

摇图书在版编目(悦穿)数据

摇中华人民共和国法典 轱律出版社法规出版中心编援
摇 原北京 法律出版社

摇 原北京 法律出版社

摇 I 援中...摇 II 援全摇 III 援法典 原中国摇 IV 援 原

摇中国版本图书馆 悦穿数据核字()第 号

摇©法律出版社·中国

法律出版社 轱北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼()

电子邮件 轱 电话 轱

网址 轱 传真 轱

法规出版中心 轱北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼()

电子邮件 轱 电话 轱

读者热线 轱 传真 轱

书号 轱· 圆· 圆

海南经济特区城市规划条例

(1988年 12月 24日海南省第一届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过 1989年 1月 15日海南省人民代表大会常务委员会公告第 15号公布 1989年 1月 15日起施行)

第一章 总 则

第一条 摇根据《中华人民共和国城市规划法》(以下简称《城市规划法》)结合本特区实际,制定本条例。

第二条 摇在海南经济特区内制定和实施城市规划,在城市规划区内使用土地和进行建设,必须遵守《城市规划法》和本条例。

经省批准独立设置的开发区规划的制定和实施,适用本条例。

第三条 摇本条例所称城市,是指按国家行政建制设立的市、镇。

本条例所称城市规划区,是指城市市区、近郊区以及城市行政区域内因城市建设和发展需要实施规划控制的区域。城市规划区的具体范围,由城市人民政府在编制和调整城市总体规划时划定。

本条例所称建设,是指新建、扩建、改建房屋、人民防空设施、市政公用设施、工程管线、通讯设施、对外交通设施等一切地上地下建筑物、构筑物、空中廊道及整治江河、滩涂和岸线、改变地形地貌等活动。

第四条 摇编制和实施城市规划必须从实际出发,正确处理近期建设和长远发展的关系,正确处理城市和乡村的关系。

在城市规划区内进行建设,必须坚持经济效益、社会效益、环境效益相统一的原则。

第五条 摇城市规划的编制应当依据国民经济和社会发展规划。经批准的城市规划所确定的基础设施、公共设施和综合开发建设项目,应当按照国家基本建设程序的规定,由省、市、县、自治

县分级纳入国民经济和社会发展规划及地方固定资产投资计划，按计划分步实施。

第六条 摇城市总体规划应当和国土规划、区域规划、江河流域规划、土地利用总体规划等相协调。

第七条 摇经过法定程序批准的城市规划具有法律效力。在城市规划区内的任何单位和个人都必须遵守城市规划，并有权对违反城市规划的行为进行检举和控告。

第八条 摇海南省建设行政主管部门主管全省城市规划工作。

市、县、自治县人民政府确定的城市规划行政主管部门，主管本行政区域内的城市规划工作。

第九条 摇建制镇人民政府负责本辖区内的城市规划管理工作，其规划管理职责，由市、县、自治县人民政府确定。

第十条 摇各级城市规划行政主管部门应当坚持管理与服务并重的原则，依法办事，提高工作效率。

各级城市规划管理人员要忠于职守，勤政廉洁，加强服务，履行职责。

第二章 摇城市规划的制定

第十一条 摇省人民政府组织编制全省的城镇体系规划，用以指导全省各市、县、自治县城市规划的编制。

第十二条 摇城市规划一般包括总体规划和详细规划。设市城市在总体规划的基础上可以编制分区规划，主干道重点地段可以编制街景规划。

第十三条 摇设市城市的总体规划由市人民政府组织编制，其规划区范围内镇的总体规划由市人民政府规划行政主管部门组织编制。县人民政府所在地镇的城市总体规划由县人民政府组织编制。其他建制镇的城市总体规划由市、县、自治县人民政府城市规划行政主管部门会同镇人民政府组织编制。经批准设立的各类开发区的总体规划由所在市、县、自治县人民政府组织编制。

分区规划由市人民政府或者由市人民政府委托城市规划行政主管部门组织编制。

详细规划由市、县、自治县人民政府城市规划行政主管部门组织编制。

第十四条 编制城市规划必须从实际出发,科学预测城市远景发展的需要,应当使城市的发展规模、各项建设标准、定额指标、开发程序同经济技术发展水平相适应。

第十五条 编制城市规划应当保护和改善城市生态环境,防止污染和其他公害,加强城市绿化建设和市容环境卫生建设,保护文化遗产、城市传统风貌、地方特色和自然景观。

编制自治地方的城市规划,应当注意保持民族传统和地方特色。

第十六条 编制城市规划应当贯彻有利生产、方便生活、促进流通、繁荣经济、促进科学技术文化教育事业的原则。

编制城市规划应当符合城市防火、防爆、抗震、防洪、防风、防潮、防泥石流和治安、交通管理、人民防空建设等要求;在可能发生强烈地震和严重洪水灾害的地区,必须在规划中采取相应的抗震、防洪措施。

第十七条 编制城市规划应当具备测绘、地质、自然资源、历史和现状以及有关城市和区域经济社会发展情况等基础资料。有关部门应当提供规划资料,并配合编制各项专业规划。

第十八条 编制城市规划必须遵循《城市规划法》和本条例的规定,遵守有关城市规划的国家标准和技术规范,并采取先进的设计和技术手段,提高城市规划设计水平。

第十九条 编制城市总体规划的期限一般为十五年,近期建设规划期限一般为五年,起步区规划期限为十年。

第二十条 编制城市详细规划一般分为控制性详细规划和修建性详细规划。在城市规划区内,应当根据旧区改建和新区开发的需要,编制控制性详细规划,作为城市规划管理和综合开发、土地使用的依据。近期开发地区,应当编制修建性详细规划。

第二十一条 经批准设立的经济技术开发区和成片开发项目,在城市规划区内,必须符合城市总体规划;在城市规划区外,可能形成新的城镇的,必须编制城市总体规划。

第二十二条 承担编制城市规划任务的单位,应当符合国家和省关于规划设计资格的规定。禁止无证设计或者超越等级承担城市规划设计任务。

城市规划设计单位必须从实际出发,科学预测城市长远发展和技术经济可能达到的水平,对城市规划进行多方案选优。

第二十三条 摇城市总体规划实行分级审批。

海口市的城市总体规划,由省人民政府审查同意后,报国务院审批。

其他市、县、自治县人民政府所在地镇和省人民政府专门指定的规划区的城市总体规划,报省人民政府审批。

省人民政府批准设立的开发区包括开发区所在地镇的城市总体规划、成片开发项目的总体规划,报省人民政府审批。

本条第三款和第四款规定之外的其他建制镇的总体规划,报市、县、自治县人民政府审批,并报省建设行政主管部门备案。

市、县、自治县人民政府在向上级人民政府报请审批城市总体规划前,必须经同级人民代表大会或其常务委员会审查同意。

第二十四条 摇城市分区规划由城市人民政府审批,并报省建设行政主管部门备案。

第二十五条 摇城市详细规划由市、县、自治县人民政府审批。编制分区规划的城市详细规划,除重要的由城市人民政府审批外,其余的由城市人民政府规划行政主管部门审批。

第二十六条 摇城市编制总体规划,要广泛听取有关部门和市民的意见,同时要由政府组织专家进行经济技术论证和评审,并向审批机关提出报告。

城市分区规划、详细规划审批前,应当组织评议。

第二十七条 摇城市人民政府可以根据城市经济和社会发展的需要,对城市总体规划进行局部调整,报同级人民代表大会常务委员会和原批准机关备案,但涉及城市性质、规模、发展方向和总体布局重大变更的,必须经同级人民代表大会或其常务委员会审查同意后报原批准机关审批。

对城市分区规划、详细规划作出局部调整,必须经原批准机关审批。

第三章 摇城市新区开发和旧区改建

第二十八条 摇城市新区开发和旧区改建必须坚持“统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设”的原则,本着先地下后地上的建设程序,集中成片地进行开发建设。

各项建设不得妨碍城市的发展,危害城市的安全,不得污染和源

破坏环境 影响城市功能的协调。

第二十九条摇城市新区的选址 应当从实际出发 尽量利用城市现有设施 进行充分的技术经济论证 有计划、分期分批地按批准的规划实施 提高开发的综合效益。

第三十条摇城市新区开发和各项建设项目的选址 应当保证有可靠的水源、能源、交通、防灾等建设条件 并避开有开采价值的地下矿藏、有保护价值的地下文物古迹和工程地质、水文地质条件不宜建设的地段。

第三十一条摇城市人民防空工程的规划、建设必须与城市建设紧密结合。在满足使用功能的前提下 应当合理开发和综合利用城市地下空间。

第三十二条摇城市旧区改建 应当遵循加强维护、合理利用、调整布局、逐步改善的原则。

城市旧区的改建 应当与产业结构的调整和工业企业的技术改造紧密结合 改善用地结构 改善基础设施和公共设施 改善城市环境和市容景观 提高城市的综合功能。改建的街区和地段 由城市规划行政主管部门依据批准的城市规划划定 严格控制零星插建。

第三十三条摇在城市规划确定搬迁的范围内 搬迁前不得进行新建、扩建和改建 限制发展的区域 应当根据城市规划的要求严格控制。

城市旧区改建需要拆除原有建筑物、构筑物的 必须按城市规划行政主管部门划定的拆迁范围进行。拆迁后 必须经城市规划行政主管部门验收合格方可进行建设。

第三十四条摇城市新区开发和旧区改建 应当妥善保护具有历史意义、革命纪念意义、文化艺术和科学价值的建筑物、文物古迹和风景名胜 并划定保护范围 严禁进行与保护内容不协调的建设。

第四章摇城市规划的实施

第三十五条摇城市规划经批准后 城市人民政府应当公布 并按批准的规划认真组织实施。

上级人民政府监督下级人民政府实施城市规划 下级人民政

府违反城市规划的,上级人民政府应当予以纠正。

各级人大常委会应当对城市规划的实施作出相应的决定,并监督其贯彻实施。

第三十六条 在城市规划区内的土地利用和各项建设,必须符合城市规划,服从城市规划管理。

第三十七条 在城市规划区内的建设工程,在报请立项批准时,必须附有城市规划行政主管部门的选址意见书。

选址意见书的发放程序:建设单位持有关文件,向城市规划行政主管部门提出选址申请,城市规划行政主管部门根据城市规划和建设项目的实际情况,提出选址意见和规划设计要点,向建设单位核发选址意见书。

对城市规划实施有重要影响的大型建设项目,必须经省城市规划行政主管部门审定后,方可核发选址意见书。

第三十八条 在城市规划区内进行建设,必须申请办理规划报建手续,取得建设用地规划许可证和建设工程规划许可证。

第三十九条 建设用地规划许可证的办理程序:

(一)建设单位或者个人持建设项目批准文件,向建设项目所在地城市规划行政主管部门申请定点;

(二)城市规划行政主管部门根据建设项目的性质、规模,按城市规划的要求,拟定其用地位置和界限;

(三)城市规划行政主管部门提供规划设计条件,作为建设项目总平面图设计的规划依据,并组织审核建设单位提交的总平面图的规划设计图件;

(四)规划设计图件经审批后,由建设项目所在地城市规划行政主管部门核发建设用地规划许可证。

第四十条 建设用地规划许可证应当包括标有规划用地具体界限的附图和明确规划设计条件的附件。附图和附件是建设用地规划许可证的配套证件,由城市规划行政主管部门根据实际情况制定。

第四十一条 建设单位或者个人在取得建设用地规划许可证后方可向县级以上地方人民政府土地管理部门申请用地。

第四十二条 任何单位和个人必须服从城市人民政府根据城市规划作出的调整用地决定。在城市规划区范围内利用已取得的土地使用权与他人合作经营的,合作经营项目必须符合建设用地

规划许可证的要求。

第四十三条 摇建设工程规划许可证的办理程序：

(一)建设单位或者个人持建设项目批准文件和建设用地证件向城市规划行政主管部门提出建设申请；

(二)城市规划行政主管部门根据城市规划和建设工程的实际情况，在规划用地红线内确定建设工程规划设计范围，提出建设工程规划设计要求，作为工程设计的依据；

(三)城市规划行政主管部门按城市规划要求审核建设单位报送的施工图件，经确认合格后，核发建设工程规划许可证。

第四十四条 摇建设工程规划许可证所包括的附图和附件，按照建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施以及个人建设住宅的不同规划设计要求，由城市规划行政主管部门根据实际情况分别制定。附图和附件是建设工程规划许可证的配套证件。

第四十五条 摇建设单位或者个人持建设工程规划许可证，向建筑施工管理部门办理开工手续，并经城市规划行政主管部门放线后，方可施工。

第四十六条 摇建设单位向城市规划行政主管部门报的勘测设计文件，必须是具有相应的勘测设计资格的单位设计的。设计单位不得为未取得合法批准手续的建设项目进行设计。

第四十七条 摇城市规划区内个人新建、扩建、改建住宅，必须持房屋产权证件、土地使用权属证件和建房设计图，经城市居民委员会及街道办事处或者镇人民政府签署意见后，向城市规划行政主管部门申请办理规划审批手续。在个人原使用的宅基地内建设住宅的，参照本条例第四十三条办理规划审批手续。在个人原使用宅基地以外建设住宅的，参照本条例第三十九条、第四十三条办理规划审批手续。

第四十八条 摇建设用地规划许可证和建设工程规划许可证规定的内容及附件、附图，不得擅自变更。确需变更的，必须经城市规划行政主管部门同意，办理变更手续。

第四十九条 摇建设用地规划许可证办理后，员年内未按规定办理用地手续的，建设用地规划许可证自行失效。

建设工程规划许可证办理后，远个月未开工，又未办理延期手续的，建设工程规划许可证自行失效。

第五十条 摇在城市规划区内进行临时建设和临时用地，不得

影响城市规划的实施。

进行临时建设必须经城市规划行政主管部门审查批准,发给临时建设工程规划许可证,并在规定的期限内无条件拆除。任何单位和个人不准以临时建设为名修建永久性建筑物、构筑物和其他设施。

临时使用土地必须经城市规划行政主管部门审查同意,持临时用地规划许可证向县级以上人民政府土地管理部门申请临时用地。

临时建设和临时用地的使用期限不超过 圆年。必须延长使用期限的,应当重新办理手续。当国家建设需要时,虽未到期也应当无条件拆除临时建筑,退回临时用地,国家不予补偿。

因救灾、抢险等紧急需要而进行的临时建设和临时用地,可以事后补办手续。

第五十一条摇城市规划行政主管部门对申请办理选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证的单位或者个人,应当公开办事程序,书面详尽说明所需申报的资料,接到申请报告和资料应当出具回执,并在受理申请后 缘日内发放证书。不予发放证书的,应当作出书面答复。书面答复应当说明理由,并告知申请单位或者个人有依法申请复议和提起诉讼的权利。

第五十二条摇任何单位和个人不得占用公共绿地、高压供电走廊,不得压占道路控制线、地下管线进行建设。必须严格保护微波通道、水域岸线、机场净空以及城市出入口交通的畅通。

第五十三条摇在城市规划区内进行开山、掘土、采砂、采石、填挖水面、堆弃垃圾等以致改变地形地貌的活动,主管部门批准前,必须经城市规划行政主管部门同意。不得破坏城市环境,影响城市规划的实施。

第五十四条摇城市规划行政主管部门应当对城市规划区内的建设用地和建设工程是否符合规划要求经常进行检查,多渠道发现并及时查处不符合城市规划的违法行为。

被检查者必须如实提供情况和必要的资料。

城市规划管理人员执行检查公务时,应当持城市规划管理监察证。城市规划管理监察证由省城市规划行政主管部门统一印发。

第五十五条摇城市规划行政主管部门应当参加城市规划区重

大建设工程的竣工验收。建设单位应当在工程竣工验收后 远个月内向城市规划行政主管部门报送有关竣工资料。

第五章 法律责任

第五十六条 违反本条例规定 ,擅自变更审批机关 ,增设审批程序的 ,由监察机关、同级人民政府或者上级主管机关对责任者追究行政责任。

第五十七条 违反本条例规定 ,擅自改变经批准的城市规划的 ,由同级或者上级人民政府对责任者追究行政责任。

第五十八条 在城市规划区内 ,只取得建设用地批准文件但未取得建设用地规划许可证而占用土地的 ,批准文件无效 ,占用的土地由城市规划行政主管部门提请县级以上人民政府责令退回。

第五十九条 违反城市规划行政主管部门许可而改变建设用地规划许可证规定的内容使用土地的 ,城市规划行政主管部门有权责令立即停止建设 ,限期改正。拒不改正的 ,给予撤销建设用地规划许可证的处罚 ,所使用土地提请县级以上人民政府责令退回。

第六十条 在城市规划区内 ,未取得临时用地规划许可证而占用土地的 ,占用的土地由城市规划行政主管部门提请县级以上人民政府责令退回。

第六十一条 违反本条例规定 ,拒不执行或者拖延执行市、县、自治县人民政府根据城市规划作出的调整用地决定的 ,责令限期执行调整用地决定 ,逾期仍不执行的 ,由县级以上人民政府城市规划行政主管部门申请人民法院强制执行。

第六十二条 在城市规划区内 ,未取得建设工程规划许可证或者违反建设工程规划许可证进行建设 ,改变土地使用性质 ,占用广场、园林绿地、水源地、文物古迹、风景名胜、高压供电走廊、电讯广播通道 ,压占道路控制线、地下管线的 ,由县级以上人民政府城市规划行政主管部门责令停止建设 ,限期拆除违法建筑物、构筑物 ,并可以处以违法工程造价 ~~百分之~~ 以上 ~~百分之~~ 以下的罚款。

第六十三条 在城市规划区内 ,未取得建设工程规划许可证或者违反建设工程规划许可证进行建设 ,影响城市规划 ,尚可采取改正措施的 ,由县级以上人民政府城市规划行政主管部门责令停止建设 ,限期采取改正措施 ,并可以处以违法工程造价 ~~百分之~~ 以上

缘以下的罚款 在规定期限内拒不采取改正措施的 限期拆除违法建筑物、构筑物。

第六十四条 摇为违法建设工程进行设计的单位 由县级以上人民政府城市规划行政主管部门没收其违法收入 并可以处以违法收入 员倍以上 缘倍以下的罚款 情节严重的 由有关主管部门给予降低资质等级的处罚。

第六十五条 摇违反本条例第五十三条规定 影响城市规划实施的 由县级以上人民政府城市规划行政主管部门责令有关单位和个人停止违法行为 限期恢复地貌 并处以恢复地貌所需费用 员倍以上 猿倍以下的罚款。

第六十六条 摇临时建设逾期未拆除的或者在临时使用的土地上建设永久性建筑物和其他设施的 责令限期拆除。

第六十七条 摇对违反《城市规划法》和本条例进行建设的直接责任者及其主管人员 由其所在单位或者上级主管部门追究行政责任。

第六十八条 摇进行违法建设的单位或者个人接到城市规划行政主管部门停止违法建设通知书或者处罚决定书后 继续进行违法建设的 责令其限期拆除继续违法建设部分。

第六十九条 摇阻碍规划管理人员依法执行公务 应当给予治安管理处罚的 由公安机关给予处罚 构成犯罪的 依法追究刑事责任。

第七十条 摇当事人对行政处罚决定不服的 可以在接到处罚决定通知书之日起 员缘日内 向作出处罚决定机关的上一级机关申请复议 对复议决定不服的 可以在接到复议决定书之日起 员缘日内向人民法院起诉。当事人也可以在接到处罚决定通知书之日起 员缘日内 直接向人民法院起诉。当事人逾期不申请复议 也不向人民法院起诉 又不履行处罚决定的 由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

第七十一条 摇城市规划行政主管部门在法定期限内不颁发证书或者不作出颁发证书书面答复的 申请人可以依法申请复议或者提起行政诉讼。

对符合法定条件的申请不依法颁发证书 给申请人造成实际损失的 城市规划行政主管部门应当承担行政赔偿责任。

第七十二条 摇城市规划行政主管部门发现违反城市规划行

为 ,不及时纠正和依法处理 ,或者不及时进行检查 ,致使违反城市规划行为持续造成一定后果的 ,监察机关、同级人民政府或者上级主管机关应当追究责任者的行政责任。

第七十三条 摇城市规划管理工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿、敲诈勒索的 ,由所在单位或者上级主管机关给予行政处分 ;情节严重 构成犯罪的 ,依法追究刑事责任。

第六章 摇附摇摇则

第七十四条 摇未设镇建制的工矿区、农场、林场等城市型的居民点和风景名胜区的规划、建设 ,参照本条例执行。

第七十五条 摇本条例具体适用的问题由海南省人民政府负责解释。

第七十六条 摇本条例自公布之日起施行。