

溧阳市人民政府文件

溧政发〔2017〕65号

市政府关于进一步明确 我市城乡规划、建设与管理若干问题的规定

各镇人民政府，江苏中关村科技产业园、天目湖旅游度假区、溧阳经济开发区管委会，市各委办局、直属企事业单位：

为进一步加强我市城乡规划建设管理工作，规范建设行为，提升城乡品质，依据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国环境噪声污染防治法》、《江苏省公路管理条例》等法律法规，针对当前规划建设管理中存在的有关问题，结合我市实际，制定本规定。

本规定所称城市指《城市总体规划》确定的中心城区规划范

围，即：北至常溧高速公路，东至城东大道，南至茶亭路，西至长山路、宁杭高速公路所围合区域。

一、完善规划管理

（一）住宅区机动车停车位配建

1. 配建标准：按照《溧阳市建筑物配建停车设施设置标准与准则》（溧规〔2014〕33号）文件执行。

2. 停车形式：

（1）中心城区内新建住宅小区停车应采用地下形式集中设置（停车库与住宅入户应相连），结合小区出入口设置的访客车位除外（访客车位数量不超过总配建车位的2%，且总数不得超过30个）。

（2）中心城区外新建住宅小区停车若非地理位置等原因只能采用半地下形式外，原则上应普遍采用地下形式集中设置（停车库与住宅入户应相连），结合小区出入口设置的访客车位除外（访客车位数量不超过总配建车位的10%）。

（3）对于一些特殊项目或零星地块停车难以采用地下或半地下形式集中设置的，市城乡规划行政主管部门在拟定规划条件时可草拟项目总平面方案，经市政府同意后确定其停车位配建形式，并在规划条件中明确。

3. 租售控制：

（1）新建住宅区应配建一定数量的公共机动车停车位（不

包含人防车库、车位和占用建筑区划内业主共有道路的车位），由政府投资、开发企业建设，其建设成本已在土地出让金中抵算，建成后由开发企业无偿移交给政府，所有权属于政府；交付使用后，政府可委托物业服务企业或业主委员会（物业管理委员会）统一管理，优先出租给本小区业主使用，其所得收入中部分可以用于补贴小区物业服务。其它配建并得到城乡规划行政主管部门批准建设的车库、车位，且没有列入小区商品房建设成本的可以按营业性公建认定，产权属于开发企业，可以对外销售或出租（本小区业主优先），在出让条件中应对其销售价格进行限制。

公共机动车停车位的配建比例、开发企业可对外销售车库与车位的销售价格，在土地出让前由市建设行政主管部门牵头，会同物价、国土、规划等部门研究，提出初步意见后报市收储会确定（销售价格原则上不得超过建设成本价的1.2倍），并在土地出让条件中予以约定。

（2）在地块出让前，市城乡建设行政主管部门应将配建的公共机动车停车位纳入公建配套表，并明确公共机动车停车位布局应经城乡建设行政主管部门优先选择确认。

（3）市城乡规划行政主管部门在规划条件中应明确地下空间的建设要求；在审查规划建筑方案中应将城乡建设行政主管部门确认的公共停车位在规划报批文本中标明；在核发地下车库建设工程规划许可证时应对公共机动车停车位进一步核定。

(4) 地下或半地下车库的地下空间建设用地使用权可一并出让，具体方案报收储会议商定，并在土地出让条件中约定。地下空间建设用地使用权已出让的地下或半地下车库，应实施不动产登记制度，具体登记办法由不动产登记机构负责制定。

(二) 人防设施配套

1. 市民防部门应会同规划等部门组织编制人防工程规划，按规划配建人防工程。人防工程应优先与城市公共设施、公共建筑等相结合，充分发挥综合作用。

2. 地块出让前，市城乡规划行政主管部门应按人防工程规划将地块人防设施配建要求纳入拟出让地块的规划条件中；对经市民防部门确认符合易地建设的项目，经土地收储会议商定，应在土地出让条件中明确人防易地建设费的收费标准。

(三) 夜景照明

1. 所有景区、中心城区及旅游通道沿线的重要居住区、公建、旅游休闲类新建项目须同步实施夜景照明工程。

2. 新建项目的夜景照明方案原则上应与建筑主体工程同步设计、同步建设、同步验收。已出让项目，建设单位确因建设时间原因可申请单独审批，但须承诺规定时间内完成，并与项目同步实施，作为规划核实的前提，竣工时同步验收。

(四) 太阳能装置

在景区、中心城区及旅游通道沿线的新建项目因绿色、节能

等规范要求，确需建设太阳能装置的，应当将太阳能装置方案纳入项目的规划建筑方案一并报批，确保其与建筑一体化同步设计、同步建设、同步验收。鼓励开发企业采用集中式集成供应太阳能热水。

（五）交通干道规划控制

1. 建筑红线退让：沿交通干道的新建建筑应按规定退让，其后退距离为高速公路不少于50米（隔离栅外缘起），国道、省道以及县乡道路一级公路不少于50米（边沟外缘起），其它县乡道路不少于20米。其中，在城市及镇区规划建设用地范围内的路段两侧，其后退距离按城镇规划道路红线退让要求执行。

2. 绿化控制：交通干道沿线应按标准建设绿化景观带，其控制宽度为：高速公路两侧30米（隔离栅外缘起），国道、省道以及县乡一级公路两侧20米（边沟外缘起），其它公路的绿化带宽度可结合现状因地制宜确定（由交通部门编制旅游交通规划确定）。

3. 设施控制：交通干道绿化带以外的退让空间可作为架空杆线、停车、驿站、加油站、户外广告等设施的建设空间，但实施建设须经交通、规划部门审批同意。

沿线新建项目的设施控制带应作为项目用地出让的附带建设条件，确保与项目主体同步完成。现状已有的农庄、厂区等单位门前的设施控制带由属地镇（区、街道）负责实施或督促企业

整治改造。

4. 农业控制：交通干道沿线农业空间宜发展以观光、采摘、农作体验、大地艺术等体验乡土情趣为主的休闲观光农业，充分塑造美观、整洁的农业景观。

在交通干道边沟外缘起两侧100米范围内严禁实施有碍景观的简易大棚（经相关部门批准的旅游景观观光大棚除外）、厕所（旅游配套公厕除外）、畜禽养殖、杂物乱堆放等内容，同时100米范围外应采用景观遮挡确保不可视。

在县级以上道路两侧200米范围内严禁审批设施农用地；在高铁及高速公路两侧各1000米范围内设施农用地建设应提交市长办公会议讨论同意。

（六）旅游休闲养生项目

1. 市域范围内旅游休闲养生类项目应符合旅游规划等相关专项规划要求。

2. 出让程序：

方案编制：属地镇（区、街道）会同拟实施建设单位按照城乡规划要求做好项目的规划建筑设计方案的策划工作，方案经市城乡规划行政主管部门会同市有关部门初审后报市政府同意；需要对控制性详细规划修改的，市城乡规划行政主管部门应当依法组织控制性详细规划修改；

规划条件：市城乡规划行政主管部门依据确认的方案拟定该

出让地块规划建设条件，同时将该项目规划建筑设计方案作为规划条件附件；

土地出让：市国土资源行政主管部门将确认的规划建筑设计方案列入地块土地出让条件中，明确须按附带方案实施建设，并在土地出让合同中予以约定。

二、强化建设管理

（一）城市道路开挖

市城乡建设行政主管部门要依法履行城市道路挖掘审批管理职能，完善有关行政审批制度，严格按《关于加强城市道路工程规划建设管理的规定》（溧政办发〔2015〕104号）执行。对新建、扩建、改建的城市道路，交付使用后五年内不得开挖；对大修的城市道路，竣工后三年内不得开挖；确因抢险、抢修等特殊情况需要开挖的，应报请市政府批准同意或备案；不满三年的，必须经市政府常务会议讨论同意。除依法履行审批手续外，还要依据《省住房城乡建设厅关于印发<江苏省城市道路挖掘修复费标准（2016版）>的通知》（苏建城〔2016〕682号）文件规定，加倍收取挖掘修复费用。

（二）建筑工地管理

1. 建筑工地施工出入口：建筑工地施工出入口必须进行道路硬化，并设置运输车辆冲洗设施（包括冲洗平台、冲洗设备、排水沟、沉淀池等），由专人负责出入口道路的清扫保洁和运输

车辆的冲洗工作，严禁工地运输车辆带泥驶入城市道路。

2. 建筑工地施工工棚：建筑工地施工临时工棚应在本地块用地红线内实施建设，确因用地受限在本地块红线内难以建设需在用地外建设的，应报政府批准同意。同时，建筑工地生活区与作业区应分开设置，按规范保持安全距离，设置安全防护；建筑工地应设置污水池，生活污水不得乱倒乱流；应设置专门的生活垃圾堆放场地，并与工程所在地环卫部门签订生活垃圾清运协议，由环卫部门负责生活垃圾的收集、清运工作。

3. 建筑工地施工扬尘：要采取有效措施，降低施工粉尘，不得在高空抛撒物体，特别是临街建筑立面，必须保证脚手架、密目网等围护设施的完好、整洁；易导致扬尘的建筑材料，应做好覆盖工作。市政公用工程在进行土方工程、路面破碎和清扫现场等产生扬尘的作业时，应采取洒水喷淋等降尘措施。

（三）城市道路功能照明

1. 新建、改建、扩建城市道路照明设施，应当按照城市照明专项规划建设，与主体工程同步设计、施工、验收和使用。

2. 新建、改建、扩建城市道路项目的功能照明装灯率应当达到100%。特级道路平均照度30LX、一级道路平均照度20LX、二级道路平均照度10LX、三级道路平均照度8LX，特级道路、一级道路、二级道路应当采用高压钠灯为主光源；已建道路路灯改造可根据城市建设维护情况在三年内逐步完成。

（四）旅游公路沿线建设标准

1. 绿化景观建设标准：旅游公路沿线绿化景观提升其宽度10-30米，其中高速公路两侧30米（或按上级要求执行）由属地镇（区、街道）负责，国道、省道以及县乡一级公路两侧20米，其它旅游绿道局部节点打造，利用现有宽度因地制宜进行绿化提升。景观应突出生态，维护自然环境原生态，加强对沿线山体、水体、植被进行生态保育和修复，景观带内应完善、整合各种交通警示标志、旅游标志，按溧阳旅游公路规划统一设置驿站、观景平台、公厕等公共设施；在群众居住集中区域考虑设置人行步道、自行车道等慢行系统。

绿化设计方案应委托具有相应设计资质的设计单位进行设计，方案经市规划部门同意后实施建设，重要节点方案应报市政府分管领导。

2. 村庄环境整治标准：旅游公路沿线村庄环境整治工作由属地镇（区、街道）负责，确保沿线可视范围内村庄、企业的整洁和美观，重点围绕村庄、企业的建（构）筑物出新、环境改造、篱笆围墙、村口（企业）标识、拆除违章等方面开展整治工作，确保做到房前屋后干净整洁、建筑色彩协调统一、村口（企业）标识清晰规范，体现乡村风格和地域特色。

同时，市城乡建设行政主管部门应结合全域旅游要求，合理规划旅游通道沿线的美丽乡村建设，制定美丽乡村建设标准和实

施年度计划，原则上与旅游公路环境整治及景观提升工程同步实施。

三、提升管理水平

（一）工地围挡（公益广告、比例）

1. 围挡分类及标准

（1）建筑施工工地围挡：市域主次干路两侧范围内的工地临时围墙（围挡），高度不得低于2.5米，其他区域高度不得低于1.8米；有条件的对围墙（围挡）外侧进行绿化。其中，开发项目施工工地围墙（围挡）不得超出本地块出让用地红线范围。

（2）道路施工工地围挡：根据工程地点、规模、施工周期和区域环境，具备封闭施工条件的，应设置牢固、安全和美观的彩钢板实体围挡，一般高度不低于1.8米，下部要紧贴地面，并设置必要的安全警示标志。不具备封闭施工条件的，在行人、车辆往来频繁以及存在安全隐患的施工区域，应采用定型化的围挡护栏。特殊情况不能进行围挡的，要采取有效隔离措施，设置安全警示标志，并安排专人加强巡查。在与主次干路交叉口位置，充分考虑行车安全视距，在路口两侧规定范围内采用半通透定型化围挡（下部封闭高度 ≤ 1.2 米，上部为通透网片）。

（3）绿化施工工地围挡：可采用工具式或硬质围挡，并保持园林绿化施工工地平整整洁。

（4）管线施工工地围挡：可采用工具式围挡，不具备条件

的可采用定型化的围挡护栏并标注警示标志，确保夜间行人、车辆安全。

（5）拆除施工工地围挡：中心城区主次干路两侧房屋拆除施工区域应设置封闭彩钢围挡或临时实体围墙，高度不得低于2.5米，彩钢围挡应采用钢质支架。房屋拆除时，具备条件的工地先围后拆，不具备条件的必须拆一段围一段。拆除工程地块竣工交接时，建设单位应确保施工现场周边围挡封闭完好。

2. 围挡公益广告

各类工地围挡必须发布相关公益广告，公益广告覆盖面不低于总面积的50%，其中未成年人方面的公益广告覆盖面不低于20%，其余应传递社会主义核心价值观、中华优秀传统文化、保护生态环境等正能量，能体现溧阳历史、人文、旅游等传统文化精神。

建筑施工工地围挡不得擅自发布商业广告。

3. 方案审核

建设单位应将施工工地围挡施工图样方案报市城乡建设行政主管部门审核同意后方可施工。

（二）施工时间设定

1. 城市市区噪声敏感建筑物集中区域内建筑施工作业一般应安排在6:00—22:00内进行，其余时间不得进行产生环境噪声污染的建筑施工作业，但抢修、抢险作业除外。

2. 因生产工艺要求或者其它特殊需要，必须连续作业进行夜间施工的，施工单位应当在施工日期3日前向市环境保护行政主管部门申请夜间施工许可，经公告附近居民后方可施工。

3. 在中考、高考等特殊时间段，应服从市统一安排严格禁止夜间施工。

4. 建筑施工单位在城市市区噪声敏感建筑物集中区域内，违规施工作业，产生环境噪声污染的，由市行政执法部门责令改正，可以并处罚款。市环境保护行政主管部门应配合行政执法部门进行现场调查取证，具体操作办法由市行政执法部门、环境保护行政主管部门等相关部门负责制定。

（三）传统建筑拆除

1. 在城市规划建设中，1980年以前的传统建筑原则上应以保护为主，提出保护方案，如确需拆除的，由市房屋征收部门会同城乡规划行政主管部门、文物管理部门、属地镇（区、街道）拟定征收方案报市政府批准后实施。

2. 市城乡规划行政主管部门应牵头对我市传统建筑进行普查，对其中有保留、保护价值的建筑予以确认并登记备案。

3. 对已登记备案的传统建筑，所有权人及建设单位应加强维护，不得擅自拆除。

（四）农用地流转

1. 农用地流转（包括转让、出租、入股等）即在土地的所

有权和承包权不变的情况下流转使用（经营）权，须依法签订正式的流转合同，报属地镇（区、街道）监证备案；同时，获得土地使用权（经营权）的受让人应与属地镇（区、街道）签订土地可持续发展协议，明确农用地的流转期限、种植内容，以及根据城乡建设需要无条件交出使用权（经营权）。

2. 城乡规划和土地利用规划确定的规划建设区范围内，流转土地、调整种植结构或利用类型的，一律报经属地镇（区、街道）审核批准。农用地流转，在同等条件下，属地镇（区、街道）有优先取得权。

3. 属地镇（区、街道）负责农用地流转的督查工作，应在宏观层面上把握好种植结构的调整尺度，对长周期经济作物和林木种植应有明确的发展规划，要建立流转档案。同时，对城乡近期建设范围内不适合耕种的农业用地可进行统一流转，以保障农民利益不受损失。

4. 设施农业经营者根据生产需要申请设施农用地的，应依法先签订流转合同，经市设施农用地管理工作领导小组审核同意后，由属地镇（区、街道）发放设施农用地证书。设施农业经营者必须按照设施农用地批准用途使用土地，如果改变用途从事旅游服务业等经营活动的，需经市政府批准，按“溧阳茶舍”建设的相关规定执行。未经政府批准同意，设施农业经营者不得改变土地用途，禁止擅自或变相将设施农用地用于其他非农建

设；不得超过用地标准，禁止擅自扩大设施用地规模或通过分次申报用地变相扩大设施农业用地规模；不得改变直接从事或服务于农业生产的设施性质，禁止擅自将设施农用地用于其他经营；禁止擅自转让、变相出售；因城乡建设需要应服从征收决定（在使用期内按综合造价折旧成新价补偿，在使用期外无偿拆除）。

5. 属地镇（区、街道）会同国土、农林、交通、规划、城管等部门对违规行为进行查处，责令限期改正；逾期不改的，依法撤销备案并严肃查处；情况严重的，依法追究经营者法律责任；属地镇（区、街道）和部门管理人员因监管失职造成经济损失和严重影响城乡规划实施或存在徇私舞弊行为的，依法追究其责任。

本规定自印发之日起执行。原文件与本规定不一致的，以本规定为准。



（此件公开发布）

抄 送：市委各委办局，市人大办、政协办，市法院、检察院，
市人武部。

溧阳市人民政府办公室

2017年7月28日印发
