

南宁市城市管理条例

(1995年 12月 15日南宁市第十届人民代表大会常务委员会第八次会议通过 1995年 12月 15日广西壮族自治区第八届人民代表大会常务委员会第二十八次会议批准)

第一章 总 则

第一条 为了科学、合理地制定城市规划,加强城市规划管理,保障城市规划的顺利实施,根据《中华人民共和国城市规划法》、《广西壮族自治区实施〈中华人民共和国城市规划法〉办法》和有关法律、法规的规定,结合本市实际情况,制定本条例。

第二条 制定和实施城市规划,在城市规划区内进行各项建设,必须遵守本条例。

南宁市城市规划区是指城市市区、近郊区以及南宁市行政区域内因城市建设和发展需要实行规划控制的区域。南宁市城市规划区的具体范围,由南宁市人民政府在编制的《南宁市城市总体规划》中划定,南宁市城市规划区范围内的建制镇不另划城市规划区。

第三条 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,服从规划管理。

城市规划工作实行统一领导、统一规划、统一规范,并实行建设项目选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证制度。

第四条 城市规划和建设应当促进经济和社会发展,改善人民生活环境,提高城市环境质量,坚持经济效益、社会效益、环境效益相统一。

第五条 城市规划和建设,必须保护文物古迹、风景名胜和代表城市传统风貌的街区。

第六条 瑶市人民政府负责全市城市规划的制定和实施。

县人民政府根据全市城市规划的要求,按照规定权限负责本行政区域城市规划的制定和实施。

市规划行政主管部门负责全市城市规划和规划管理工作,并可以根据工作需要设立派出机构,负责指定区域的城市规划和规划管理工作。

市辖县规划行政主管部门主管本县城市规划和规划管理工作,业务上受市规划行政主管部门领导。

第七条 瑶任何单位和个人都有遵守城市规划的义务,并有权对违反城市规划的行为进行检举和控告。

第二章 瑶城市规划的编制和审批

第八条 瑶南宁市城市规划的编制,分总体规划、分区规划和详细规划三个阶段,其余建制镇的规划分总体规划、详细规划两个阶段。

详细规划包括控制性详细规划和修建性详细规划(含城市设计)。

第九条 瑶南宁市城市总体规划由市人民政府组织编制,经市人民代表大会或者其常务委员会审查同意,报自治区人民政府审查同意后,报国务院审批。

专业规划由有关主管部门负责编制,经市规划行政主管部门综合平衡后,纳入城市总体规划。

县人民政府所在地镇以及城市总体规划指定的县域内重要建制镇的总体规划,在市规划行政主管部门指导下,由县人民政府组织编制,提请同级人民代表大会或者其常务委员会审查同意后,报市人民政府审批,并报自治区人民政府规划行政主管部门备案。

市区和县域内其他建制镇的总体规划,在市、县规划行政主管部门指导下,由镇人民政府组织编制,经镇人民代表大会审查同意后,报市或县人民政府审批,县域内其他建制镇的总体规划同时报市规划行政主管部门备案。

第十条 瑶南宁市城市市区内重要地段、重要道路两侧、对城市布局有重大影响的建设项目以及没有编制分区规划的详细规划,由市规划行政主管部门组织编制,报市人民政府审批。自治区人

民政府指定的重要地段的详细规划,由市规划行政主管部门组织编制,经市人民政府审查同意后,报自治区人民政府审批。

二十公顷以内的修建性详细规划经规划行政主管部门同意,可由建设单位委托有城市规划设计资质的单位,依据规划行政主管部门提供的设计条件编制,报规划行政主管部门审批。

第十一条 摇城市规划区内开辟的各类开发区,必须编制分区规划和详细规划,纳入城市总体规划,由规划行政主管部门实施统一的城市规划管理。

市、县人民政府根据城市社会经济发展的需要,对已批准的城市总体规划进行局部调整,必须报同级人民代表大会常务委员会和原审批机关备案;但涉及城市性质、规模、发展方向和总体布局重大变更的,按照本条例第九条的规定进行。

城市分区规划、详细规划的变更,必须报原批准机关审批。

第十二条 摇编制城市规划应当具备勘察、测量及其他必要的基础资料。编制城市规划时,有关单位有义务向规划行政主管部门无偿提供规划基础资料。

城市勘察、规划设计费用应当列入本级财政年度计划。

第十三条 摇市、县城市总体规划经批准后,由市、县人民政府公布。

第十四条 摇外省、市或境外在本市从事城市规划的设计单位除需按照国家和自治区的有关规定办理手续外,还需经市规划行政主管部门登记注册。

第三章 摇建设用地规划管理

第十五条 摇各项建设用地必须在城市规划确定的土地使用功能区选址定点。严格控制在城市基础设施不能满足需要,又无有效措施的地区安排新建、迁建项目,禁止在公路沿线分散安排建设项目。

第十六条 摇建设单位或者个人在使用土地时,未经规划行政主管部门同意,不得改变建设用地规划许可证核定的位置、界限。确需改变的,必须经规划行政主管部门同意,并办理变更手续。

第十七条 摇规划行政主管部门应当参与国有土地使用权出让计划的制定。国有土地使用权出让合同必须有规划行政主管部门

根据批准的详细规划提供的出让地块的位置、范围、规划用地性质、建筑容积率、建筑密度、绿地率、停车场等各项规划要求及附图。

国有土地使用权转让合同必须附有原出让合同中的各项规划要求及附图。

国有土地使用权受让者在开发和经营土地的活动,未经原审批的规划行政主管部门同意,不得变更出让合同中的各项规划要求。

第十八条 摇城市规划确定的绿化用地、公共活动用地、体育运动用地和学校用地等专用土地,未经法定程序调整规划,不得改变用途。

禁止占用城市道路、广场、河道、高压供电走廊和压占城市地下管线或者依附防洪堤(墙)建造建(构)筑物。

第十九条 摇任何单位和个人必须服从市、县人民政府根据城市规划作出的调整用地决定。必需迁建的,由市、县人民政府按有关规定另行安排。

第二十条 摇建设单位在城市规划道路、绿化带和河道等公共用地两侧使用土地进行建设时,应按规定同时负责一定面积的公共用地的征地拆迁费用。此项公共用地经征用并拆除其地面建(构)筑物后,无偿移交市、县人民政府有关部门,用于道路、绿化或其他公共设施建设。

第二十一条 摇在城市规划区内进行采矿、采沙、取土、填占水域等活动须经有关行政主管部门批准,不得破坏城市环境,影响城市规划的实施。有关部门在批准前,应征得规划行政主管部门的同意。

第二十二条 摇在城市规划区内需要临时使用土地的,使用者应当按照规定申请临时建设用地规划许可证。

临时用地必须按照规划行政主管部门批准的用途使用,不得改作他用或者转让,不得建造永久性建(构)筑物。临时建设用地使用期限不得超过两年,确需延长使用的,必须在期满前两个月,办理延期手续。使用期满或国家建设需要时由使用者无条件拆除一切临时设施,清理现场,退还原土地所有者或使用者。

第二十三条 摇建设项目有下列情形之一的,应当按照规定申请建设项目选址意见书和建设用地规划许可证:

- (一)新建、迁建单位或个人需要使用土地的；
- (二)原址扩建需要使用本单位以外的土地的；
- (三)需要改变原有土地使用性质的；
- (四)依法应当申请的其他情形。

第二十四条摇根据国家基本建设程序的规定,需编制可行性研究报告的项目,可行性研究报告报批时应附有规划行政主管部门的选址意见书。不需要报批可行性研究报告的,计划行政主管部门在建设项目列入年度固定资产投资计划前,应当征求规划行政主管部门对建设项目的选址意见。

第二十五条摇在城市规划区内进行建设需要申请用地的,必须按以下程序办理建设用地规划许可证:

(一)建设单位或个人持国家批准建设项目的有关文件、资料,向规划行政主管部门提出建设用地规划定点申请;

(二)规划行政主管部门在建设单位或个人提供的文件资料齐全后,在法定工作日 15日内作出批复。批准的,安排建设用地,并经规定程序报批后,核定建设项目的具体位置和界限,提供规划设计条件;

(三)建设单位或个人根据规划设计条件,在 1个月内按规定报送建设用地的规划平面布置图。建设用地规划平面布置图经批准后,规划行政主管部门在法定工作日 15天内核发建设用地规划许可证。建设单位或个人逾期未报送建设用地规划平面布置图,又未申请延期的,原定点申请自行失效;

(四)建设单位或个人凭建设用地规划许可证向土地管理部门申请用地。一年内未申请用地,又未申请延期的,已取得的建设用地规划许可证自行失效。

第二十六条摇参加市、县人民政府依法组织的土地使用权出让招标、拍卖活动取得土地使用权的,凭土地使用出让合同到规划行政主管部门办理建设用地规划许可证。

第二十七条摇在城市规划区内的乡(镇)村集体企业、事业单位的建设用地按本条例第二十五条规定办理建设用地规划许可证。

在城市规划区内的村镇建设,由规划行政主管部门根据批准的村镇规划核发建设用地规划许可证。农民个人建房必须在批准的村镇建设用地范围内安排建设。

第四章 建设工程规划管理

第二十八条 沿城市道路两侧新建、改建的建(构)筑物,应根据建筑总体布局要求、使用性质和具体条件,以阳台、雨篷、踏步等突出部分为准,向道路规划红线外后退,留出必要的场地,供绿化和敷设管线等使用。后退的具体标准,由市人民政府在南宁市城市规划技术标准中规定。

第二十九条 建筑物之间的间距,除符合消防要求外,还应考虑日照、通风、绿化、视线等要求。

第三十条 新建、改建、扩建建设工程,应当按照规划要求配置绿地、机动车和非机动车停车场(库)、公共厕所等配套设施。配套设施与建设工程统一设计、同步建设、同时交付使用。

第三十一条 新建、改建、扩建公共建筑和城市道路,应当按照规划要求设置无障碍设施。

第三十二条 下列建设工程,应当按照规定申请建设工程规划许可证:

- (一)新建、改建、扩建的建筑工程;
- (二)新建、改建城市道路、桥梁、管线、隧道及其他市政工程;
- (三)文物保护单位的大修工程及改变原有外貌或者结构体系或者基本平面布局的装修工程;
- (四)需要变动主体承重结构的建筑大修工程;
- (五)沿道路或者在广场设置的城市雕塑工程;
- (六)沿城市道路的房屋外立面装修工程;
- (七)户外广告设施的设置;
- (八)依法应当申请的其他情形。

第三十三条 建设工程规划许可证按下列程序申领:

(一)建设单位或个人持有关批准文件向规划行政主管部门提出申请,规划行政主管部门根据城市规划提出规划设计条件;

(二)建设单位或个人委托有相应资质的设计单位,根据规划设计要求编制设计方案,征求有关部门意见,并经规划行政主管部门审定后,进行初步设计和施工图设计;

(三)施工图设计完成后,经规划行政主管部门审核其中有关城市规划内容,确认符合城市规划要求,并已依法取得建设用地使

用权的 核发建设工程规划许可证。

第三十四条 摇 申领建设工程规划许可证时建设单位或个人应报送下列图件：

- (一) 填妥的建设工程申请表；
- (二) 当年有效的建设工程项目计划文件；
- (三) 建设用地使用权证及原有建筑物产权证；
- (四) 规划行政主管部门批准的建筑红线图；
- (五) 环保、防疫、消防等有关部门的意见；
- (六) 全套工程施工图；
- (七) 其他文件材料。

第三十五条 摇 规划行政主管部门在收到前条规定的申领建设工程规划许可证应报送的资料后，应在法定工作日 圆天内提出审核意见或发放建设工程规划许可证。

第三十六条 摇 建设单位或个人凭建设工程规划许可证向建设行政主管部门申请办理开工手续，经批准并取得施工许可证后，应在现场放好灰线，经规划行政主管部门检验，符合建设工程规划许可证要求的方可破土动工。

属特殊抢险工程的，应向规划行政主管部门申明理由，经同意后可先动工，并在动工后 缘天内补办各项手续。

第三十七条 摇 建设单位或者个人在领取建设工程规划许可证后，应当在一年内开工。逾期未开工又未申请延期或者申请延期未批准的，建设工程规划许可证自行失效。

第三十八条 摇 建设工程竣工验收报告，应有规划行政主管部门的意见，否则不能颁发综合验收合格证，房产行政主管部门不予办理房屋所有权登记手续。

第三十九条 摇 建设工程竣工验收后 远个月内，建设单位或者个人应当向城市建设档案机构无偿报送建设工程竣工档案。

第四十条 摇 建(构)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(构)筑物使用性质的，必须报原审批的规划行政主管部门批准。

第四十一条 摇 进行临时建设，应按规定申请建设工程规划许可证。

临时建筑不得超过两层，使用期不得超过两年，确需延期的，必须报原审批的规划行政主管部门批准。临时建筑不得改变用途

或者买卖、转让 ;使用期满或城市建设需要的 ,建设单位或者个人必须无条件拆除。

第四十二条摇在新区进行建设的单位或个人不得修建围墙 ,确实需要的 ,经批准可设置通透式围墙或者以绿篱代替围墙。旧区范围内原有封闭式围墙应逐步改造或拆除。

第四十三条摇设计、施工单位及有关管理部门必须按以下规定查验规划图件 :

(一)设计单位承担建筑设计任务时 ,必须查验规划行政主管部门批准的规划设计条件和规划要求等有关图件 ;

(二)施工单位在承包建设工程业务时 ,必须查验建设工程规划许可证等批准的图件 ;

(三)建筑管理部门在批准施工时 ,必须查验建设工程规划许可证。

第四十四条摇严格控制旧区范围内的私房建设。旧区改造范围内一般不再批准私房的新建、扩建、改建 ,确属危房的 ,由房产行政主管部门出具危房鉴定书 ,经规划行政主管部门批准后 ,可以进行维修 ,但应当在排水、通风、采光等方面处理好与相邻建筑的关系 ,不得扩大原有占地面积及建设规模 ,不得妨碍交通、消防安全。

第四十五条摇农村个人住房建设应当统一规划 ,相对集中 ,与村镇建设相结合。具体办法由市、县人民政府制定。

第四十六条摇在城市规划区内应当建立国家统一规定的平面和高程控制测量系统 ,使用统一的城市地形图。

第五章摇城市规划实施的监督检查

第四十七条摇规划行政主管部门及其规划管理监督检查机构 ,负责城市规划实施的监督检查 ,并依法制止和处理违法建设活动。

规划管理监督检查人员执行公务时 ,必须出示证件 ,并为被检查者保守技术秘密和业务秘密。

第四十八条摇城市规划监督检查的内容如下 :

(一)未经规划许可的建设用地和建设工程 ;

(二)建设用地规划许可证的合法性及其执行情况 ;

(三)建设工程规划许可证的合法性及其执行情况 ;

- (四)按照规划建成和保留地区的规划控制情况;
- (五)建设工程放线;
- (六)建设工程竣工规划验收;
- (七)建(构)筑物的规划使用性质;
- (八)按照本条例规定应当监督检查的其他内容。

第六章 法律责任

第四十九条 对按照本条例规定应当给予行政处罚的建设单位、设计单位、施工单位或者个人,规划行政主管部门应当立案调查,查勘取证,作出行政处罚决定,送达当事人。

第五十条 未取得建设用地规划许可证而取得建设用地批准文件占用土地的,批准文件无效,占用的土地由市、县人民政府责令退回。

第五十一条 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建设单位或者个人,规划行政主管部门应当责令其停止施工,并按照下列规定给予处罚:

(一)有严重影响的,责令限期拆除,或者予以没收;

(二)有影响尚可采取措施消除的,责令限期改正,并按违法建筑面积处以罚款:

属商业用房的每平方米 ~~四元~~ ~~三元~~ 元;属非商业用房的每平方米 ~~二元~~ ~~一元~~ 元;无法计算建筑面积的按土建总造价的 ~~缘~~ ~~缘~~ 缘处以罚款;

(三)影响较小的,按前项规定罚款额的 ~~缘~~ ~~缘~~ 缘处以罚款。

第五十二条 违反本条例第十八条、第二十八条规定的建设工程,责令限期拆除,并按前条规定处罚。

第五十三条 违反本条例第四十一条第二款规定逾期不拆的临时建筑,由规划行政主管部门责令其限期拆除,并从逾期之日起按建筑面积每日每平方米处以 ~~圆~~ ~~缘~~ 元的罚款。

第五十四条 违反本条例第三十六条第一款规定未经规划行政主管部门验线的,处以 ~~员~~ ~~员~~ 元的罚款。

第五十五条 违反本条例规定造成违法建设的设计单位,由规划行政主管部门没收设计费,并处以设计费 ~~猿~~ ~~缘~~ 缘的罚款。

对违反本条例规定造成违法建设的施工单位,由规划行政主

管部门没收违法所得,并处以违法建设工程施工款百分之五的罚款。

第五十六条 对违反本条例第四十条规定擅自变更建(构)筑物使用性质的,由规划行政主管部门责令限期改正,并处以当年重置价百分之五的罚款。

第五十七条 对违反本条例第三十九条规定逾期未报送建设工程竣工档案的,由规划行政主管部门责令其限期报送,并可处以一千元以下的罚款。

第五十八条 违反本条例规定的单位和个人被处以罚款时,罚款必须在规定期限内缴纳,逾期不缴纳的,每日按罚款数额的百分之三加处罚款。

罚没款全部上缴本级财政。

第五十九条 建设单位或者个人和施工单位接到停止施工的通知后继续施工的,规划行政主管部门有权予以制止,并可以通知供电、供水部门停止施工供电、供水,有关部门应当协同实施。

第六十条 越权编制或者违法编制城市规划的,审批机关不予审批。

违法审批或者违法变更城市规划的,由上级人民政府或者市规划行政主管部门予以撤销。

第六十一条 对违反本条例规定造成违法建设的建设单位责任人,由其上级机关或者所在单位给予行政处分,并可处以一千元以下的罚款。

对违反本条例规定造成违法建设的审批责任人,由其所在单位或者上级机关给予行政处分和经济处罚。

第六十二条 城市规划管理检查人员依法进行检查时,被检查者拒绝或者不如实提供有关情况资料的,由规划行政主管部门视其情节轻重处以一千元以下的罚款。

第六十三条 单位或个人买卖、转让建设用地规划许可证的,没收非法所得,并对直接责任人处以一千元以下的罚款。占用的土地由市、县人民政府责令退回。

第六十四条 违反本条例第二十一条规定的,由规划行政主管部门责令其停止违法活动,限期整理或恢复原貌,并可处以一千元以下的罚款。

第六十五条 违反本条例第四十四条规定擅自扩大原有宅基地

地面积的,按本条例第五十一条规定处理。

第六十六条 摇规划行政主管部门违反本条例规定核发建设项目选址意见书、建设用地规划许可证和建设工程规划许可证,或者作出其他错误决定的,由市、县人民政府责令其纠正,或者予以撤销,并对违法建设工程作出处理,造成直接经济损失的,由原发证部门依法赔偿。

第六十七条 摇当事人对行政处罚决定不服的,可以在接到处罚通知书之日起十五日内,向作出处罚决定的行政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之日起十五日内向人民法院起诉。当事人也可以在接到处罚通知书之日起十五日内,直接向人民法院起诉。当事人逾期既不申请复议,也不向人民法院起诉又不履行处罚决定的,由作出处罚决定的行政机关申请人民法院强制执行。

对违反本条例规定的建(构)筑物,在规划行政主管部门规定的自行拆除的期限内仍不拆除的,规划行政主管部门可以予以拆除。拆除所需的费用,由建设单位或个人承担。

第七章 摇附摇摇则

第六十八条 摇本条例应用中的问题,由市规划行政主管部门负责解释。

第六十九条 摇本条例自公布之日起施行。1985年南宁市人大常委会公布的《南宁市城市建设管理的若干规定》同时废止。