

福州市城市规划管理条例

(1997年 12月 13日福州市第十届人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过 1998年 12月 13日福建省第九届人民代表大会常务委员会第十四次会议批准)

第一章 总 则

第一条 摇为加强城市的规划管理 ,保证福州市城市总体规划顺利实施 ,根据《中华人民共和国城市规划法》和《福建省实施 中华人民共和国城市规划法 办法》 ,结合本市实际情况 ,制定本条例。

第二条 摇实施福州市城市总体规划 ,编制城市分区规划、详细规划和各项专业规划 ,在城市规划区内进行土地开发、空间资源利用和各项城市建设 ,必须遵守本条例。

城市规划区的具体范围由市人民政府根据福州市城市总体规划划定并公布。

第三条 摇实施城市总体规划应当立足于福建省省会、国家历史文化名城、东南沿海经贸中心和港口城市的实际 ,正确处理近期建设和远景规划的关系 ,根据国民经济和社会发展规划 ,统筹兼顾、综合部署 ,确定城市发展方向、规模和各项建设标准、定额指标、功能布局和各项专业规划。

第四条 摇市人民政府应当将城市规划确定的城市基础设施和公共设施项目纳入五年和年度国民经济和社会发展规划 ,逐步安排实施。

第五条 摇城市规划管理必须执行《选址意见书》、《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》制度。

第六条 摇市人民政府城市规划行政主管部门负责全市城市规划管理工作。

各区人民政府规划管理部门按照市城市规划行政主管部门委托的权限进行城市规划管理工作。

第七条摇城市规划行政主管部门应当依法受理各类规划申请,核发规划证书,建立规划跟踪管理和监督检查制度,查处违法的规划行为。

第八条摇城市重大规划建设项目应提请市人民代表大会常务委员会审议;市人民政府每年应对城市规划的实施情况进行全面检查,并向市人民代表大会或其常务委员会提出报告;市长在离任时应就城市规划执行情况交接。

第九条摇任何单位和个人都负有遵守城市规划,服从城市规划管理的义务,有权对城市规划工作提出意见和建议,并对违反城市规划的行为进行检举和控告。

第二章摇城市规划的制定

第十条摇实施城市总体规划的各类规划,按照下列规定实行分级编制和审批:

(一)城市分区规划,由城市规划行政主管部门负责组织编制,报市人民政府审批;

(二)控制性详细规划,由城市规划行政主管部门负责组织编制,重要的详细规划由市人民政府审批,其余的由城市规划行政主管部门审批;

(三)修建性详细规划,由建设单位负责编制,由城市规划行政主管部门审批;

(四)城市规划区内建制镇的总体规划,由城市规划行政主管部门负责组织编制,报市人民政府审批;

(五)经国务院和省人民政府批准在城市规划区内设立的各项经济技术开发区、投资区、加工区、保税区、工业区、科技园区、旅游度假区及成片土地开发项目的总体规划,由城市规划行政主管部门负责组织编制,经市人民政府审查同意后,报省人民政府审批;

(六)各项专业规划,由有关部门编制,经城市规划行政主管部门综合协调,按有关规定报批后,统一纳入城市总体规划。

第十一条摇城市规划行政主管部门应当制定城市规划管理技

术规定 经市人民政府批准后颁布实施 并报市人大常委会常务委员会备案。

城市规划管理技术规定应当规定城市规划区建设用地分类与适建范围 规定建筑密度、容积率、绿地率、高度、间距、退让和市政公用设施以及环境控制指标。

第十二条 编制城市分区规划、详细规划和各项专业规划应当符合下列要求：

(一)符合城市总体规划和城市规划管理技术规定；

(二)遵守有关城市规划的国家标准和技术规范 由具备相应规划设计资格的单位承担；

(三)使用城市规划行政主管部门认定的勘察测量资料及其他基础资料；

(四)广泛听取群众意见 组织有关部门和专家进行论证 进行多方案的经济技术和环境效益比较。

重大的城市设计、景观规划定稿前 应当采取举办展览会、听证会等形式 向社会公布 广泛征求市民意见。

第十三条 经法定程序批准的城市规划是各项建设和城市规划实施、管理的依据 未经法定程序批准 任何单位和个人不得变更。

第十四条 城市总体规划、分区规划、详细规划及各项专业规划经批准或变更批准后 城市规划行政主管部门应当在 猿园日内向社会公布 并允许市民查阅。

第十五条 编制分区规划、控制性详细规划的经费 应在年度城市维护建设资金中列支 编制修建性详细规划和各项专业规划的经费 按有关规定执行。

第三章 编制新区开发和旧区改建

第十六条 编制城市新区开发与旧区改建 应统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设 做到经济效益、社会效益、环境效益同步协调发展。

第十七条 编制新区开发与旧区改建 应坚持先规划后建设 先地下后地上的原则 同步配套建设基础设施和公共设施。

旧区必须迁移的工业企业应有步骤地向新区迁移 新建的工

业企业应选择高新技术或无污染、少污染的项目。

第十八条摇新区开发和旧区改建应当保留或预留市政公用设施、人防设施、社会事业设施、园林绿化、自然保护小区、风景名胜、文物古迹和公共活动场所用地,对传统商业街区、温泉地带、园林绿地等实行保护性控制。

第十九条摇旧区改建应与历史文化名城保护相结合,保护屏山、于山、乌山、乌塔、白塔和重要历史街区、文物保护单位及其周围环境。新区开发的各项城市规划指标应优于旧区改建,并切实保护生态环境、文物古迹和风景名胜。

第二十条摇旧区改建应有计划地实行成片开发,严格限制零星插建,严格控制人口密度和建筑密度,增加绿化用地,改善居住和交通条件。

第二十一条摇建设用地的单位或个人,必须按照规划红线确定的范围负责拆除规划要求拆除的所有建筑物、构筑物。

第四章摇建设用地规划管理

第二十二条摇城市规划区内的各项建设用地必须符合城市规划,服从规划管理。城市建设应当坚持合理用地、节约用地和保护耕地的原则。城市规划确定的土地使用性质、用地位置和界限应当严格控制,任何单位和个人不得擅自侵占或改变。

第二十三条摇在城市规划区内进行建设需要建设用地的单位或个人,应当向城市规划行政主管部门申请选址定点。城市规划行政主管部门根据城市规划要求进行审核,符合规划的发给《选址意见书》。《选址意见书》有效期为六个月,确因特殊情况需要延期使用的,必须经城市规划行政主管部门批准,但延长的期限不得超过六个月。

城市规划区内建设项目报请批准设计任务书时,必须附有《选址意见书》。

第二十四条摇建设单位或个人在取得《选址意见书》后,应持建设项目的批准文件及有关图纸、资料,向城市规划行政主管部门申请《建设用地规划许可证》;符合规划要求的,由城市规划行政主管部门核发《建设用地规划许可证》。

建设单位或个人取得《建设用地规划许可证》后,应在六个月

期限内向土地管理部门申请办理用地手续,因特殊情况确需延期使用的,必须经城市规划行政主管部门批准,延长期限不超过六个月。

第二十五条 在城市规划区内国有土地使用权出让,必须符合城市规划。实行先规划、后出让,由城市规划行政主管部门确定其位置、范围、使用性质、规划技术指标及其他规划建设条件,予以公布并作为出让合同的组成部分。受让单位或个人必须向城市规划行政主管部门申请领取《建设用地规划许可证》。

第二十六条 建设单位或个人取得土地使用权后,必须按照规划用地性质和规划设计条件进行设计、建设。因特殊情况确需改变土地使用性质和规划要求的,应符合城市规划和城市规划管理技术规定的要求,报城市规划行政主管部门审批。

第二十七条 在城市规划区内进行建设需要临时用地的单位或个人,应向城市规划行政主管部门申请,经批准发给《临时建设用地规划许可证》后,向土地部门办理临时用地手续。临时用地期满或因国家建设需要,应当退出用地。

禁止在临时使用的土地上建设永久性建筑物、构筑物和其他设施。

第二十八条 现土地使用单位或个人不得擅自在下列土地范围内建设:

- (一) 已被征用的土地;
- (二) 市政公用设施、社会事业设施、园林绿化、交通运输等规划预留地、保留地;
- (三) 已划定的文物古迹保护区、河岸保护区;
- (四) 各种危险地段;
- (五) 法律、法规规定的其他用地。

第五章 摇建设工程规划管理

第二十九条 在城市规划区内新建、扩建和改建建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施,建设单位和个人必须向城市规划行政主管部门申请《建设工程规划许可证》。符合城市规划的,由城市规划行政主管部门根据城市规划管理技术规定提出规划设计要求,核发《建设工程规划许可证》。

建筑用地范围内建筑物的容量指标已经达到、超出规定指标，或者尚未达到但扩建、加层对平面和空间结构有较大改变的，不得在原建设用地范围内进行扩建或加层。

第三十条 建设单位或个人取得《建设工程规划许可证》之日起六个月内，向建设主管部门申请办理开工手续。

建设工程开工时，建设单位或个人应当在建设工程工地的明显位置公布该建设项目的规划设计图样及其主要规划技术指标；建设工程竣工前不得毁损。

第三十一条 编制建设项目总平面规划和建筑设计方案、进行建设工程设计，应当符合城市规划管理技术规定，与周边相邻空间环境相协调，与城市基础设施相衔接。

建筑物的临街面一般不得修建封闭式围墙。

第三十二条 建设工程的各类管线应当与城市管线衔接，并根据管线的不同特征和设置要求，综合布置，相互间的水平、垂直净距应当符合专业规范。

第三十三条 低层、多层住宅建筑间距，按旧区不少于南侧建筑物高度的1.2倍，新区不少于1.5倍的系数控制，但最低间距不小于3米。

第三十四条 城市规划行政主管部门负责组织有关部门参加规划设计方案会审。会审意见不一致时，由城市规划行政主管部门综合协调确定。

第三十五条 城市规划行政主管部门对建设工程放样进行核样监督。建设工程放样必须由城市规划行政主管部门认可的勘察测量单位进行，未经城市规划行政主管部门核样，不得进行地面工程建设。

第三十六条 城市规划行政主管部门应加强建设项目施工过程的跟踪管理，建立规划实施的进度档案制度。建设工程的竣工验收，应有城市规划行政主管部门的参与。

第三十七条 建筑物的使用应当符合《建设工程规划许可证》核准的使用性质。需要变更建筑物使用性质的，应符合城市规划要求，并经城市规划行政主管部门批准。

第三十八条 新建、扩建城市道路，城市规划行政主管部门应同时制定道路两旁的街景规划并组织实施；严禁任何单位和个人擅自搭盖道路两旁的建筑物、构筑物。

第三十九条摇市区二环路以内区域严禁私人新建住宅。原有的私人住宅经有关部门鉴定属于危房的可以改建,危房改建必须在原有宅基地上进行。

二环路以外区域新建私人住宅必须统一规划。

第四十条摇城市规划区内私人申请新建或改建住宅,由各区规划管理部门负责受理并审核,报城市规划行政主管部门审批后发给《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》。

第四十一条摇在城市规划区内进行临时建设,必须向城市规划行政主管部门申请办理《临时建设工程规划许可证》。

严格控制在城市道路两侧进行临时建设。因建设工程需要的临时建设使用期限不超过该工程的建设期限,其他的临时建设使用期限为两年。临时建设使用期满,或在使用期内因城市建设需要的,使用单位或个人必须自行拆除,逾期不拆除的,由城市规划行政主管部门依法强制拆除。

第六章摇法 律 责 任

第四十二条摇在城市规划区内,未取得《建设用地规划许可证》而取得建设用地批准文件,或者未经城市规划行政主管部门许可,擅自改变《建设用地规划许可证》规定,取得建设用地的,其批准文件无效,对已施工的,由城市规划行政主管部门责令停止建设,并提请市人民政府收回所占用的土地。

第四十三条摇城市规划行政主管部门对有下列情形之一的,吊销已核发的《建设用地规划许可证》:

(一)自取得土地使用权后,满两年未动工建设的;

(二)因建设计划变更或因单位撤销、外迁等原因导致少用、不用土地的;

(三)不按批准用途使用土地的;

(四)弄虚作假,骗取《建设用地规划许可证》的。

第四十四条摇在城市规划区内,未取得城市规划行政主管部门核发的《建设工程规划许可证》或违反《建设工程规划许可证》的规定进行建设,严重影响城市规划的,由城市规划行政主管部门责令停止建设,限期自行拆除,逾期不拆除的,依法强制拆除。对城市规划实施和管理构成影响,但可以采取改正措施的,由城市规

划行政主管部门责令限期改正,并处以该项目整体违法工程造价的缘至缘罚款。

第四十五条摇擅自改变建筑物、构筑物和其他设施的使用性质的,由城市规划行政主管部门责令限期改正;逾期不改正的,依法强制改正,并处以该改变使用性质工程造价的员缘至缘罚款。

第四十六条摇未经城市规划行政主管部门验线核样,擅自施工,或未经城市规划行政主管部门竣工验收投入使用的,由城市规划行政主管部门处以该项目整体工程造价的猿缘至缘罚款。

第四十七条摇违法建设的单位或个人收到城市规划行政主管部门停止建设通知书或限期改正、限期拆除的处罚决定后,继续进行违法建设的,由城建监察机构依法予以查封,直至拆除继续违法建设的建筑物、构筑物。

第四十八条摇设计单位未按照规划设计要求编制建设工程设计方案或进行工程设计的,由市城市建设行政主管部门没收该项目的的设计费,并处以缘至缘元罚款。

第四十九条摇非法转让《选址意见书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》的,其转让无效,并由城市规划行政主管部门对转让方处以员万元罚款。

第五十条摇当事人对行政处罚决定不服的,可以依法申请复议或提起行政诉讼。当事人逾期不履行行政处罚决定,又不申请复议或起诉的,由城市规划行政主管部门申请人民法院强制执行。

第五十一条摇城市规划行政主管部门违反城市规划或城市规划管理技术规定,核发的《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》无效,给建设单位或个人造成损失的,应赔偿损失;对主管人员和直接责任人员,有关部门应予以行政处分。

第五十二条摇城市规划行政主管部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊,由其所在单位或上级主管部门给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第七章摇附摇摇则

第五十三条摇本条例自缘年员月员日起施行。