

九江市城市居住区配套设施管理条例

(2023年9月27日九江市第十六届人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 2023年11月30日江西省第十四届人民代表大会常务委员会第五次会议批准)

目 录

第一章 总则

第二章 城市居住区配套设施规划

第三章 城市居住区配套设施建设

第四章 城市居住区配套设施移交与监督管理

第五章 法律责任

第六章 附则

第一章 总则

第一条为了规范城市居住区配套设施的配置和管理,完善城市功能,营造良好居住环境,根据《中华人民共和国城乡规划法》《建设工程质量管理条例》《江西省城乡规划条例》等法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条本市行政区域内城市居住区配套设施的规划、建设、移交和监督管理活动,适用本条例。市辖区内具体适用范围和县(市)实行城市管理的区域,分别由市、县(市)人民政府确定并公布。



本条例所称城市居住区,是指城市中住宅建筑相对集中布局的地区,包括新建居住区和既有居住区。

本条例所称配套设施,是指对应城市居住区分级配套规划建设,并与居住人口规模或者住宅建筑面积规模相匹配的生活服务设施,主要包括市政公用设施、基层公共管理与公共服务设施、交通场站及社区服务设施、便民服务设施、商业服务业设施等设施。

第三条城市居住区配套设施的配置应当符合国土空间规划,遵循以人为本、因地制宜、合理布局的原则。鼓励依法运用互联网、大数据、云计算以及人工智能等信息技术,建设智慧城市居住区。

第四条市、县(市、区)人民政府应当加强对城市居住区配套设施规划、建设、移交和监督管理工作的领导,建立健全城市居住区配套设施管理工作协调机制,统筹解决相关工作中的重大事项。

乡(镇)人民政府、街道办事处根据县(市、区)人民政府的分工做好辖区内城市居住区配套设施管理相关工作。

第五条市、县(市、区)人民政府住房和城乡建设主管部门会同同级自然资源等有关主管部门对本行政区域内的城市居住区配套设施建设活动实施统一监督管理。

发展改革、教育、工业和信息化、公安、民政、交通运输、商务、文广新旅、卫生健康、应急管理、体育、市场监督管理、城市管理等部门和单位应当按照各自职责,做好城市居住区配套设施管理相关工作。

第六条城市居住区按照国家有关规定以及居住区不同规模层级配置以下配套设施:

(一)市政公用设施:包括城市道路(含桥梁)、供水、供电、燃气、消防、通信、排水防涝、园林绿化、环境卫生、道路照明等设施及其附属设施;

(二)基层公共管理与公共服务设施:包括教育、养老、公共文化、体育、人防、应急避难、安全防范、社区卫生服务等;

(三)交通场站及社区服务设施:包括公交车站、托育、社区服务站(含居委会、警务用房、残疾人康复室)、机动车(非机动车)停车场(库)、生活垃圾分类收集站、再生资源回收点等;

(四)便民服务设施:包括便利店、邮件和快递送达设施、充电设施、便民疏导点、公共晾晒设施等;

(五)商业服务业设施:包括商场、菜市场或者生鲜超市、银行营业网点、电信营业网点、邮政营业场所、餐饮设施等。

市、县(市、区)人民政府、建设单位应当执行国家关于城市居住区配套设施配置的强制性标准。

第二章 城市居住区配套设施规划

第七条住房和城乡建设、教育、工业和信息化、民政、交通运输、商务、文广新旅、卫生健康、体育、城市管理等部门编制的有关专项规划应当按照国家和省有关规定统筹城市居住区配套设施内容,并经市、县(市、区)人民政府批准后实施。相关专项规划应当遵循国土空间总体规划,不得违反总体规划强制性内容,其主要内容纳入详细规划。

市、县(市)人民政府自然资源主管部门在组织编制控制性详细规划时,应当明确城市居住区配套设施的布局和建设规模,并征求有关部门的意见。市、县(市)人民政府自然资源主管部门还应当征求有关区人民政府意见。

第八条市、县(市)人民政府自然资源主管部门在组织编制控制性详细规划时,应当对山边、沿江、沿河以及滨湖等重点区域的城市居住区配套设施的配置进行分层控制与引导,增加开敞空间,保护城市天际线和水岸线。

控制性详细规划应当与九江市历史文化名城保护规划相衔接,对具有历史文化价值的街道、建筑等予以保留和利用,保护城市历史文化风貌。

第九条市、县(市、区)人民政府自然资源主管部门在出让或者划拨国有土地使用权前,应当依据控制性详细规划提出规划条件。规划条件应当包括该地块上需要建设城市居住区配套设施的名称、建设规模等内容,并征求有关部门意见,在土地出让合同或者土地划拨审批文件中予以明确。

已确定的规划条件不得擅自变更。确需变更的,建设单位应当依法向市、县(市、区)人民政府自然资源主管部门提出申请。

第十条市、县(市、区)人民政府自然资源主管部门在审核修建性详细规划或者建设工程设计方案时,应当对城市居住区配套设施的名称、建设规模等内容是否符合规划条件进行审查。

第十一条城市居住区教育配套设施应当结合学龄人口的分布状况和义务教育均衡发展的要求,合理规划设置。市、县(市、区)人民政府教育主管部门应当会同同级自然资源主管部门,按照学校建设规划的要求编制本行政区域内教育设施布局专项规划,内容包括学校数量、办学规模及选址等。

城市居住区配套幼儿园,应当根据幼儿园布局规划,按照国家和省有关标准、规定进行建设、管理和使用。

第十二条城市居住区配套养老服务设施应当与住宅建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付。

城市居住区分期建设的,配套的养老服务设施应当与首期住宅建设项目同步建成交付使用,且不得拆分;确实无法安排在首期的,配套的养老服务设施应当在住宅总规模完成百分之五十之前同步建设完成。

养老服务设施应当安排在合理位置,并安排在建筑的低层,安排在建筑二层以上的应当设置无障碍电梯;不得安排在地下层、半地下层和夹层。

第十三条市、县(市、区)人民政府应当按照国家有关强制性标准和规范在新建居住区规划、建设与常住人口规模相适应的婴幼儿照护服务设施及配套安全设施,并与住宅建设项目同步验收、同步交付。

第十四条城市居住区配套公共文化设施应当按照国家和省有关标准、规定规划和建设。公共文化设施的种类、数量、规模和布局,应当结合当地经济社会发展水平、人口状况、环境条件、文化特色以及公共文化事业发展的需要统筹确定。

住宅建设项目配套建设的公共文化设施,应当与住宅建设项目的主体工程同步设计、同步施工、同步投入使用。

第十五条社区卫生服务配套设施的设置,应当遵守有关法律、法规和国家有关卫生工作的规定。

鼓励社区卫生服务中心设置在相对独立的低层、多层建筑;在公共建筑内的,支持设置在相对独立区域的首层或者带有首层的连续楼层。社区卫生服务站与公共建筑合并建设时,鼓励设置在首层。

第十六条市、县(市、区)人民政府应当结合城市居住区所处区位、用地及公共交通条件等因素,按照下列规定配置机动车和非机动车停车场(库):

(一)地上停车位优先设置多层停车库或者机械式停车设施;

(二)机动车停车场(库)内设有无障碍机动车位,并设置必要的老年人、残疾人专用车位和辅助工具用位;

(三)非机动车停车场(库)设置在方便居民使用的位置;

(四)新建居住区配建的机动车停车位具备充电基础设施安装条件,并根据实际需要建设充电设施。

第三章 城市居住区配套设施建设

第十七条城市居住区配套设施按照下列规定确定投资建设主体:

(一)符合划拨用地条件的城市居住区配套设施,由政府或者政府相关部门投资建设。鼓励社会资本参与投资建设。法律、行政法规和省地方性法规另有规定的,适用其规定。

(二)符合出让用地条件的城市居住区配套设施,按照国家和省有关规定进行投资建设。

第十八条 建设单位在报批施工图设计文件时,应当在施工图设计说明中注明城市居住区配套设施的名称、建设地点、建筑面积等内容。

市、县(市、区)人民政府住房和城乡建设主管部门或者其他有关部门应当按照国家有关规定对报批的施工图设计文件进行审查。施工图设计文件未经审查批准的,不得使用。

第十九条建设单位应当在施工现场醒目位置公示修建性详细规划或者建设工程设计方案总平面图,并注明城市居住区配套设施的名称、位置、建设规模等。

第二十条市、县(市、区)人民政府自然资源主管部门在建设工程规划核实时,应当核实建设单位是否按照规划条件进行配套设施建设。

未经核实或者经核实不符合规划条件的,建设单位不得组织竣工验收。

第二十一条建设单位在组织建设工程竣工验收时,应当对规划条件中的城市居住区配套设施进行验收。城市居住区配套设施经验收合格后,方可交付使用。

建设单位应当自竣工验收之日起六个月内向市、县(市)人民政府住房和城乡建设主管部门报送有关竣工验收资料。

第二十二条既有居住区可以采取补建、购置、置换、租赁、改造等方式逐步完善相关配套设施。

市、县(市、区)人民政府应当合理确定居住区规模,划定既有居住区配套设施建设实施范围。鼓励相邻小区以及周边地区联动改造,共建共享各类配套设施、公共活动空间。

既有居住区配套设施的改造,应当对存在安全隐患的供水、供电、燃气、通信、排水防涝等设施,以及养老、托育、停车、充电、生活垃圾分类、公共晾晒等急需设施进行优先改造。

第二十三条既有居住区配套设施的改造,可以利用历史文化资源改造为文化活动中心(站)、文化长廊、博物馆、美术馆、剧院等设施。既有居住区配套设施的建设,应当依法保护历史文化名城名镇名村、历史文化街区、不可移动文物以及历史建筑。

第四章 城市居住区配套设施移交与监督管理

第二十四条市人民政府应当确定有关城市居住区配套设施的接收主体,制定移交标准,并向社会公布。

建设单位在建设项目竣工验收合格后,应当办理城市居住区配套设施的移交手续。各接收主体应当按照移交标准接收,不得提高或者降低标准。

第二十五条建设工程在保修范围和保修期限内发生质量问题的,施工单位应当履行保修义务。

接收或者使用主体负责城市居住区配套设施的日常管理。

第二十六条 城市居住区配套设施应当按照规划设计用途使用,确需改变用途的,按照国家和省有关规定办理。

第二十七条城市居住区配套设施的有关主管部门、乡(镇)人民政府、街道办事处应当公布举报、投诉方式。对违反本条例行为的举报与投诉,属于职责范围内的,应当依法及时处理;不属于职责范围内的,应当转交有权处理的部门,并告知举报人或者投诉人。

第五章 法律责任

第二十八条违反本条例第十八条第二款规定,施工图设计文件未经审查或者审查不合格,建设单位擅自施工的,由市、县(市、区)人民政府住房和城乡建设主管部门或者其他有关部门责令改正,处二十万元以上五十万元以下罚款。

第二十九条违反本条例第二十一条第二款规定,建设单位未自建设工程竣工验收之日起六个月内报送有关竣工验收资料的,由市、县(市)人民政府住房和城乡建设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。

第三十条违反本条例第二十五条第一款规定,施工单位不履行保修义务或者拖延履行保修义务的,由市、县(市、区)人民政府住房和城乡建设主管部门责令改正,处十万元以上二十万元以下罚款,并对在保修期内因质量缺陷造成的损失承担赔偿责任。

第三十一条各级人民政府及有关部门的工作人员在城市居住区配套设施的管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的,依法给予处分。

第三十二条违反本条例规定的其他行为,法律、法规已有处罚规定的,适用其规定。

第六章 附则

第三十三条本条例自 2024 年 5 月 1 日起施行。