

连云港市违法建设控制和查处管理办法

(2022年10月31日连云港市人民政府令第8号发布 自
2023年1月1日起施行)

第一章 总 则

第一条 为了有效控制和查处违法建设，维护城乡规划建设秩序，根据《中华人民共和国城乡规划法》《江苏省城乡规划条例》等有关法律法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内预防、巡查、制止和查处违法建设等活动。

第三条 本办法所称违法建设，是指违反城乡规划法律、法规、规章规定进行建设的建筑物、构筑物 and 设施。

建筑物、构筑物和设施违反城乡规划的事实持续存在的，属于违法建设的继续状态。

土地管理、交通运输、水利、文物保护、消防等其他法律、法规、规章对违法建设控制和查处另有规定的，从其规定。

第四条 控制和查处违法建设工作遵循属地管理、分级负责、协作联动、源头控制、综合治理的原则。

第五条 违法建设不受法律保护，违法建设在土地、房屋征收搬迁时依法不予补偿。

第六条 市、县（区）人民政府有关部门、乡镇人民政府、街道办事处应当开展控制和查处违法建设法律、法规、规章的宣传教育，增强社会公众遵守城乡规划的意识。

第七条 国家机关、人民团体、事业单位和国有企业应当在违法建设控制和查处工作中发挥示范作用。

公职人员、人大代表、政协委员应当在违法建设控制和查处工作中发挥表率作用。

第八条 市、县（区）人民政府统一领导本行政区域内违法建设控制和查处工作，制定和实施控制和查处违法建设的政策和工作措施，将违法建设控制和查处工作经费纳入本级财政预算。

开发园区、徐圩新区、云台山风景区管理机构应当依据法律、法规、规章和规定职责，开展违法建设控制和查处相关工作。

第九条 乡镇人民政府、街道办事处负责本辖区内违法建设的控制工作。

乡镇人民政府负责查处乡、村庄规划区内的违法建设。街道办事处根据综合执法体制改革赋权查处违法建设。

市、县城市管理行政执法部门负责查处城市、镇规划区范围内的违法建设。

实行综合执法体制改革和相对集中行政处罚权的，按照国家和省有关规定由综合行政执法部门执法的，从其规定。

以上负责违法建设查处工作的行政机关，统称为违建执法机关。

第十条 自然资源和规划、住房和城乡建设、城市管理、交通运输、水利、文化广电和旅游、农业农村等部门按照各自职权范围依法做好违法建设查处工作。

第十一条 市、县（区）人民政府建立由城市管理、自然资源和规划、住房和城乡建设、交通运输、水利、文化广电和旅游、农业农村等部门参加的议事协调机制，协调违法建设控制和查处工作，定期研究、督查、通报违法建设控制和查处情况，统筹处理违法建设查处中的突出问题，并纳入目标考核。

第二章 防 控

第十二条 市、县（区）人民政府城市管理等职能部门和乡镇人民政府、街道办事处应当建立违法建设日常巡查机制和衔接联动机制，明确巡查主体、区域和责任，实行网格化管理、信息共享，实现违法建设早发现、早制止、早处置。

居民委员会、村民委员会依托网格服务管理工作体系，巡查本区域内建设情况，发现违法建设的，应当予以劝阻，并立即报告乡镇人民政府、街道办事处。

第十三条 自然资源和规划部门应当依法履行规划许可事中事后监管职责，对建设工程是否符合规划条件和规划许可内容予以核实，对不符合规划条件和规划许可内容的建设工程，不得通过规划核实。发现违法建设的，及时抄告城市管理行政执法部门。

第十四条 住房和城乡建设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。

第十五条 行政执法机关应当将违法建设查处结果抄告相关部门；对行政执法机关抄告的以违法建设作为生产、经营场所的单位和个人，相关部门不得为其办理相关证照、登记或者备案手续；已经办理的，按照规定予以处理。

第十六条 公安机关依法协助违法建设控制与查处工作，对以暴力、威胁或者其他方法阻碍执法人员执行公务的违法行为人依法处置。

第十七条 供水、供电、供气、供热等企业在向用户提供服务前应当查验房屋权属等有关证明；行政执法机关应当将查处的违法建设书面告知供水、供电、供气、供热等企业，并抄告违法建设当事人。

供水、供电、供气、供热等企业收到行政执法机关关于违法建设的函告后，在不影响违法建设当事人正常生产、生活的情形下，不得为违法建设提供服务。

第十八条 勘察设计单位不得违反建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证确定的内容提供施工图纸。

施工单位、监理单位不得承建、监理未依法取得建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证、建筑工程施工许可证的建设项目。

第十九条 物业服务企业应当建立装饰装修申报登记和公示制度，将有关信息在物业管理范围内显著位置予以公示。

物业服务企业应当建立物业管理区域巡查制度，发现违法建设行为的应当予以劝阻，做好书面记录；劝阻无效的，应当立即向乡镇人民政府或者街道办事处报告。

第二十条 公民、法人或者其他组织有权举报违法建设。

市、县（区）人民政府建立违法建设举报奖励制度，向社会公布举报电话、举报网站，及时调查处理举报事项，向举报人反馈处理结果，并为举报人保密。

市、县（区）人民政府建立违法建设定期公布制度，通过政府网站、办事大厅、服务窗口或者媒体等平台，依法向社会公布违法建设及查处情况。

第三章 查处和处置

第二十一条 违建执法机关发现违法建设或者接到违法建设举报后，应当立即进行核查；不属于本机关职责范围的，应当在3日内将案件移送有权机关，接受移送的机关应当及时受理；

接受移送的机关认为不属于本机关职责范围的，不得再行移送，应当报请共同上一级行政机关指定管辖。

第二十二条 市、县（区）人民政府依照有关法律法规，结合本行政区域城市、乡镇、村庄规划的编制和实施情况，根据违法建设的产生时间、性质等具体情况，对历史存量违法建设实施分类处置。

第二十三条 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影响的：

（一）取得建设工程规划许可证，但未按建设工程规划许可证的规定进行建设，在限期内采取局部拆除等整改措施，能够使建设工程符合建设工程规划许可证要求的。

（二）未取得建设工程规划许可证即开工建设，但已取得城乡规划主管部门的建设工程设计方案审查文件，且建设内容符合或采取局部拆除等整改措施后能够符合审查文件要求的。

第二十四条 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影响的：

（一）占用城市道路、广场、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、永久性测量标志的；

（二）占用各级文物保护单位保护范围用地进行建设的；

（三）违反建筑间距、建筑退让城市道路红线、建筑退让用地边界等城市规划管理技术规定或者控制性详细规划确定的强制性内容的；

(四)擅自在建筑物楼顶、退层平台、住宅底层院内以及配建的停车场地进行建设的;

(五)其他无法采取改正措施消除影响的。

第二十五条 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影响又不能拆除的:

(一)拆除可能影响相邻建筑安全;

(二)拆除损害无过错利害关系人合法权益或者对公共利益造成重大损害的。

第二十六条 违建执法机关对违法建设控制与查处中的专门性问题难以认定的,可以书面征询相关职能部门的意见,相关职能部门应当在3个工作日内出具意见并附依据;情况复杂的,应当在10个工作日内作出明确答复。

违建执法机关在调查核实违法建设过程中,可以查阅、调取、复制与违法建设有关的档案资料,有关职能部门和机构应当予以配合。

第二十七条 对在建违法建设,违建执法机关应当依法责令违法建设当事人立即停止建设,限期自行拆除或者恢复原状;当事人不停止违法建设或者逾期不恢复原状的,违法建设所在地市、县(区)人民政府可以责成有关部门采取查封施工现场、强制拆除等措施。

违法建设存在安全隐患且严重危及公共安全的，有关部门应当立即采取措施消除隐患。

第二十八条 对已建成的违法建设需要拆除的，由违建执法机关依法作出限期拆除决定并予以公告，当事人在法定期限内不申请行政复议或者提起行政诉讼，又不自行拆除的，违建执法机关将违法建设查处情况上报违法建设所在地县（区）人民政府，由其责成有关部门依法实施强制拆除。被责成部门在作出强制拆除决定前，应当事先催告当事人履行义务；当事人逾期仍不履行义务且无正当理由的，由被责成部门实施强制拆除。实施强制拆除时，自然资源和规划、住房和城乡建设、农业农村、水利等相关部门应当派人到现场给予配合。

第二十九条 实施强制拆除应当遵循下列规定：

（一）实施强制拆除前组织制定强制拆除预案，必要时进行社会风险评估；

（二）实施强制拆除时，应当提前 5 日通知违法建设当事人。违法建设当事人是公民的，应当通知其本人；违法建设当事人是法人或者其他组织的，应当提前通知其法定代表人或者主要负责人；违法建设当事人拒不到场的，应当在公证机构公证或者无利害关系的第三方见证下，实施强制拆除；

（三）违法建设当事人未在规定期限内将违法建设内财物搬

离的，可以在公证机构公证或者无利害关系的第三方见证下，将财物登记造册，并运送他处存放，通知违法建设当事人领取；违法建设当事人拒绝领取的，依法办理提存手续；

（四）制作强制拆除现场笔录并全程录像；

（五）法律、法规规定的其他要求。

强制拆除可以委托具有专业资质的单位实施。

第三十条 建设主体或者实际占有者为违法建设的当事人。

无法确定当事人的，违建执法机关应当在违法建设现场，或者违法建设所在地县级以上公共媒体发布公告，要求建设单位或者自然人依法接受处理，公告期限不少于 30 日。公告期满仍无法确定当事人的，违建执法机关依法予以处理。

第三十一条 违建执法机关执法人员履行违法建设查处职责，应当出示执法证件。违法建设当事人应当予以配合，不得妨碍和阻挠执法人员依法执行职务。

第三十二条 违建执法机关应当依法将不履行行政处罚决定的违法建设当事人的情况录入信用信息服务平台。

第四章 法律责任

第三十三条 公民、法人或者其他组织违反本办法规定的，依照现行法律、法规、规章的相关规定处理。

第三十四条 负有控制和查处违法建设工作职责的行政机关及其工作人员在违法建设控制和查处中未履行法定职责或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由有权机关责令改正，对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第三十五条 国家机关、人民团体、事业单位和国有企业实施违法建设的，违建执法机关应当提请有权机关对上述单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处理。

公职人员实施、参与违法建设，或者阻挠违法建设控制和查处工作的，违建执法机关应当提请有权机关对其依法给予处理。

第五章 附 则

第三十六条 本办法自 2023 年 1 月 1 日起施行。