

南昌市城市规划管理规定*

(~~一九九二年~~ 缘月 猿日南昌市第十届人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过~~一九九二年~~ 愿月 猿日江西省第八届人民代表大会常务委员会第十七次会议批准)

第一章 总 则

第一条 摇为了加强城市规划管理,保证城市总体规划的实施,根据《中华人民共和国城市规划法》和《江西省实施 中华人民共和国城市规划法 办法》,结合本市实际,制定本规定。

第二条 摇在本市行政区域内实施城市规划,以及在城市规划区内进行建设,都必须遵守《中华人民共和国城市规划法》、《江西省实施 中华人民共和国城市规划法 办法》和本规定。

第三条 摇依法制定的城市总体规划、分区规划和详细规划,任何单位和个人不得擅自改变。确需改变的,必须依法报经原批准机关审批。

市、县(区)人民政府应当定期检查城市规划的实施情况,并向同级人民代表大会或者其常务委员会和批准机关报告。

第四条 摇城市规划区内的土地利用和各项建设必须符合城市规划,服从规划管理。

第五条 摇市城市规划行政主管部门统一负责市城市规划区内的城市规划管理工作,并对县(区)城市规划管理工作进行监督。

湾里区、各县城市规划行政主管部门负责本行政区域内建制镇的城市规划管理工作。其他各区城市规划行政主管部门按照本

* ~~一九九二年~~ 远月 圆日江西省第八届人民代表大会常务委员会第二十八次会议已作修改。

规定授权,负责辖区内的城市规划管理工作。

市、县(区)人民政府各有关部门应当按照各自职责,配合城市规划行政主管部门做好城市规划管理工作。

第六条 在城市规划区内设立开发区的,该开发区规划必须符合城市总体规划的要求,并经市城市规划行政主管部门审查同意后,报市人民政府批准。市城市规划行政主管部门可以委托开发区管理机构办理该区域建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等城市规划管理工作,并对开发区内的城市规划管理工作进行监督。

第七条 城市规划行政主管部门应当加强城市规划管理工作,对城市规划区内的建设工程是否符合规划要求进行监督检查。检查时,工作人员应当出示城市规划管理检查证件,并为被检查者保守技术秘密和业务秘密。被检查者必须如实提供情况和必要的资料。

第二章 建设用地规划管理

第八条 在城市规划区内需要建设用地的,必须向城市规划行政主管部门申请,由城市规划行政主管部门核发建设用地规划许可证。

市城市规划区内的建设用地规划许可证,由市城市规划行政主管部门核发,其中郊区农民私有房屋的建设用地规划许可证,由郊区城市规划行政主管部门报经市城市规划行政主管部门审查同意后核发。

湾里区、各县城市规划区内的建设用地规划许可证,由湾里区、各县城市规划行政主管部门核发。

禁止买卖、涂改或者转让建设用地规划许可证。

第九条 建设用地规划许可证,依照下列程序办理:

(一)建设单位或者个人持经批准的建设计划和有关资料,属于外商投资企业的持营业执照、资质证书、验资报告等有效文件,向城市规划行政主管部门提出定点申请;

(二)城市规划行政主管部门会同有关部门确定选址,核定用地位置、面积、界限和用途,提出规划条件,发给选址意见书;

(三)建设单位或者个人取得选址意见书后,应当委托持有规

划设计资质证书的单位作出详细规划,并将详细规划送城市规划行政主管部门审核;

(四)城市规划行政主管部门应当在接到送审材料后 15 日内提出审核意见,对符合要求的,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。

依法以拍卖、招标出让方式取得土地使用权的,受让方可凭拍卖、招标出让合同直接办理建设用地规划许可证。

第十条 建设单位或者个人取得建设用地规划许可证后,方可依法向土地管理部门申请办理建设用地手续。

第十一条 建设单位或者个人不得擅自变更建设用地规划许可证规定的用地位置、面积、界限和用途。确需变更的,必须重新办理建设用地规划许可证。

第十二条 以划拨方式取得城市规划道路一侧土地使用权的单位或者个人,必须承担沿城市规划道路红线同等长度、城市规划道路一半宽度用地面积的土地费用,以及拆迁安置等费用,并将该地无偿移交市政建设主管部门,用于兴建道路。

出让城市规划道路一侧土地时,出让土地的价格应当包括前款所列各项费用。

第十三条 城市城市规划区内的旧区一般不规划零星建设用地。确需规划的,必须经市城市规划行政主管部门审核后报市人民政府批准。

第十四条 在城市规划区内需要临时使用土地的,必须先向城市规划行政主管部门申请,由城市规划行政主管部门核发临时建设用地规划许可证后,方可向土地管理部门申请办理临时用地手续。

临时用地必须按照批准的用途使用。禁止在经批准的临时用地上建设永久性建筑物、构筑物或者其他设施。

临时用地期限最长为两年。使用期满或者使用期间因城市建设需要时,使用单位应当自行拆除临时建筑物、构筑物或者其他设施。

第十五条 在城市规划区内采挖砂石和土方、堆弃垃圾、回填水面,必须取得有关部门批准,不得破坏城市环境,影响城市规划的实施。

第三章 摇建筑工程规划管理

第十六条摇在城市规划区内新建、扩建、改建建筑物、构筑物(含临街建筑物的门面装修),必须向城市规划行政主管部门申请,由城市规划行政主管部门核发建设工程规划许可证。

市城市规划区内的建设工程规划许可证,由市城市规划行政主管部门核发,其中私有房屋的建设工程规划许可证,由区城市规划行政主管部门报经市城市规划行政主管部门批准后颁发。

湾里区、各县城市规划区内的建设工程规划许可证,由湾里区、各县城市规划行政主管部门核发。

第十七条摇建设单位或者个人向城市规划行政主管部门申请办理建设工程规划许可证,应当提供以下资料:

(一)与申请单位名称一致的建设用地规划许可证、建设用地批准书;

(二)建设工程计划的批准文件或者外商投资企业注册证明及其验资报告;

(三)经城市规划行政主管部门批准的详细规划图;

(四)持有测绘资格证书单位按国家标准测绘的**员**员**缘**或者**员**员**员**地形图;

(五)持有设计资质证书单位设计的建筑施工图。

第十八条摇城市规划行政主管部门接到建设单位或者个人办理建设工程规划许可证的申请后,应当在**员**日内按照规定组织有关部门审查。有关部门审查同意后,城市规划行政主管部门应当在**圆**日内核发建设工程规划许可证。对不予发证的,应当说明原因,给予书面答复。

第十九条摇建筑工程设计必须符合设计管理的有关规定和消防、环境保护、卫生防疫、文物保护、园林绿化、供电、电信、市政公用、道路交通、城市防洪、人民防空等专业的规定或者规范。

第二十条摇城市旧区改建必须按照详细规划成街、成片地进行,严禁零星插建;房屋前后间距与房屋高度的比例不得小于**园**苑**员**单位之间前后房屋的间距,按照各自房屋高度的相应比例分担。

第二十一条摇建设住宅小区,必须统一规划,综合开发。园林

绿化和市政公用、消防、文化、卫生、教育、商业、生活服务等设施，应当与住宅同步建设。

城市新区房屋前后间距与房屋高度的比例不得小于 员层

第二十二条摇城市临街建筑物和其他地段高层建筑物、大型公共建筑物的建设应当符合下列要求：

(一)主、次干道临街建筑物和其他地段高层建筑物、大型公共建筑物的建设需要提交两个以上建设方案送城市规划行政主管部门审查，其中市城市规划区内的高层建筑物、大型公共建筑物的建设方案还应当送市建筑艺术委员会审查，待方案审定后方可进行建筑设计；

(二)主、次干道临街建筑物的建筑线应当按照规定沿城市规划道路红线后退 愿层以下(含愿层)建筑物的建筑线后退距离不得小于 猿米，愿层以上建筑物的建筑线后退距离不得小于 缘米；

(三)主、次干道临街建筑物的临街面不得设置厨房、厕所和敞开式阳台；

(四)主、次干道临街建筑物和其他地段的高层建筑物、大型公共建筑应当采用装饰材料贴面；其他临街建筑物的外墙应当粉刷或者贴面；

(五)临街建筑物的基础、阳台、雨棚、踏步、化粪池以及其他设施均不得超出城市规划道路红线，临街面地下铺设的管道及其配件不得外露或者凸出。

第二十三条摇城市旧区私有房屋一般不予翻修、改建。确属危房需要翻修、改建的，应当维持房屋的原来位置、面积和层次。

第二十四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，由城市规划行政主管部门核发临时建设工程规划许可证。

第二十五条摇建设单位或者个人应当在取得建设工程规划许可证、临时建设工程规划许可证之日起 远个月内开工。因故不能开工的，可以向发证机关申请延期 猿个月。逾期既不开工又不申请延期或者延期期满仍不开工的，建设工程规划许可证、临时建设工程规划许可证自行失效。

禁止买卖、涂改或者转让建设工程规划许可证、临时建设工程规划许可证。

第二十六条摇建设单位或者个人应当按照建设工程规划许可

证规定的内容进行建设。确需改变的,必须重新办理建设工程规划许可证。

第二十七条 建设单位或者个人应当在施工前向城市规划行政主管部门申请放线,未经放线不得开工;完成基础工程后,经城市规划行政主管部门验线合格,方可继续施工。

第二十八条 设计单位必须按照经批准的详细规划设计,对未提供经批准的详细规划的工程,设计单位不得设计。

施工单位必须按照建设工程规划许可证规定的内容施工,对未取得建设工程规划许可证或者擅自改变建设工程规划许可证规定内容的工程,施工单位不得施工。

第四章 道路管线工程规划管理

第二十九条 在城市规划区内新建、扩建、改建下列城市道路、管线工程,必须向城市规划行政主管部门申请,由城市规划行政主管部门核发建设工程规划许可证:

- (一) 城市道路、桥涵、立交桥、人行天桥;
- (二) 人防工程、地下人行通道、地下隐蔽工程;
- (三) 排水管渠、供水管道、煤气管道、热力管道;
- (四) 电力、电信、广播、电视传输、路灯、电车、交通控制线路。

市城市规划区内的城市道路、管线建设工程规划许可证,由城市规划行政主管部门核发。

湾里区、各县城市规划区内的城市道路、管线建设工程规划许可证,由湾里区、各县城市规划行政主管部门核发。

第三十条 申请城市道路、管线建设工程规划许可证,应当提供以下资料:

- (一) 建设工程计划的批准文件;
- (二) 建设工程地段标有城市道路红线的地形图和平面设计图;
- (三) 城市道路和主要干管的交叉口设计图、纵横断面图及其附属设施图,干线的杆型图及其附属设施图。

第三十一条 城市规划行政主管部门办理城市道路、管线建设工程规划许可证的期限不得超过 60 日。对不予发证的,应当说明原因,给予书面答复。

第三十二条 摇管线工程建设需要开挖城市道路的,应当凭建设工程规划许可证,向有关部门办理城市道路开挖手续后方可施工。因突发性事故需要抢修管线的,有关管线部门可先行抢修,但必须在苑日内补办建设工程规划许可证。

第三十三条 摇管线工程规划应当遵守下列规定:

(一)城市道路中心线东侧或者南侧为强电线路,西侧或者北侧为弱电线路;

(二)同类管线合并,电缆集中的地段建设电缆套管、管沟;

(三)临时性管线让永久性管线,非主要管线让主要管线,压力管道让重力式管道,小口径管道让大口径管道,柔性管道让刚性管道。

第三十四条 摇城市规划区内一般不得新建高压架空线和架空管道。城市旧区现有架空管线可以共杆的应当共杆,并有计划地逐步埋入地下。

第三十五条 摇新建、扩建、改建管线工程需要迁移其他管线时,有关管线权属单位应当服从统一规划,配合施工,并办理迁移管线建设工程规划许可证,但建设单位应当补偿有关管线权属单位迁移所需的工程费用。

第三十六条 摇新建、扩建、改建城市道路、桥涵、立交桥、人行天桥、地下人行通道,市政工程设施管理部门应当在开工前两个月发布公告,向有关管线权属单位提出新建或者迁移管线要求。有关管线权属单位应当根据要求编制各自的配合施工计划,并在市政工程设施管理部门施工前安排管线施工。

第三十七条 摇城市道路、管线工程建设单位在取得建设工程规划许可证后方可进行建设,并不得违反本规定第二十五条、第二十六条的规定。

第三十八条 摇地下管线工程建设单位应当在施工前向城市规划行政主管部门申请放线,管线埋设后,必须经城市规划行政主管部门检查、复核方可复土。

第五章 摇罚 摇摇则

第三十九条 摇在城市规划区内,取得建设用地批准文件而未取得建设用地规划许可证占用土地的,其批准文件无效,占用的土

地由市或者县(区)人民政府责令退回。

第四十条 摇未按照建设用地规划许可证规定的内容用地的,由城市规划行政主管部门责令限期改正。在改正前,对其建设申请不予审批。

第四十一条 摇买卖、涂改或者转让建设用地规划许可证、临时建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、临时建设工程规划许可证的,由城市规划行政主管部门吊销其上述许可证,没收非法所得,可以并处非法所得 员至 圆倍的罚款。

第四十二条 摇未取得建设工程规划许可证进行建设的,按照下列规定处罚:

(一)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,限期拆除;逾期不拆除的,由市或者县(区)人民政府责成有关部门强制拆除,或者没收违法建筑物、构筑物和其他设施;

(二)影响城市规划尚可采取改正措施的,由城市规划行政主管部门责令限期改正,补办建设工程规划许可证,并处以土建工程总造价 缘的罚款;

(三)不影响城市规划的,由城市规划行政主管部门责令其补办建设工程规划许可证,并处以土建工程总造价 源缘的罚款。

第四十三条 摇违反建设工程规划许可证规定的内容进行建设的,按照下列规定处罚:

(一)影响城市规划不能采取改正措施的,由城市规划行政主管部门责令停止建设,限期拆除;逾期不拆除的,由市或者县(区)人民政府责成有关部门强制拆除,或者没收违法建筑物、构筑物和其他设施;

(二)影响城市规划尚可采取改正措施的,由城市规划行政主管部门责令限期改正,并处以土建工程总造价 源缘的罚款。

第四十四条 摇设计单位不按照经批准的详细规划设计、对未提供经批准的详细规划和工程进行设计的,由城市规划行政主管部门没收其工程设计费,并分别处以工程设计费 员圆缘、员缘缘的罚款。

施工单位不按照建设工程规划许可证规定的内容施工、对未取得建设工程规划许可证的工程进行施工、对擅自改变建设工程规划许可证规定内容的工程进行施工的,由城市规划行政主管部门分别处以土建工程总造价 源缘、缘缘、猿缘的罚款。

第四十五条 摇临时用地的建筑物、构筑物和其他设施逾期不自行拆除,或者在使用期限内因城市建设需要拒不拆除的,由市或者县(区)人民政府责成有关部门强制拆除,并由临时用地单位或者个人承担拆除所需费用。

第四十六条 摇罚没处罚必须出具省财政部门统一印制的票据,罚没收入必须全额上交同级财政,没收的建筑物、构筑物和其他设施归国家所有,由市或者县(区)人民政府指定部门管理。

第四十七条 摇被罚款的单位或者个人,在接到罚款决定书后,应当在规定的期限内向作出处罚决定的部门缴纳罚款。逾期缴纳的,按日加收罚款总额 缘 的滞纳金。

第四十八条 摇阻碍城市规划行政主管部门工作人员依法执行公务的,由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚条例》的规定予以处罚,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第四十九条 摇当事人对行政处罚决定不服的,可以依法申请复议或者直接向人民法院起诉。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,由作出处罚决定的部门申请人民法院强制执行。

第五十条 摇城市规划行政主管部门工作人员有下列行为之一的,由其所在单位或者上级主管机关给予行政处分,造成损失的,依法承担赔偿责任,构成犯罪的,依法追究刑事责任:

(一)不按照规定核发建设用地规划许可证、临时建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、临时建设工程规划许可证的;

(二)擅自改变建设用地规划许可证、临时建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、临时建设工程规划许可证内容的;

(三)对建设单位或者个人故意刁难、设置障碍、或者徇私舞弊、收受贿赂的;

(四)对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规定的内容进行建设的行为不予查处,或者查处不力的;

(五)泄露建设单位或者个人技术秘密和业务秘密的;

(六)其他失职、渎职的行为。

第六章 摇附摇摇则

第五十一条 摇本规定下列用语的含义是:

(一)城市道路红线是指城市道路(含居住区级道路)用地的规划控制线。

(二)建筑线是指建筑物基底位置的控制线。

第五十二条 摇本规定自公布之日起施行。