

文号	S6	类别号	A	档	永
年度	2010	机构		件号	032

梅州市城乡规划局	
收文	时间: 2010年3月21日
	编号: A1-035

梅州市人民政府文件

梅市府〔2010〕27号

关于印发梅州市城市规划区 城市规划管理办法的通知

各县（市、区）人民政府，市府直属和中央、省属驻梅各单位：

现将《梅州市城市规划区城市规划管理办法》印发给你们，请按照执行。执行中遇到的问题，请迳向市城乡规划局反映。



二〇一〇年三月十六日

梅州市城市规划区城市规划管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强梅州市城市规划区城市规划管理，合理制定和实施城市规划，根据《中华人民共和国城乡规划法》等有关法律法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 梅州市城市规划区内制定和实施城市规划、进行建设活动及其监督管理，适用本办法。

本办法所称城市规划区是指市区以及周边因建设和发展需要实行规划控制的区域。城市规划区的具体范围由市人民政府按照有关法律、法规在城市总体规划中划定。

第三条 制定和实施城市规划，应当遵循城乡统筹、合理布局、节约土地、集约发展和先规划后建设的原则。在规划区内进行建设活动，应当遵守土地管理、自然资源 and 环境保护等法律、法规的规定。

第四条 城市规划的编制和管理经费应当纳入本级财政预算。

第五条 任何单位和个人都应当遵守经依法批准并公布的城乡规划，服从规划管理，并有权就涉及其利害关系的建设活动是否符合规划的要求向城乡规划主管部门查询，有权向城乡规划主管部门或者其他有关部门举报或者控告违反城乡规划的行为。

第六条 市城乡规划委员会（下称“市规委会”）协助市

人民政府进行城市规划决策，负责研究、审议城市总体规划、重大建设项目选址、近期建设规划、控制性详细规划、专项规划及重要详细规划、重要建筑设计方案等城市规划工作中的重要事项。

市规委会研究、审议通过的事项，按法定审批权限报审批机关审批。

第七条 市城市规划区实行统一规划，分区域管理。市城乡规划主管部门负责梅江区行政区范围的城市规划管理工作，梅县城乡规划主管部门负责梅县行政区范围的城市规划管理工作。

梅江区人民政府、镇、街道办事处应当按照市人民政府的要求，做好辖区内城市规划实施的相关工作。

市人民政府各有关部门按照各自职责，协同做好城市规划管理工作。

第二章 城市规划的编制和修改

第八条 城市规划按照下列规定编制：

（一）城市总体规划由市人民政府组织编制。城市总体规划经市规委会讨论，市人民政府提请市人民代表大会常务委员会审议后，报省人民政府审批；

（二）控制性详细规划由城乡规划主管部门组织编制，经本级人民政府批准后，报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案；

(三) 修建性详细规划可以由有关单位依据控制性详细规划及城乡规划主管部门提出的规划条件, 委托具备相应资质的城市规划编制单位编制, 报城乡规划主管部门审批。重要地块的修建性详细规划, 由城乡规划主管部门组织编制, 报本级人民政府审批。

第九条 城市各类专项规划由其主管部门会同城乡规划主管部门根据城市总体规划和该专项规划的其他依据组织编制, 经市规委会审议后, 报市人民政府审批。

第十条 近期建设规划由市人民政府根据城市总体规划、土地利用总体规划和年度计划以及国民经济和社会发展的计划制定, 报省人民政府备案。

第十一条 编制和实施城市规划, 应当符合法律、法规及国家标准技术规范和其他有关标准的规定, 使用统一的坐标、高程系统和符合国家测绘产品质量标准的地形图。

第十二条 城市规划报送审批前, 组织编制机关应当依法将城乡规划草案予以公告, 并采取论证会、听证会或者其他方式征求专家和公众的意见。公告的时间不得少于三十日。

第十三条 经依法批准的城市规划, 组织编制机关应当及时公布。但是, 法律、行政法规规定不得公开的内容除外。

第十四条 经依法批准的城市规划, 是城市建设和规划管理的依据。城市规划需要修改的, 组织编制机关应按照法定的权限和程序进行修改。

第十五条 经依法审定的修建性详细规划、建设工程设计方案总平面图确需修改的，城乡规划主管部门应当对修改的必要性进行论证，并采取公示修改草案、召开听证会等形式，听取利害关系人的意见。公示时间不得少于七日。因修改给利害关系人合法权益造成损失的，应当依法给予补偿。

第三章 新区开发和旧区改建

第十六条 城市新区开发与旧区改建，应当符合城市总体规划和控制性详细规划，坚持节约、集约用地的原则，加强维护，合理利用，实行统一规划，成片开发，统筹兼顾社会效益、环境效益和经济效益。

第十七条 旧区改建的规划要求：

（一）控制旧城改造项目，对旧城改造项目及旧城区国有房地产的处置，应提交市规委会审议；

（二）控制建筑容量和建筑密度，限制零星建设；

（三）重点完善市政基础设施和公共服务设施的配套建设，改造危房集中、基础设施落后地段，增加绿化和公共空间，改善居住环境，增强城市综合功能；

（四）旧区范围内不得新建工厂，控制现有工厂扩建；对生产和储存易燃易爆物品的工厂、仓库，以及有污染环境的工厂，应当限期治理或有计划搬迁、转产；

（五）旧区改建应与历史文化名城保护相结合，旧城风貌

区内各类建筑的体量、形式、风格和色彩，应当与传统建筑风貌相协调；

（六）旧区内房屋的改建，扩建，不得擅自扩大原有用地面积，不得妨碍道路交通、消防安全，不得侵占公共绿地、邻里通道，妥善处理好通风采光及排水等相邻关系，不得危及四邻建筑物、构筑物安全和正常使用。对已确定近期实施旧城区建设改造的区域，居民私有房屋除对危房进行维修加固外，不得进行改造、改建。

第四章 建设用地规划管理

第十八条 建设用地划分和使用应当遵循土地使用相容性原则，按照批准的控制性详细规划执行。尚无批准控制性详细规划的，由城乡规划主管部门根据建设项目周边情况、环境交通和基础设施等条件，确定适建性。建设用地的征收和界限的划分须符合下列要求：

（一）建设用地在规划道路两侧临街的单位和个人，属新征地的，应按城乡规划主管部门核发的建设用地规划红线图，负责征收等同于临街用地长度的道路幅宽的一半。道路用地内的房屋等建（构）筑物，亦由建设单位负责拆迁安置和补偿。道路用地征收后，无偿交给政府作道路建设使用；

（二）因放射、通信、卫生、消防等特殊要求需设置防护隔离带时，其防护用地应纳入建设用地一并征收。

第十九条 用地规模小于3亩的地块不宜单独用于经营性用地的规划和开发建设。建筑基地未达到规定的最小面积，但有下列情况之一，且确定不妨碍城市规划实施的，城市规划行政主管部门可予核准建设：

（一）邻接土地为既成道路、河道或有其他类似情况，确实无法调整、合并的；

（二）因城市规划街区划分、市政公用设施等限制，确实无法调整、合并的。

第二十条 按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书。

第二十一条 办理选址意见书应遵守下列规定：

（一）建设单位持《建设项目选址申请表》、有效的经批准项目建议书和现状地形图等材料（重大项目须经市规委会审议通过），向城乡规划主管部门申请核发选址意见书；

（二）列入市及市以上年度建设项目计划或对城市布局有重大影响的重大建设项目选址，城乡规划主管部门应会同发展和改革、国土资源、环境保护等相关行政主管部门现场踏勘，并提出两个以上的选址比较方案。经初步确定选址位置后，建设单位委托具有规划设计资质的单位编制《建设项目规划选址论证报告》，提交市规委会讨论。

(三) 城乡规划主管部门根据项目的性质、规模和城市规划要求，在收到上述申请材料之日起二十个工作日内，按照审批权限核发选址意见书。选址意见书的内容应当包括建设项目的地址、初步用地范围的附图和明确有关规划要求的附件。

在选址意见书有效期限内，建设项目未获得有关部门批准或核准的，选址意见书自行失效。

第二十二条 以划拨方式提供国有土地使用权的建设用地规划许可证的核发程序：

(一) 建设单位或个人持书面申请、建设项目批准、核准、备案文件及现状地形图等图件向城乡规划主管部门提出建设项目用地申请；

(二) 城乡规划主管部门应当自受理之日起二十个工作日内提出审核意见。对符合要求的，提出规划条件，核发建设用地规划许可证；对不予发证的，应当说明原因，给予书面答复。

第二十三条 以出让方式提供国有土地使用权的建设项目，办理建设用地规划许可证，应遵守下列规定：

(一) 在国有土地使用权出让前，城乡规划主管部门应当依据控制性详细规划提出规划条件及附图。尚无控制性详细规划的区域，应按城市规划要求及有关规范规定进行规划设计，根据审定的规划设计图中的建筑技术指标确定地块规划条件。规划条件及附图应当包括出让地块的位置和范围、出让地块的面积、土地使用性质、容积率、建筑密度、须配置的公共服务

设施和市政基础设施的用地面积及其他要求。未确定规划条件的地块，不得出让国有土地使用权；

（二）规划条件及附图，应作为国有土地使用权出让合同的组成部分。规划条件及附图未纳入国有土地使用权出让合同的，该国有土地使用权出让合同无效；

（三）在签订国有土地使用权出让合同后，建设单位或者个人应当持书面申请、现状地形图、国有土地使用权出让合同和建设项目批准、核准、备案文件等材料向城乡规划主管部门领取建设用地规划许可证；

（四）城乡规划主管部门应当自受理之日起二十个工作日内审查完毕。对符合规划条件的，应核发建设用地规划许可证及附图附件；对不符合规划条件的，应书面答复并说明理由。

第二十四条 建设单位或个人自取得建设用地规划许可证之日起一年内，应申请办理建设用地审批手续，逾期未申请或申请不被批准的，建设用地规划许可证自行失效。

建设用地批准文件载明的界址、面积等内容，应与《建设用地规划许可证》载明的内容相一致。

第二十五条 通过出让获得的土地使用权再转让时，受让方应当遵守原出让合同附具的规划设计条件。受让方如需改变原规划设计条件，应当先经城乡规划主管部门批准。

第二十六条 在用地范围内，确需分解转让国有土地使用权的，转让方、受让方在办理国有土地使用权转让手续前，应

当持国有土地使用权出让合同、转让合同、土地管理部门书面意见、原建设用地规划许可证和建设项目批准、核准、备案文件等材料，向城乡规划主管部门提出申请。

对符合详细规划的，城乡规划主管部门应当自受理之日起二十个工作日内根据原地块规划条件核定分解后的各地块规划条件，并办理建设用地规划许可证变更手续；对不符合详细规划的，不予变更并书面说明理由。原用地未进行整体规划的，分解后用地规模按办法第十九条有关规定。

转让方、受让方应当在转让合同中明确实施配套设施的义务，并不得改变规划确定的使用性质和使用方式。

第二十七条 在城市规划区内需临时用地的，应当向城乡规划主管部门申请核发临时用地规划许可证。

临时用地期限一般不超过二年，确需延长使用期限的，应当在期满前向城乡规划主管部门提出申请，延长期限不得超过一年。使用期满，使用单位应当自行清场退地。

禁止在临时用地上修建永久性的建筑物、构筑物及其他设施。

第二十八条 村镇集体、个人申请建设用地（含村民住宅建设用地）的，应以经批准的详细规划为依据，由城乡规划主管部门审核后，方可按有关程序申请建设用地。在城市近期规划建设控制区内不得规划个人住宅建设用地。已取得土地使用权或原有住宅需改造的，应符合城市规划及相关规范要求。农村村民建造住宅的，每户建筑占地不得超过80平方米。

第五章 建设工程规划管理

第二十九条 在城市规划区内实施下列建设工程的单位和个人，应当向城乡规划主管部门申请办理建设工程规划许可证：

（一）新建、扩建、改建、翻建建筑物、构筑物及其室外装饰装修工程；

（二）城市道路、广场、桥梁、停车场、港口、机场、铁路、公路及其附属设施等交通设施工程；

（三）城市供水、排水、供电、供气、通信等市政设施工程；

（四）城市公园、绿地等园林绿化设施工程；

（五）城市雕塑、大型户外广告、灯光设施工程；

（六）防震、防洪、消防、人防等防灾工程；

（七）法律法规规定的其他建设工程。

第三十条 办理建设工程规划许可证的程序：

（一）审定建设工程规划设计方案。城乡规划主管部门应当在收到建设工程规划设计方案的二十个工作日内完成审查，其中需公示或报市规委会审议的项目，公示及市规委会审议时间另计；公示无异议的，在公示结束后五个工作日内完成审查。对符合规划要求的，发给建设工程规划设计方案审定通知书；

（二）建设单位和个人应当依照城乡规划主管部门审定的建设工程规划设计方案，委托有相应资质等级的单位进行初步设计或者施工图设计；

（三）申请办理建设工程规划许可证，应当提交书面申请、土地权属证明文件、建设项目批准、核准或者备案文件、

现状地形图、建设工程规划设计方案审定通知书及附图、建设工程施工设计图以及法律、法规规定的其他材料；

(四) 城乡规划主管部门自受理书面申请及相关材料之日起二十个工作日内给予书面答复，经审查同意的，核发建设工程规划许可证。

第三十一条 取得建设工程规划许可证后一年尚未开工的，应办理延期手续，延长期不得超过六个月。未办理延期手续或办理延期手续逾期仍未开工的，建设工程规划许可证自行失效。

第三十二条 取得建设工程规划许可证的建设单位和个人，应委托城乡规划主管部门认可的勘测单位到施工现场放线，并经城乡规划主管部门验线。

第三十三条 城乡规划主管部门按照有关规定对建设工程是否符合规划条件予以核实。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。

第三十四条 建设工程规划设计和规划管理应当符合国家、省有关技术规范和标准。建设工程项目涉及文物保护、环境保护、人防、消防、抗震、防洪、铁路、航空、交通等方面的，应当符合相关部门法律法规的规定。规划区内建设工程规划设计的具体要求，由市城乡规划主管部门依据有关法律法规和技术标准制定。

第六章 临时建设工程的规划管理

第三十五条 城市规划区内需要进行临时建设的，建设单位或者个人应当按下列规定，向城乡规划主管部门申请核发临

时建设工程规划许可证：

（一）建设单位或者个人持土地使用权证明、现状地形图及建设工程设计方案，向城乡规划主管部门提出申请；

（二）城乡规划主管部门应当自受理之日起二十个工作日内作出是否核发临时建设工程规划许可证的决定。

第三十六条 临时建设应遵守下列规定：

（一）临时建设的建筑设计，应当与周围环境相协调；

（二）临时建设应采用简易结构搭建或活动构件拼装，不得采用钢筋混凝土、框架结构；

（三）临时建设不得超过二层，总高度不得超过7米；

（四）临时建筑物、构筑物的使用期限不超过二年，使用期满后建设单位或个人应当自行拆除，并清理场地。确需延长使用期限的，应在期满前按规定办理延长使用批准手续；

（五）临时建筑物、构筑物在使用期限内，因公共利益或城市建设需要提前拆除的，建设单位或个人应当自行拆除并清理场地。因提前拆除造成损失的，依法给予补偿。

第三十七条 经城乡规划主管部门批准建设的临时建筑物、构筑物不得转让或者擅自改变使用性质。临时建设工程规划许可证不得作为办理房屋产权证的依据，房产管理部门不予办理房屋产权登记。

第七章 监督检查及法律责任

第三十八条 城乡规划主管部门及其委托的城市管理执法

部门应当依法加强对城市规划实施情况进行监督检查，依法制止和查处违反城市规划管理的行为。监督检查情况和处理结果应当依法向社会公开，供公众查阅和监督。

第三十九条 市城乡规划主管部门、城市管理执法部门及其他有关部门和有关县、区、镇人民政府应当加强工作协调，实现城乡规划管理信息共享，建立工作联动机制。

梅江区人民政府、镇、街道办事处应当协助市有关行政执法部门监督和查处辖区内违反城市规划的行为。

第四十条 城乡规划主管部门有下列行为之一的，由本级人民政府、上级人民政府城乡规划主管部门或者监察机关依据职权责令改正，通报批评；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分：

（一）超越职权或者对不符合法定条件的申请人核发选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证的；

（二）对符合法定条件的申请人未在法定期限内核发选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证的；

（三）未依法对经审定的修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图予以公布的；

（四）同意修改修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图前未采取听证会等形式听取利害关系人的意见的；

（五）发现未依法取得规划许可或者违反规划许可的规定在规划区内进行建设的行为，而不予查处或者接到举报后不依法处理的；

（六）法律法规规定的其他行为。

第四十一条 县级以上人民政府有关部门有下列行为之一的，由本级人民政府或者上级人民政府有关部门依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十一条的规定，责令改正，通报批评；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分：

（一）对未依法取得选址意见书的建设项目核发建设项目批准文件的；

（二）未依法在国有土地使用权出让合同中确定规划条件或者改变国有土地使用权出让合同中依法确定的规划条件的；

（三）对未依法取得建设用地规划许可证的建设单位划拨国有土地使用权的。

第四十二条 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，由城乡规划主管部门依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条的规定，责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，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。

第四十三条 建设单位或者个人有下列行为之一的，由城乡规划主管部门依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十六条的规定，责令限期拆除，可以并处临时建设工程造价一倍以下的罚款：

（一）未经批准进行临时建设的；

（二）未按照批准内容进行临时建设的；

（三）临时建筑物、构筑物超过批准期限不拆除的。

第四十四条 建设单位未在建设工程竣工验收后六个月内向城乡规划主管部门报送有关竣工验收资料的，由城乡规划主管部门依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十七条的规定，责令限期补报；逾期不补报的，处一万元以上五万元以下的罚款。

第四十五条 城乡规划主管部门作出责令停止建设或者限期拆除的决定后，当事人不停止建设或者逾期不拆除的，建设工程所在地县级以上地方人民政府可以依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十八条规定，责成有关部门采取查封施工现场、强制拆除等措施。

第四十六条 其他违反本办法的，由城乡规划主管部门和其他行政主管部门依据有关法律法规予以处理。

第四十七条 城乡规划主管部门及其他相关行政机关的工作人员在执行公务过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处理。

第八章 附 则

第四十八条 本办法自公布之日起施行。

主题词：城乡建设 城市 规划 通知

抄送：市委各单位，市人大常委会办公室，市政协办公室，
市纪委办公室，梅州军分区，市法院，市检察院。

梅州市人民政府办公室

2010年3月18日印发
