

ZZCR-2023-11001

株洲市自然资源和规划局文件

株资规发〔2023〕32号

株洲市自然资源和规划局 关于印发《株洲市自然资源和规划局临时 建设审批管理规定（试行）》的 通知

各县市区自然资源局，局机关相关科室、直属相关单位：

现将《株洲市自然资源和规划局临时建设审批管理规定（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。

株洲市自然资源和规划局

2023年9月12日

株洲市自然资源和规划局 临时建设审批管理规定（试行）

第一条 为了加强临时建设规划管理，规范临时建设行为，根据《中华人民共和国城乡规划法》《湖南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》等有关法律法规，结合本市实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于株洲市市辖区临时建设的审批管理，市辖区临时建设的审批管理由株洲市自然资源和规划局负责。株洲市各县市可参照执行。

第三条 本规定所称的临时建设是指经株洲市自然资源和规划局批准并在规定的期限内使用的非永久性的建筑物、构筑物或其他设施。

第四条 临时建设原则上应当办理规划审批手续，但建设用地范围内因施工需要的临时建设除外。针对非永久性的其他临时设施，不需要核发建设工程规划许可证，但株洲市自然资源和规划局须出具审查意见。

第五条 临时建设应当在权属清晰、来源合法的土地上进行，来源合法包括已取得不动产权证书、土地使用合同、划拨决定书、用地批复文件（含临时用地批准书）以及纳入储备管理合同等情形。

以下情形不得办理临时建设规划审批手续：

(一) 在历史文化名镇、名村核心保护范围和历史文化街区内的;

(二) 影响近期建设规划、控制性详细规划实施的;

(三) 影响道路交通、公共安全、市容市貌或者其他公共利益的;

(四) 侵占绿地、水面和广场、公共停车场等公共活动场地的;

(五) 侵占电力、通信、人防、气象观测、防洪保护区域或者压占城市地下管线的;

(六) 法律法规禁止的其他情形。

第六条 在已供已建(含在建)土地上,除项目本身需要配套的设施、建设城市急需的公共服务设施、公用设施外,原则上不得建设与现状或批准用途不一致,或不符合株洲市关于用地兼容性要求的临时建设。

已依照法定程序确定为低效工业用地上的临时建设的用途管制按照相关规定执行。

第七条 在已供未建土地上,由于特殊原因影响开发建设的,可以进行适当的临时利用。在满足本规定第五条的前提下,居住、商业服务业设施用地可以建设临时的商业服务设施、公共服务设施、交通设施(仅限于停车场)和绿地;工业、物流仓储、交通设施、公共服务、公用设施、绿地等用地原则上只能建设与批准用途一致以及符合株洲市关于用地兼容性要求的临时设施。

第八条 在储备土地（含纳入储备管理的土地）上，可以进行临时利用。在满足本规定第五条的前提下，规划用途为工业、物流仓储用地的，可以建设与规划用途一致以及符合株洲市关于用地兼容性要求的建设；规划用途为工业、物流仓储以外的用地，可以建设临时的商业服务设施、公共服务设施、交通设施、公用设施和绿地。

第九条 临时用地上的临时建设用途管制按照《湖南省自然资源厅关于进一步加强临时用地管理有关问题的通知》（湘自资规〔2022〕4号）文件执行。

第十条 严格控制临时建设的高度和层数。临时建设不得超过二层且高度不超过十二米；临时建设应当与城市以及周边建筑风貌相协调。

第十一条 临时建设应按照批准的规划总平面图、指标以及其它审批要求实施。

第十二条 临时建设的申请人，必须具备土地权属或征得土地权属人的同意，由土地权属人（资源控规单位）或者土地权属人（资源控规单位）与土地承租人共同向株洲市自然资源和规划局提出申请。使用临时用地进行建设的，应当由项目业主单位申请。

第十三条 土地权属人（资源控规单位）与土地承租人应当签订临时建设土地租赁合同。

土地租赁合同应当载明土地用途、租赁期限、安全责任等内

容，合同范本由株洲市自然资源和规划局统一制定。

土地租赁合同租期应当与临时建设使用期限保持一致，租期一般为2年，不得超过4年，且不得转租。

第十四条 申报临时建设应提供以下资料：

（一）临时建设方案审查阶段

1.申请报告、申请单位组织机构代码证（或工商营业执照）复印件、授权委托书、委托人和受委托人身份证复印件；

2.土地权属证明相关资料，包括不动产权证书（含国有土地使用权证）以及用地红线图；出让用地须提供土地出让合同以及地块规划条件通知书；划拨用地须提供国有建设用地划拨决定书；储备用地须提供土地储备来源证明材料；临时用地须提供用地批准书；租赁土地须提供临时建设土地租赁合同等；

3.规划总平面图以及竖向设计（附电子文档）、报建图册，须加盖设计单位公章以及设计人员签章；临城市主、次干道，重要区域以及重要节点的须提供效果图。

（二）临时建设工程规划许可证核发阶段

1.已审批的规划总平面图、报建图册；

2.公示结论报告以及附件；

3.《建设工程规划许可申请表（临时）》以及相关部门意见；

4.测量放线图以及放线光盘、《建设工程验线审查表》；

5.临时建设工程批后管理承诺书；

6.其他相关资料。

第十五条 因社会管理需要确需在已建成住宅区内增建临时建设，占用业主共有用地的，应按《中华人民共和国民法典》等有关规定办理。

第十六条 临时建筑申请人自取得临时建设规划批准文件之日起三十日内未进行建设的，临时建设规划批准文件自行失效。

第十七条 株洲市自然资源和规划局按照国务院规定对建设工程是否符合规划条件予以核实。

第十八条 临时建设的使用期限不得超过2年（从发证之日起计算）。

临时建设因特殊情况需要延长使用期限的，应当在使用期限届满前30日内向原审批单位提出申请，经批准可以延长一次，但延长期限不得超过2年。

未按申请用途使用的、有违法建设未拆除的，不得办理延期手续。

第十九条 株洲市自然资源和规划局负责临时建设的批后监管。批后监管包括督促建设单位按审批的要求进行建设、按审批的用途进行使用、到期进行拆除并恢复土地现状等内容。

第二十条 临时建设在施工期间以及使用期限内，建设单位或者个人应在临时建设的显著位置设置标志牌，载明建设单位以及法定代表人、临时建设工程规划许可文件的名称和编号、用地面积和建筑面积、使用性质和使用期限等内容。标志牌要求在施工前制作并悬挂，任何单位和个人不得毁坏或擅自改变标志牌。

第二十一条 依法取得临时建设工程规划许可证的建设单位或个人，在建设和使用临时建设的过程中，应当严格遵守安全生产制度，因违反相关制度或超期限使用临时建设发生事故的，依法承担相关法律责任。

第二十二条 建设单位或者个人在建设过程中未按照临时建设规划审批内容进行建设的，由株洲市自然资源和规划局达整改通知，督促当事人严格按照临时建设审批方案采取有效措施予以改正，不能改正的应依法查处。

第二十三条 株洲市自然资源和规划局应当在临时建设使用期限届满 30 日前下发临时建设使用期限届满通知书，告知建设单位依法办理延期审批手续或自行组织拆除。

临时建设超过批准使用期限不自行拆除的，应当下达自行拆除通知书，使用人应当在接到通知书之日起 15 日内自行拆除并清理场地。

临时建设在使用过程中涉及违法建设，拒不按要求改正或临时建设逾期经告知仍未自行拆除的，按照《株洲市人民政府办公室关于印发〈株洲市管控和查处违法建设办法〉和〈株洲市管控和查处违法用地办法〉的通知》（株政办发〔2023〕1 号），由相关部门依法立案查处。

第二十四条 临时建设使用期限未满，因城乡规划建设需要提前拆除的，使用人应当在接到拆除通知之日起十五日内自行拆除并清理场地；造成经济损失的，依法给予补偿。

第二十五条 本规定自公布之日起施行。上级政策规定调整的按上级相关政策执行。

附件：1.临时建设土地租赁合同范本
2.临时建设工程批后管理承诺书
3.临时建设审批管理流程图

附件 1

合同编号: _____

土地出租合同

出租人(甲方):

通讯地址:

邮政编码:

电 话:

传 真:

开户银行:

账 号:

承租人(乙方):

通讯地址:

邮政编码:

电 话:

传 真:

开户银行:

账 号:

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》等相关规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 租赁土地的所有权属中华人民共和国，出租范围仅限于国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物等属于国家所有，不属于出租范围。

第三条 承租人依法承租土地后，在租赁期限内仅能按照本合同约定的用途使用出租土地，不得在该土地建设永久性建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 土地交付与出租价款

第四条 本合同项下的出租土地坐落于_____，出租土地面积为_____，平面界址为_____（平面界址图见附件），土地规划用途为_____。

第五条 出租人同意在____年____月____日前，按照土地现状向承租人交付出租土地。在签订本合同时，承租人已经充分了解土地现状，签订本合同即视为承租人对土地现状无异议。

第六条 本合同项下的土地出租年期为_____年，自本合同第五条约定的交付土地之日起算。

第七条 本合同项下土地的出租价款为人民币大写_____元/年,双方协商一致采用以下第____种方式支付出租价款。

(一)本合同签订之日起_____日,一次性付清国有建设用地使用权出租价款;

(二)按以下时间和金额分____期向出租方支付国有建设用地使用权出租价款:

1、_____;

2、_____;

3、_____;

第三章 出租土地用途

第八条 出租人和承租人共同确认,本合同项下出租土地在符合规划用途的前提下仅能用于_____,承租人不得在承租土地范围内建造永久性建筑物、构筑物及其附属设施。承租人应当按照本合同约定的土地用途使用土地,不得擅自改变。

第九条 承租人在本合同项下土地范围内进行临时建设的,应当依照“先批后建”“先证后营”的原则,先行依法办理相关行政审批手续和取得相应经营资质。新建的临时性建筑物、构筑物及其附属设施的,应取得规划管理部门出具的符合规划的审查意见。同时临时建设还应满足消防、安全、环保要求,符合相关职能部门的监管要求。

第十条 本合同项下土地范围内所需用水、用气、污水及其他设施与土地外主管线、用电变电站接口和引入工程，由（出租人、承租人）自行依法办理。

第四章 期限届满

第十一条 本合同约定的出租年限届满前，双方可以协商确定继续出租本合同项下土地。但出租地块上的临时建设最长使用年限不得超过四年。

第十二条 出租人同意续期的，双方应当签订土地出租补充合同，承租人应当依法完善相关行政审批手续。

第十三条 土地出租期限届满（含续租期限届满）或临时建设使用年限届满的，承租人应当在届满之日起15日内，无偿拆除在本合同项下土地上的建设的所有建筑物、构筑物及其附属设施，按原状向出租人交还土地。承租人逾期不交还土地，视为承租人放弃其在本合同项下土地上余留的物品、设施设备 etc 全部资产的所有权，出租人有权清除地上建筑物、构筑物及其附属设施等全部资产、恢复土地原状，相关费用由承租人承担。

第五章 安全责任

第十四条 承租人必须进行合法经营，按规定办理工商、税务、卫生、土地等相关行政审批手续。

第十五条 承租人应当认真落实安全生产主体责任，并认真宣传和贯彻落实安全生产法律法规、政策。

第十六条 承租人必须加强在租赁地块上进行的一切生产工作的安全检查，发现安全隐患及时采取相关措施进行解决，确保租地范围的项目运营安全不受影响。若相关行政机关发现租地范围内存在安全隐患，承租人必须第一时间派遣相关技术人员进行现场解决。

第十七条 承租人应当建立健全安全生产规章制度和操作规程，建立和完善各类事故应急救援预案，并组织开展应急救援演练。

第十八条 对有较大危险因素的作业场所和有关设施、设备，承租人应当设置明显的安全警示标志，消防通道必须保持畅通，确保消防安全。

第十九条 发生安全生产事故，承租人必须立即上报，并做好现场保护，事故善后处理及整改工作，确保不发生因安全生产事故而引发造成的各类社会不良影响。由此产生的一切安全生产事故责任全部由承租人负责。

第六章 不可抗力

第二十条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十一条 遇有不可抗力的一方，应在__日内将不可抗力情况以邮件、信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后__日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第二十二条 承租人应当按照本合同约定，按时支付出租价款。承租人逾期支付租金，须自滞纳之日起每日按迟延支付租金的__%向出租人缴纳违约金；逾期__日仍未支付租金，出租人有权解除合同，并要求承租人赔偿损失。

第二十三条 承租人改变本合同约定的出租土地用途，或在承租土地范围内建造永久性建筑物、构筑物及其附属设施，出租人有权解除本合同，限期承租人恢复土地原状，并要求承租人赔偿损失。承租人逾期不恢复土地原状的，出租人有权清除地上建筑物、构筑物及其附属设施等全部资产、恢复土地原状，相关费用由承租人承担。

第二十四条 承租人违反本合同第五章约定，出租人有权解除本合同，所付租金不给予退还，并有权要求承租人赔偿损失。

第二十五条 除因出租人和承租人自身过错导致本合同不能履行外，双方均不得追究对方不能继续履行合同的责任。

第八章 适用法律及争议解决

第二十六条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第二十七条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第_____项约定的方式解决：

- (一) 提交_____仲裁委员会仲裁；
- (二) 依法向_____人民法院提起诉讼。

第九章 附则

第二十八条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十九条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的名称、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起____日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知等责任，由信息变更方承担。

第三十条 本合同和附件共____页整，以中文书写为准。

第三十一条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第三十二条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第三十三条 本合同一式____份，甲乙双方各执____份，具有同等法律效力。

(下无正文)

出租人(公章):

承租人(公章):

法定代表人:

法定代表人:

日期:

日期:

临时建设工程批后管理承诺书

(副本)

____单位(个人)在____地段建设的____工程,计____栋____层,建筑总面积____m²。

依据《中华人民共和国城乡规划法》的规定,特作如下承诺:

- 1、未取得《临时建设工程规划许可证》前,不进行建设施工。
- 2、严格按照规划审批内容进行建设,不得擅自更改审批许可的内容,并自觉接受规划管理部门对建设项目的跟踪管理,履行职能部门做出的“停止工程建设”、“责令整改”等行政执法措施。

- 3、如有违法审批许可而产生的违法建设,自愿接受依法做出的行政处罚。

- 4、批准的临时建筑使用期限为两年,批准使用期满后建设单位应当无偿自行拆除,恢复原地用途。若该临时建筑需要延期使用期限,应在该临时建筑到期前1个月内向规划行政主管部门提出延期申请报告。

- 5、本次批准的临时建设在项目施工和使用期间,由我单位(个人)承担一切法律责任和安全生产责任,并积极配合有关部门解决项目实施过程中引发的矛盾纠纷等。

- 6、保证遵守城乡规划法律法规的有关临时建设工程的规定,不改变使用性质、不改建、不转让、不抵押、不出卖、不出租。

- 7、如因国家建设或实施城乡规划的需要,接到限期拆除通知后,保证按期拆除,因拆除所引起的生产、生活、办公及安全问题,由我单位(个人)自行负责解决,决不延误国家建设和城乡规划的实施。不按时履行行政机关拆除通知条款,行政机关可予以强制拆除或直接向法院强制执行,其责任由我单位(个人)承担。

承诺单位(个人)签章

年 月 日

临时建设工程批后管理承诺书

(正本)

____单位(个人)在____地段建设的____工程,计____栋____层,建筑总面积____m²。

依据《中华人民共和国城乡规划法》的规定,特作如下承诺:

- 2、未取得《临时建设工程规划许可证》前,不进行建设施工。
- 2、严格按照规划审批内容进行建设,不得擅自更改审批许可的内容,并自觉接受规划管理部门对建设项目的跟踪管理,履行职能部门做出的“停止工程建设”、“责令整改”等行政执法措施。

- 3、如有违法审批许可而产生的违法建设,自愿接受依法做出的行政处罚。

- 4、批准的临时建筑使用期限为两年,批准使用期满后建设单位应当无偿自行拆除,恢复原地用途。若该临时建筑需要延期使用期限,应在该临时建筑到期前1个月内向规划行政主管部门提出延期申请报告。

- 5、本次批准的临时建设在项目施工和使用期间,由我单位(个人)承担一切法律责任和安全生产责任,并积极配合有关部门解决项目实施过程中引发的矛盾纠纷等。

- 6、保证遵守城乡规划法律法规的有关临时建设工程的规定,不改变使用性质、不改建、不转让、不抵押、不出卖、不出租。

- 7、如因国家建设或实施城乡规划的需要,接到限期拆除通知后,保证按期拆除,因拆除所引起的生产、生活、办公及安全问题,由我单位(个人)自行负责解决,决不延误国家建设和城乡规划的实施。不按时履行行政机关拆除通知条款,行政机关可予以强制拆除或直接向法院强制执行,其责任由我单位(个人)承担。

承诺单位(个人)签章

年 月 日

临时建设审批管理流程图

