白山市违法建设分类查处条例

（征求意见稿）

**第一条** 【**立法目的和依据**】为了有效治理违法建设，维护城乡规划建设秩序，营造良好人居环境，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国行政强制法》《吉林省城乡规划条例》等法律、法规，结合我市实际，制定本条例。

**第二条** 【**适用范围**】本市城市建成区内违反城乡规划法律、法规的违法建设，适用本规定。

城市建成区的范围由市、区（市、县）人民政府划定后进行公示。

**第三条 【定义】**本条例所称违法建设，是指违反城乡规划有关法律、法规规定的下列情形：

（一）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的规定进行建设的；

（二）未经批准进行临时建设或者未按照批准内容进行临时建设的；

（三）临时建（构）筑物超过批准期限不拆除的；

（四）其他违反城乡规划管理规定的。

违法建（构）筑物违反城乡规划的事实持续存在的，属于违法建设的持续状态。

**第四条 【处置原则】**违法建设分类查处工作，坚持统一领导、统筹兼顾、综合整治、依法处置的原则。

**第五条** 【**领导机制**】市、县（市、区）人民政府负责组织领导建成区内违法建设分类查处工作，制定违法建设分类查处联动制度和方案，并组织实施；协调处理违法建设分类查处的管辖问题和查处中的突出问题；指导、部署违法建设强制拆除工作，并将违法建设分类查处工作经费纳入本机财政预算。

市、县（市、区）人民政府城市管理行政执法部门、农业农村部门根据各自职责负责城市建成区内的违法建设分类查处工作。

以上负责违法建设分类查处工作的行政机关，统称为查处机关。

**第六条** 【联动职责】市、县（市、区）人民政府相关行政主管部门及单位应当依法履行违法建设分类查处联动职责：

（一）城乡规划行政主管部门依法审查规划设计方案，依法核发建设工程规划许可证；严格建设工程放线核验和规划条件核实；对规划许可的实施情况履行监督检查职责，发现违法建设的，出具专业认定意见后通知查处机关依法立案查处；对违法建（构）筑物和设施，不得办理不动产登记。

查处机关需要城乡规划行政主管部门提供专业认定意见的事项，城乡规划行政主管部门应当自收到协助函件之日起七日内出具专业认定意见，明确违法建设情形并附相关依据，同时抄告违法建设当事人；不能按时出具的，应当书面说明理由并明确答复期限。

（二）住房和城乡建设行政主管部门对未取得建设工程规划许可证的建设项目，不得核发施工许可证，不得办理预售许可证、竣工验收备案。

（三）市场监管、公安、应急、民政、人民防空、教育、文化旅游、卫生健康、生态环境等行政主管部门，对使用违法建（构）筑物和设施作为生产经营场所的，不得核发有关证照。

（四）公安机关依法协助违法建设查处工作，对以暴力、威胁或者其他方法阻碍执法的，依法予以处置。

（五）查处机关-需要利用违法建（构）筑物的规划、土地、图纸、施工、工商登记等档案信息的，相关单位应当提供。

（六）物业服务企业应当定期对服务区域进行巡查，发现违法建设行为的，应当予以劝阻、制止，并及时报告城乡规划行政主管部门。

（七）供水、供电、供气、电信、有线电视等公共服务办理服务手续时，应当查验建设工程规划许可证件或者不动产登记证明，对没有规划许可证件或者不动产登记证明的，不得提供相应服务。对没有规划许可证件或者不动产登记证明，已办理相关服务手续或者提供服务的，公用服务单位应当采取合理措施予以纠正。

**第七条** 【**不列入违法建设的情形**】下列情形不列入违法建设认定与查处范畴：

（一）1984年1月5日国务院《城市规划条例》颁布施行前在城市规划区内已建成的；

（二）1984年1月5日至2008年1月1日期间建成，已取得规划相关许可证，但因历史原因审批手续不完整而未登记的；

1. 其他有证据证明符合当时审批条件的。

**第八条 【尚可改正的情形】**违法建设有下列情形之一的，属于尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，由查处机关责令限期改正，并处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款，改正后应当及时补办相关手续：

（一）已取得建设工程规划许可证，但未按照规划许可证的规定进行建设，在限期内采取改正措施能够符合规划许可证要求的；

（二）未取得建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证即开工建设，但已取得城乡规划行政主管部门的建设工程设计方案审查文件，且建设内容符合或者采取改正措施后能够符合审查文件要求的；

（三）其他尚可采取改正措施消除对规划实施影响的。

**第九条 【无法改正的情形】** 违法建设有下列情形之一的，属于无法采取改正措施消除对规划实施的影响，由查处机关责令限期拆除，逾期不拆除的强制拆除：

（一）未取得建设工程规划许可证，且不符合控制性详细规划的强制性内容或者超过建设用地规划条件确定的容积率、建筑高度、建筑密度的；

（二）超过建设工程规划许可证确定的建筑面积（计算容积率部分）或者建筑高度，且超出合理误差范围的；

（三）在已竣工验收的建设项目用地范围内擅自新（改、扩）建，或者利用建设项目擅自新（改、扩）建的；

（四）存在建筑安全隐患、影响相邻建筑安全，或者导致相邻建筑的通风、采光、日照无法满足国家和省有关强制性标准的；

（五）侵占现状以及规划确定的道路、消防通道、广场、公共绿地、河湖水面、地下工程、轨道交通设施、通讯设施或者压占城市管线、永久性测量标志等公共设施、公共场所用地的；

（六）其他应当认定为无法采取改正措施消除影响的。

**第十条 【无法拆除的情形】** 违法建设有下列情形之一应当认定为无法拆除的，由查处机关没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款；没收实物或者违法收入后应当及时补办相关手续：

（一）拆除将影响合法建（构）筑物主体结构安全且无法采取结构安全措施的；

（二）现有拆除技术条件和地理环境无法实施拆除的；

（三）拆除将对公共利益造成重大损害的，或者将严重损害无过错利害关系人合法权益的；

（四）法律法规规定的其他无法拆除的情形。

**第十一条 【无法确定违法建设当事人的处理】**对无法确定违法建（构）筑物的建设者、所有人、管理人的，查处机关应当在人民政府网站或者市级公开发行的报刊上刊登公告，并在违法建（构）筑物所在地显著位置张贴公告，督促建设者、所有人、管理人依法接受处理。自公告之日起六十日内仍无法确定建设者、所有人、管理人的，由查处机关依法定程序查处。

**第十二条** 【**对正在建设的违法建设的处理**】对正在搭建、开挖的违法建设，应当责令违法建设当事人停止建设、限期拆除或者回填；当事人拒不停止建设、逾期不拆除或者回填的，查处机关依法采取查封施工现场、强制拆除或者回填等措施，并可以扣押违法建设施工工具和材料。

**第十三条** 【**暂缓拆除**】 属下列情形之一的，可暂缓拆除：

（一）具备城镇公租房、经济适用房申请条件的违法建设当事人，违法建设拆除后无房居住，或者现有住房面积（含违法建设部分）低于本地住房最低标准，在未获得住房保障资格核准或者未落实住房过渡安置的；

（二）公益性服务设施配套不足的学校、医院、街道、社区因服务大众需要，或因按照市级以上文件规定要求配套建设的公益性服务设施，不影响近期规划实施且符合消防、公共安全、市容环境等要求的；

（三）用于公共卫生、自然灾害、事故灾难、社会安全等突发事件应急处置的临时建设，按照应急处置的实际需求，在市、县（市、区）作出相关停止使用决定前的；

（四）对涉及众多失地村民、企业改制职工利益分配等可能引发社会不稳定因素的过期临时建筑；

（五）法律、法规规定的其它情形的。

对拟暂缓拆除的违法建设，查处机关应当征求利害关系人意见，并在一定范围内进行公示。

暂缓拆除的期限原则上不得超过六个月，因上述暂缓拆除事由仍未消除的，经批准可适当延期。

暂缓拆除的事由消除后，应当及时对违法建设实施拆除。

**第十四条【强制拆除的实施补充】** 实施强制拆除时，可以委托具有专业资质的单位实施。对拆除技术难度不大的，可以由具有强制拆除权的机关实施。

 实施强制拆除应当全程同步录音录像，制作强制拆除记录并附卷保存。

**第十五条【违法条例的处罚】** 违反本条例规定，市、县（市、区）人民政府相关行政主管部门未履行规定职责的，由有权机关责令改正，通报批评；对直接负责的主管人员、其他直接责任人员依法给予政务处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

物业服务企业未履行巡查义务发现本区域内违法建设或发现后不履行劝阻、制止、报告义务的，由街道办事处处以五百元以上两千元以下罚款。

供水、供电、供气、电信、有线电视等公共服务单位为没有规划许可证件或者不动产登记证明的建筑物、构筑物提供服务或者转接的，由查处机关责令改正，并处一千元以上五千元以下罚款。

**第十六条【工作人员的监督】** 在违法建设查处工作中，工作人员应当秉公执法，依法行政。对有弄虚作假、徇私舞弊、假公济私等行为的，由纪检监察等有关部门从严查处；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

**第十七条【解释说明】** 本条例第十三条第一项、第二项规定的暂缓拆除的违法建设，仅适用于2008年1月1日以前发生的违法建设。

**第十八条** 【**施行日期**】本办法自公布之日起施行。