增加部分
下划线：删去部分

第一章 总 则

第一条 为加强城乡规划管理，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》等有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 在本市行政区域内制定和实施城乡规划，在规划区内进行各项建设活动，必须遵守本条例。

本条例所称城乡规划，包括城市规划、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。

本条例所称规划区，是指城市、镇、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。规划区的具体范围由市、县(市)、上街区、乡镇人民政府在组织编制的城市总体规划、镇总体规划、乡规划和村庄规划中，根据城乡经济社会发展水平和统筹城乡发展的需要划定。

郑州市市区规划区，包括行政辖区内的中原区、金水区、二七区、管城回族区、惠济区及郑东新区、经济技术开发区、高新技术产业开发区。

第三条 制定和实施城乡规划，应当遵循下列原则：

(一)坚持城乡统筹、合理布局、节约土地、集约发展，正确处理近期建设与远景发展的关系；

(二)注重改善城乡生态环境，促进资源、能源节约和综合利用，保护耕地等自然资源；

(三)妥善保护历史文化遗产，保持地方特色、民族特色和传统风貌；

(四)坚持先规划后建设，合理确定建设规模和时序，优先发展基础设施和公共服务设施，科学开发和利用地下空间；

(五)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。

第四条 城乡规划实行统一管理。

各类城镇新区、产业集聚区、开发区、园区等应当统一纳入城市规划、镇规划。

第五条 编制城乡规划，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，并符合相关法律、法规规定。

第六条 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。

第七条 城乡规划编制和管理经费纳入本级财政预算。

第八条 市人民政府加强对全市城乡规划管理工作的领导。市城乡规划主管部门负责本市城乡规划管理工作**具体组织实施本条例。**

县(市、区)人民政府负责本行政区域内城乡规划管理工作。县(市)、上街区城乡规划主管部门**具体**负责实施本辖区内的城乡规划管理工作。

乡、镇人民政府依照本条例规定负责本辖区内城乡规划管理工作。

乡、镇人民政府以及街道办事处、开发区管理机构等政府派出机关应当按照职责，加强本区域内城乡规划管理工作。

发展和改革、国土、建设、房管、市政、环保、园林绿化、水利、人防、文物、财政等有关部门应当依照各自职责，配合做好城乡规划管理工作。

第九条 本市设立市规划委员会，负责研究、审议全市城乡规划制定和实施中的重大事项。

市规划委员会是市人民政府进行城乡规划决策的议事机构，其组成、议事规则等具体办法由市人民政府另行制定。

市规划委员会在各县(市、区)人民政府以及各开发区管理机构设立分支机构，负责研究、审议本区域内的城乡规划制定和实施中的重大事项。

第二章 城乡规划的制定和修改

第十条第九条 郑州市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。

县级市城市总体规划由县级市人民政府组织编制，经郑州市人民政府审查同意后，报省人民政府审批。

县人民政府所在地镇、上街区的总体规划由县、上街区人民政府组织编制，经市人民政府审批后，报省人民政府备案。

市区镇的总体规划由镇人民政府组织编制，经市城乡规划主管部门审查后，报市人民政府审批。

其他镇的总体规划由镇人民政府组织编制，经上一级人民政府审批后，报郑州市城乡规划主管部门备案。

第十一条第十条 市、县(市)、上街区人民政府组织编制的总体规划，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。

镇人民政府组织编制的镇总体规划，在报送审批前，应当先经镇人民代表大会审议，审议意见交由本级人民政府研究处理。

组织编制机关报送审批城市总体规划或者镇总体规划前，应当将本级人民代表大会常务委员会或者镇人民代表大会的审议意见和根据审议意见修改情况一并报送。

第十二条第十一条 城市总体规划、镇总体规划的内容应当包括：城市、镇的发展布局，功能分区，用地布局，综合交通体系，禁止、限制和适宜建设的地域范围，各类专项规划等。

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，应当作为城市总体规划、镇总体规划的强制性内容。

第十三条第十二条 市区建成区范围外的乡规划、村庄规划，由乡、镇人民政府依据市城市总体规划组织编制，经所在区人民政府审查后，报市人民政府审批。

市区建成区范围内的乡、村庄纳入城市、镇的统一规划，不再单独编制乡规划、村庄规划。

县(市)、上街区的乡规划、村庄规划由乡、镇人民政府组织编制，报县(市)、上街区人民政府审批。

乡规划在报送审批前，应当经乡人民代表大会审议；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。

第十四条第十三条市、县(市)、上街区城乡规划主管部门应当组织有关部门和单位依据城市、镇总体规划编制专项规划，报本级人民政府审批。

第十五条第十四条 市区、县级市的控制性详细规划由本级城乡规划主管部门依据城市总体规划组织编制，经本级人民政府批准后，报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。

县人民政府所在地镇、上街区的控制性详细规划由县、上街区城乡规划主管部门依据镇、上街区总体规划组织编制，经县、上街区人民政府批准后，报本级人民代表大会常务委员会和市人民政府备案。

其他镇的控制性详细规划，由镇人民政府组织编制，经县(市)、上街区人民政府审批后，报市城乡规划主管部门备案。

组织编制控制性详细规划，应当充分听取有关部门和单位的意见。

第十六条第十五条 控制性详细规划确定的各地块的主要用途、建筑密度、建筑高度、容积率、绿地率、基础设施和公共服务设施配套规定，应当作为强制性内容。

第十七条第十六条 市、县(市)、上街区城乡规划主管部门和镇人民政府可以依据控制性详细规划，组织编制重要地块的修建性详细规划。重要地块的具体范围由城乡规划主管部门根据城市规划建设的实际情况和需要确定。

建设工程需要编制修建性详细规划的，由建设单位依据控制性详细规划组织编制。

第十八条 为引导和提升城市规划管理水平，结合城市建设发展需要，城乡规划主管部门应从城市整体风貌特色、空间景观结构、公共空间系统、实施运作机制等方面进行研究，组织编制城市设计。

市区城市设计由市城乡规划行政主管部门组织编制；县(市)、上街区城市设计由本辖区城乡规划主管部门组织编制。

第十九条 组织编制单位应当组织专家对城市设计方案进行论证，并充分听取相关部门和公众的意见。

城市设计方案编制完成后，组织编制单位应当将城市设计方案予以公示，公示时间不得少于三十日。

第二十条 总体规划层次的城市设计方案应转化为导则，详细规划层次的城市设计方案应转化为图则。导则、图则应报市、县(市)、上街区人民政府批准。

城乡规划主管部门在规划编制、提出规划设计条件、审查报建方案时，应遵循经批准的城市设计导则、图则。

第二十一条第十七条 编制城乡规划，应当进行环境影响评价的，依照《中华人民共和国环境影响评价法》等有关法律、法规的规定执行。

第二十二条第十八条 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示，并采取论证会、听证会或者其他方式征求专家和公众意见。公示时间不得少于三十日。

组织编制机关应当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。

第二十三条第十九条 城市、镇总体规划修改前，组织编制机关应当对原规划的实施情况进行总结，并向原审批机关报告；涉及城市总体规划、镇总体规划强制性内容的，应当先向原审批机关提出专题报告，经同意后，方可编制修改方案。修改后的城市总体规划、镇总体规划，应当按照本条例第九十条、第十十一条规定的程序报批。

修改乡规划、村庄规划，应当按照本条例第十二十三条规定的程序报批。

第二十四条第二十条 有下列情形之一的，组织编制机关可以对控制性详细规划进行修改：

(一)因总体规划发生变化，对城镇布局和功能产生重大影响的；

(二)基础设施或者公共服务设施难以满足城镇发展需要，且不具备更新条件的；

(三)因实施涉及公共利益的国家、省、市重大建设工程或者重点工程建设需要修改的；

(四)经组织编制机关组织论证，认为确需修改的。

第二十五条第二十一条 修改控制性详细规划，组织编制机关按照下列程序进行：

(一)组织专家对修改的必要性和可行性进行论证；

(二)在本地的主要媒体上公示或者采用其他形式征求利害关系人意见，必要时应组织听证；

(三)依法提出修改建议并附论证、公示等相关材料，报原审批机关审查同意；

(四)组织编制修改方案。

修改后的控制性详细规划按照本条例第十四十五条规定的程序报批并、备案**并向社会公布。**

修改控制性详细规划内容的具体办法由市人民政府另行规定。

第三章 建设用地规划管理

第二十六条第二十二条 建设用地应当根据城乡规划确定的土地使用性质和建设用地的兼容性实施规划。

严格控制在城乡基础设施不能满足需要，又无有效措施的地区安排新建、改建、扩建项目。

第二十七条第二十三条 城乡规划主管部门进行规划选址，涉及土地、文物、宗教、环保、消防、教育、卫生、水利、人防、市政、园林绿化等相关事项的，应当征求相关部门的意见。重要建设工程选址，应当组织选址论证。

城乡基础设施和公共服务设施因节约土地、功能需要等原因，可以结合规划道路、河道、绿化等公共用地进行安排。

建设工程因安全、保密、环保、卫生、交通等原因需要与其他建设工程保持一定距离的，可以独立选址。

第二十八条第二十四条 按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设工程，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，应当持下列材料向城乡规划主管部门申请办理选址意见书：

(一)书面申请；

(二)拟建工程的相关证明文件；

(三)现状地形图；

(四)法律、法规、规章规定的其他材料。

前款规定以外的建设工程不需要申请办理选址意见书。

第二十九条第二十五条 选址意见书的审批按照建设工程的审批权限实行分级管理。国家、省批准、核准的建设工程，依照国家、省有关规定办理选址意见书；市、县(市)、上街区批准、核准的建设工程，由市、县(市)、上街区城乡规划主管部门核发选址意见书。

第三十条第二十六条 选址意见书自取得之日起满一年，经建设单位申请，建设工程未获得有关部门批准或者核准的，选址意见书自行失效。确需延期的，应当在期限届满三十日前向城乡规划主管部门提出申请，经批准可延期一次。延期期限不得超过六个月。

第三十一条第二十七条 在城市、镇规划区内以划拨方式提供国有土地使用权的建设工程，在办理土地划拨手续前，建设单位应当持下列材料向城乡规划主管部门申请办理建设用地规划许可证：

(一)书面申请；

(二)选址意见书；

(三)建设工程批准、核准、备案文件；

(四)现状地形图；

(五)法律、法规、规章规定的其他材料。

建设单位取得建设用地规划许可证后，方可依法向土地管理部门申请办理用地手续。

第三十二条第二十八条 在城市、镇规划区内以出让方式提供国有土地使用权的，在出让前应当由城乡规划主管部门依据控制性详细规划提出规划条件，作为国有土地使用权出让合同的组成部分。规划条件未纳入国有土地使用权出让合同的，该国有土地使用权出让合同无效；未确定规划条件的地块，不得出让国有土地使用权。

规划条件应当包括：出让地块的位置、范围、使用性质、建筑密度、建筑高度、容积率、绿地率、需要配置的基础设施和公共服务设施、各类规划控制线、建筑界限、地下空间开发利用及其他要求。

第三十三条第二十九条 城乡规划主管部门、土地管理部门不得在建设用地规划许可证和国有土地使用权出让合同中擅自变更已经确定的规划条件。

第三十四条第三十条 在签订国有土地使用权出让合同后，建设单位应当持下列材料向城乡规划主管部门申请办理建设用地规划许可证：

(一)书面申请；

(二)建设工程批准、核准、备案文件；

(三)国有土地使用权出让合同；

(四)现状地形图；

(五)法律、法规、规章规定的其他材料。

建设单位取得建设用地规划许可证后，土地管理部门方可依法为其办理用地审批手续。对未取得建设用地规划许可证的建设单位批准其用地的，由市、县(市)、上街区人民政府依法撤销用地批准文件；已占用土地的，应当及时退回；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任。

第三十五条第三十一条 建设用地规划许可证自核发之日起满一年，建设单位未申请办理建设用地使用手续的，建设用地规划许可证自行失效；确需延期的，应当在期限届满三十日前向城乡规划主管部门提出申请，经批准可延期一次。延期期限不得超过六个月。

第三十二条 未改变规划条件转让国有土地使用权的，受让方应当持原国有土地使用证、转让合同、原建设用地规划许可证等材料，到城乡规划主管部门办理建设用地规划许可证变更手续。

转让方、受让方应当在转让合同中明确配套建设基础设施和公共服务设施的义务，并不得改变规划确定的使用性质。

第三十六条第三十三条 城乡规划确定的铁路、公路、道路、轨道交通、机场、公园、绿地、输配电设施及输电线路走廊、通信设施、广播电视设施、管道设施、河道、水库、水源地、自然保护区、风景名胜保护区、文物保护区、防汛通道、消防通道、公交场站、公厕、垃圾中转站、垃圾填埋场及焚烧厂、污水处理厂和中小学校、幼儿园、文化体育等公共服务设施用地以及其他需要依法保护的用地，不得擅自改变使用性质，任何单位和个人不得侵占。

第三十七条第三十四条 沿城乡规划道路、轨道交通、河道、沟渠、绿化带等公共用地安排的建设工程，建设单位应当按照规划要求一并办理相关公共用地手续。

第三十八条第三十五条 核发选址意见书、建设用地规划许可证，城乡规划主管部门应当自受理申请之日起三十日内审查完毕。符合条件的，予以核发；不符合条件的，不予核发并书面说明理由。

依照国家、省规定应当公示的建设工程，城乡规划主管部门在核发选址意见书、建设用地规划许可证前应当依照有关规定向社会公示。

第四章 建设工程规划管理

第三十九条第三十六条 建设单位或者个人在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、各类管线及其他工程建设的，应当依法取得城乡规划主管部门核发的建设工程规划许可证。

第四十条 设计单位应当以城乡规划、规划条件为依据，在其资质等级许可的范围内承揽工程设计业务。

施工单位应当按照建设工程规划许可证规定的内容进行施工。

第四十一条第三十七条 在城市、镇规划区内进行重要建筑工程建设的，建设单位或者个人在办理建设工程规划许可证前，应按照下列程序编制建设工程设计方案：

(一)持建设用地规划许可证、使用土地的有关证明文件以及现状地形图等材料向城乡规划主管部门申请领取建设工程规划设计要点；

(二)城乡规划主管部门应当自收到申请之日起十五日内依据控制性详细规划、技术规范和相关法规、规章等，出具建设工程规划设计要点及其附图；

(三)建设单位或者个人在取得城乡规划主管部门出具的规划设计要点后，应委托具有相应资质等级的设计单位编制建设工程设计方案。设计单位应依照规划设计要点和有关技术标准进行设计。

进行一百一十千伏以上高压输电工程及跨县(市)、区的输油、输水、输气等管线工程和重要的交通工程建设的，建设单位在办理建设工程规划许可证前，应当持建设工程批准、核准、备案文件和现状地形图等材料向市城乡规划主管部门申请领取建设工程规划设计要点及其附图。

第四十二条 在城市、镇总体规划确定的建设用地范围内集体土地上，确需进行企业、公益事业、公共服务设施、住宅建设的，应当向城乡规划主管部门申请办理建设工程规划许可证，并提供以下资料：

(一)书面申请；

(二)集体建设用地使用权属证明或宅基地证；

(三)村委会(或社区)意见；

(四)建设工程设计方案；

(五)法律、法规规定的其他材料。

村民住宅建设，应当严格控制建筑高度、建筑层数和建筑面积，符合相关规定。

第四十三条第三十八条 建设单位或者个人向城乡规划主管部门申请办理建设工程规划许可证应当提交下列材料：

(一)书面申请；

(二)建设用地规划许可证(建筑类)；

(三)使用土地的有关权属证明文件；

(四)建设工程设计方案；

(五)建设、水利、环保、人防、文物等相关主管部门依法出具的审查意见；

(六)法律、法规、规章规定的其他材料。

需编制修建性详细规划的建设工程，还应当提交修建性详细规划；对区域交通影响较大的建设工程还应当提交交通影响评价报告；对区域市政管网影响较大的建设工程还应当提交市政管网承载能力评价报告。

第四十四条第三十九条 城乡规划主管部门应当自受理申请之日起三十日内审查完毕。对符合条件的，核发建设工程规划许可证；对不符合条件的，不予核发建设工程规划许可证并书面说明理由。

第四十五条第四十条 在城市、镇规划区内建设临时建设工程的，建设单位或者个人应当持土地使用证件、建设工程设计方案等材料，向城乡规划主管部门申请办理临时建设工程规划许可证。

依法需要水利、环保、文物等有关部门出具审查意见的，应当由有关部门提出审查意见。对违反水利、环保、文物等法律、法规规定的临时建设工程，城乡规划主管部门不得办理批准手续。

第四十六条第四十一条 经批准的临时建设工程不得转让、抵押，不得改变使用性质，房管部门不得对其确权发证。

临时建设工程的使用期限不得超过二年。使用期满后确需延期使用的，应当在期限届满三十日前向城乡规划主管部门提出申请，经批准可延期一次。延期期限不得超过一年。使用期满，建设单位或者个人应当自行拆除，并清理场地。

在使用期内，因城乡规划建设需要拆除时，建设单位或者个人必须服从城乡规划，依法予以拆除。

第四十七条第四十二条 经批准的建设工程规划许可内容不得擅自变更。确需变更的，建设单位或者个人应当向原审批部门提出申请。不符合控制性详细规划的，原审批部门不得批准。

第四十八条第四十三条 建设单位或者个人自取得建设工程规划许可证之日起满一年，建设工程未依法办理相关开工手续的，建设工程规划许可证自行失效。确需延期的，应当在期限届满三十日前向城乡规划主管部门提出申请，经批准可延期一次。延期期限不得超过六个月。

第四十九条第四十四条 在城市、镇规划区内集体土地上进行集中成片建设的，应当先将集体土地转为国有土地，并纳入统一改造计划，按照规划要求同步实施。具体办法由市人民政府制定。

第五十条第四十五条 城乡规划主管部门应当加强对城市道路及配套基础设施建设的规划管理和综合协调。依附道路建设的地下管线，应当与新建、改建、扩建道路同步铺设；有条件的，应当配套建设地下共同管沟。已经建成地下公共管沟的道路，不得另行擅自开挖铺设管线。

已有的地上管线应当按照规划确定的时序改造入地。

第五十一条第四十六条 建设单位或者个人应当在建设周期内，按规划同步完成相关配套设施建设。分期领取建设工程规划许可证的，城乡规划主管部门应当明确各类配套设施的建设时序，建设单位或者个人应当按期完成。

第五十二条第四十七条 依照国家、省有关规定应当公示的建设工程，城乡规划主管部门核发建设工程规划许可证前，应当将总平面图、主要立面图或者效果图、各项经济技术指标、建筑后退道路红线和用地地界以及与周边建筑的距离等内容向社会公示。其中，建筑类建设工程应当在建设现场醒目位置公示。公示期不少于十日。

第五十三条第四十八条 建设工程规划许可证(建筑类)核发后，建设工程放线前，**建设单位或者个人应当按照有关规定**在施工现场醒目位置设置公告牌，公告建设工程规划许可证及附图等，直至建设工程规划核实完成，**接受公众监督。**

第五十四条第四十九条 建设工程施工图与建设工程规划许可内容不一致的，建设行政主管部门或者其他主管部门不得为该建设工程办理施工许可手续或者开工手续。

申请房屋预售许可的内容与建设工程规划许可内容不一致的，房管部门不得办理房屋预售许可手续。

第五十五条 施工单位、监理单位在承建或者监理建设项目时，应当事先查验建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。

第五十六条第五十条 建设工程施工前，建设单位或者个人应委托具有相应测绘资质的单位按照规划许可内容放线。

建筑工程施工至正负零前或者地下管线工程覆土前，建设单位或者个人应当向城乡规划主管部门提出书面验线申请；城乡规划主管部门应当自接到书面申请之日起五日内验线。验线合格的，方可继续施工或覆土；不合格的，责令停止施工并限期改正。

第五十七条第五十一条 在城市、镇规划区内的建设工程竣工验收前，建设单位或者个人应当持下列材料向城乡规划主管部门提出规划核实申请：

(一)**具有相应资质的测绘单位出具的**现状竣工图及成果报告书；

(二)建设工程规划许可证；

(三)放验线资料；

(四)其他需要提交的材料。

城乡规划主管部门应当自受理申请之日起二十日内，根据建设工程规划许可证的要求进行现场**规划**核实，对符合要求的，发放建设工程规划核实证明；对不符合要求的，不予发放核实证明并书面说明理由。

建设工程未经规划核实或者经规划核实不符合规划许可内容的，建设单位不得组织竣工验收，建设行政主管部门不得办理竣工备案手续，房管部门不得办理产权登记手续。

在建设工程竣工验收后六个月内，建设单位或者个人应当向城乡规划主管部门报送竣工验收资料。

第五十八条 有下列情形之一的，建设单位或者个人应当向城乡规划主管部门申请办理规划许可变更手续，符合条件的，城乡规划主管部门应当予以变更：

(一)建设主体名称已依法变更的；

(二)因公共利益需要增加公共配套设施和交通、市政设施的；

(三)因消防、地质、建筑结构等安全需要的；

(四)法律、法规规定的其他情形。

变更内容涉及相关部门审查内容的，城乡规划主管部门应当征求相关部门的意见。

申请变更的内容涉及利害关系人利益的，城乡规划主管部门应当采取公示、听证等方式听取利害关系人的意见。

城乡规划主管部门应当将建设工程规划许可证变更后的内容及附图予以公布。

第五章 乡村建设规划管理

第五十九条第五十二条 在乡、村庄规划区内集体土地上进行公共设施、企业、公益事业建设的，建设单位或者个人应当持下列材料向乡、镇人民政府申请办理乡村建设规划许可证：

(一)书面申请；

(二)建设工程批准文件；

(三)现状土地使用权属证明；

(四)建设工程设计方案；

(五)现状地形图；

(六)法律、法规、规章规定的其他材料。

在乡、村庄规划区内进行住宅建设，村民应当持本人身份证及户口簿、村民委员会书面意见、建设图纸等材料向乡、镇人民政府提出申请。

在乡、村庄规划区内使用原有宅基地进行住宅建设的，按照省有关规定执行。

第六十条第五十三条 乡、镇人民政府应当自受理申请之日起二十日内初审完毕。对符合条件的，报市、县(市)、上街区城乡规划主管部门审批。

城乡规划主管部门在收到乡、镇人民政府的初审意见后，应当在二十日内审查完毕。对符合条件的，核发乡村建设规划许可证；对不符合条件的，不予核发乡村建设规划许可证并书面说明理由。

建设单位或者个人在取得乡村建设规划许可证后，依法办理用地审批手续。

第六十一条 在乡、村庄规划区内村民使用原有宅基地或者村内空闲地进行住宅建设的，应持以下材料向村民委员会提出申请，经村民委员会同意后报乡、镇人民政府：

(一)书面申请；

(二)宅基地证或者其他集体建设用地使用权属证明；

(三)房屋平面布置图和建筑单体图；

(四)法律、法规、规章规定的其他材料。

经审查符合规划的，乡、镇人民政府应当自接到申请之日起十日内核发乡村建设规划许可证。

第六十二条第五十四条 建设单位或者个人自取得乡村建设规划许可证之日起满一年未申请办理用地审批手续的，乡村建设规划许可证自行失效。确需延期的，应当在期限届满三十日前向城乡规划主管部门提出申请，经批准可延期一次，延期期限不得超过六个月。

第六十三条第五十五条 在乡、村庄规划区，未经批准，任何单位和个人不得擅自在公路、铁路两侧，村镇的街道、广场、市场和车站等场所修建建筑物、构筑物和其他设施。

第六章 监督检查

第六十四条第五十六条 市、县(市)、上街区人民政府应当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，并接受监督。

乡、镇人民政府应当向本级人民代表大会报告城乡规划的实施情况，并接受监督。

第六十五条第五十七条 市、县(市)、上街区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、实施、修改的监督检查。

乡、镇人民政府，城市街道办事处应当对本辖区内的建设工程进行监督检查；发现不符合城乡规划的，应当及时制止，并协助城乡规划主管部门予以处理。

村(居)民委员会、**物业服务企业**发现本区域内有违法建设行为的，有权予以制止，并向乡、镇人民政府、城市街道办事处或城乡规划主管部门报告。

第六十六条第五十八条 城乡规划主管部门执法人员对建设工程实施监督检查时，有权进入施工现场调查情况、采集资料、组织勘测，要求有关单位和人员提供有关证件、材料；有关单位和人员应当予以配合，如实提供相关资料。

第六十七条第五十九条 城乡规划主管部门在监督检查过程中发现违反本条例规定的行为需要其他有关部门协助查处的，及时告知有关部门；有关部门应当依法进行查处。

第六十八条第六十条 依照本条例规定应当给予行政处罚，县(市)、上街区城乡规划主管部门不给予行政处罚的，市城乡规划主管部门有权责令其作出行政处罚决定或者建议县(市)、上街区人民政府责令其给予行政处罚。

依照本条例规定应当给予行政处罚，乡、镇人民政府不给予行政处罚的，县(市)、上街区人民政府应当责令其给予行政处罚。

第六十九条第六十一条 县(市)、上街区城乡规划主管部门违反城乡规划法律、法规规定作出行政许可的，市城乡规划主管部门有权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，依法给予赔偿。

第七十条第六十二条 市人民政府可以委派城乡规划督察员，对县(市)、上街区人民政府及其城乡规划主管部门的城乡规划管理工作进行监督检查。

城乡规划督察员发现城乡规划违法行为，应当及时向派驻地人民政府及城乡规划主管部门提出督察建议。督察建议同时报送市人民政府。

第七十一条第六十三条 公民、法人或其他组织有权向城乡规划主管部门或者其他有关部门举报或者控告违反城乡规划管理的行为；城乡规划主管部门或者其他有关部门应当及时受理并组织核查、处理。

第七十二条 城乡规划、建设主管部门应当将建设、设计、施工、监理等单位违反城乡规划的违法行为纳入本市企业信用信息，并在政府门户网站及主要媒体予以公布。

第七章 法律责任

第七十三条第六十四条 工程设计单位未按照城乡规划、规划条件进行设计的，**有下列行为之一的，**由城乡规划主管部门责令改正；逾期不改正的，**没收违法所得，可以并处行业标准收费一倍以上二倍以下的罚款：**处以设计费用一倍以上二倍以下的罚款，并由有关部门降低其资质等级或吊销资质证书。

(一)为未取得规划条件的建设项目进行设计的；

(二)未按照城乡规划、规划条件进行设计的；

(三)隐瞒真实情况，采取标注虚假尺寸等手段进行设计的。

工程设计单位有前款行为情节严重的，可由城乡规划、建设主管部门，决定停止其两年以内在本市承担规划设计任务和参与建筑设计投标；对设计单位的直接责任人员，可以决定停止其两年以内在本市承担设计任务资格。

第七十四条 施工单位、监理单位有下列行为之一的，由城乡规划主管部门告知建设主管部门：

(一)承建或者监理未取得建设工程规划许可证建设项目的；

(二)未按照建设工程规划许可内容进行施工或者监理的。

第七十五条 市人民政府应当加强对违反城乡规划建设查处工作的组织领导和监督检查。

市辖区人民政府及开发区管理机构等政府派出机关按照属地管理原则负责本区域内违反城乡规划建设的日常巡查、制止和拆除。

第七十六条 违反城乡规划法律、法规规定建设的房屋，不得出租，不得办理房屋权属登记手续；从事经营活动的，相关职能部门不得办理营业执照等证照。

第七十七条第六十五条 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规定进行建设的，由城乡规划主管部门责令停止建设，并按下列规定处理：

(一)对尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，并处违法建设工程整体造价百分之五以上百分之十以下罚款；

(二)对无法采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期拆除，不能拆除的，没收该建筑物、构筑物或者违法收入，可并处违法建设工程整体造价百分之十以下罚款。**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。**

本条所指尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的情形，须同时满足以下条件：

(一)符合城乡规划确定的规划建设用地范围，且不影响近期建设规划和控制性详细规划实施；

(二)不危害公共卫生、公共安全，不影响基础设施和公共服务设施正常运行；

(三)不违反城乡规划确定的自然与历史文化资源保护要求；

(四)不违反规划强制性内容和标准；

(五)改正后符合城乡规划。

本条所指无法采取改正措施消除影响的情形包括：

(一)违法占用本条例第三十三六条规定的用地进行建设的；

(二)危害公共卫生、公共安全的；

(三)破坏具有历史意义、革命纪念意义、文化艺术和科学价值的建筑物、文物古迹、风景名胜的；

(四)影响主次干道、铁路两侧、火车站、汽车站、机场、城市出入口地带等城市风貌的；

(五)严重影响他人合法建筑物安全或使用的；

(六)违反规划强制性内容和标准的；

(七)其他严重违反城乡规划的情形。

对依照本条第一款第(二)项规定没收的违法建筑物、构筑物，城乡规划主管部门在作出没收处罚决定后，应将没收的违法建筑物、构筑物移交同级财政部门登记处理；涉及有关土地使用权变更的，由土地管理部门依照有关法律、法规规定处理。

第七十八条第六十六条 未按照规划要求进行配套设施建设的，责令限期补建，在限定期限内仍未补建或者无法补建的，由城乡规划主管部门处以应建配套设施工程造价一倍以上五倍以下罚款。

第七十九条第六十七条 对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；逾期不改正的，可以组织拆除。

第八十条第六十八条 未依照本条例规定申请城乡规划主管部门验线的，由城乡规划主管部门责令停止建设，**并可**处以一万元以上十万元以下罚款。

第八十一条 被许可人涂改、擅自转让或者以欺骗等不正当手段取得建设项目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，由城乡规划主管部门依法予以撤销。

第八十二条第六十九条 建设工程竣工验收后六个月内未向城乡规划主管部门报送有关竣工验收资料或报送资料不实的，由城乡规划主管部门责令限期补报；逾期不补报的，处一万元以上五万元以下罚款。

城乡规划主管部门可根据实际情况组织补测补绘，所需费用由建设单位承担。

第八十三条第七十条 对在建违法建设工程，城乡规划主管部门作出责令停止建设的决定后，违法建设单位或者个人拒不停止建设的，由市、县(市、区)、上街区人民政府责成城乡规划等有关部门采取查封施工现场、停水、停电等措施，并可对继续施工部分予以拆除。

市、县(市、区)、上街区人民政府依法作出停水、停电决定后，应及时书面通知供水、供电单位停止对违法建设工程的供水、供电；供水、供电单位应当立即依照相关法规或者合同规定，停止供水、供电。

停水、停电措施应仅限于违法建设工程施工现场使用的水、电，不得影响周边单位、居民的生产经营和生活用水、用电。

第八十四条第七十一条 城乡规划主管部门作出责令限期拆除的决定后，违法建设单位或者个人逾期不拆除的，市、县(市、区)、上街区人民政府责成城乡规划等有关部门强制拆除。

第八十五条第七十二条 对于无法确定建设单位或者个人的违法建筑物、构筑物，城乡规划主管部门应当通过公共媒体或者在违法建筑物、构筑物所在地发布公告的形式，督促建设单位或者个人依法接受处理，公告期限不得少于十五日。公告期届满，仍无法确定建设单位或者个人的，报市、县(市、区)、上街区人民政府组织强制拆除或者没收。

对于没收的违法建筑物、构筑物交由财政部门登记处理。

第八十六条第七十三条 依照本条例规定对违法建设单位或者个人采取行政强制措施的，由城乡规划主管部门拟制方案，报同级人民政府批准实施。

第八十七条第七十四条 违反本条例规定的行为，触犯土地、建设工程、房地产、环保、水利、文物等有关法律、法规规定的，由有关部门依法给予处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八十八条第七十五条 镇人民政府或者市、县(市)、上街区城乡规划主管部门有下列行为之一的，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)未依法组织编制城市的控制性详细规划、县人民政府所在地镇的控制性详细规划的；

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

(三)对符合法定条件的申请人未在法定期限内核发选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证的；

(四)发现未依法取得规划许可或者违反规划许可进行建设的行为，不予查处或者接到举报后不依法处理的；

(五)未依法对经审定的修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图予以公布的；

(六)同意修改修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图前未采取听证会等形式听取利害关系人的意见的；

(七)违反法律、法规规定的其他行为。

第八十九条第七十六条 镇人民政府或者市、县(市)、上街区城乡规划主管部门的工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、索贿受贿的，由其所在单位或者上级主管机关给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附 则

第九十条第七十七条 本条例下列用语的含义是：

(一)市区，是指本市行政区域内除县(市)、上街区行政辖区以外的区域。

(二)建成区，是指市、县(市)、上街区行政区域内实际已成片开发建设，基础设施和公共服务设施基本具备的地区，具体范围由市、县(市)、上街区人民政府批准后公布。

(三)建设工程，是指新建、改建、扩建的建筑物、构筑物、公路、道路、轨道交通、广场、各类管线、防空设施、园林绿化等工程。

(四)城市设计，对城市空间形态所作的整体构思和安排，贯穿于城市规划的全过程。

(五)建设工程整体造价，指的是建设工程总造价，包括建筑工程、装饰工程与安装工程，以郑州市建设工程造价管理办公室公布的郑州市建设工程造价指标为准。

第九十一条 本条例中涉及期限的规定是指工作日，不含法定节假日。

第九十二条第七十八条 规划许可前的公示、专家评审、听证时间不计入规划许可的办理时限。

第九十三条第七十九条 本条例自2010年2月1日起施行。1997年8月22日郑州市第十届人民代表大会常务委员会第三十二次会议通过、1998年3月31日河南省第九届人民代表大会常务委员会第二次会议批准，2003年12月23日郑州市第十一届人民代表大会常务委员会第四十二次会议通过、2004年5月28日河南省第十届人民代表大会常务委员会第九次会议批准修改的《郑州市城市规划管理条例》和2003年4月30日郑州市第十一届人民代表大会常务委员会第三十七次会议通过、2003年8月2日河南省第十届人民代表大会常务委员会第四次会议批准的《郑州市违反城市规划建设工程查处条例》同时废止。