

厦门市城市规划条例

(一九九二年 源月 圆日厦门市第十届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过)

第一章 总 则

第一条 为了科学地制定城市规划,加强城市规划管理,保障城市规划的顺利实施,促进社会、经济、环境的协调发展,把厦门市建设成为现代化海港风景城市,遵循《中华人民共和国城市规划法》以及有关法律、行政法规的基本原则,结合厦门市实际,制定本条例。

第二条 凡在厦门市城市规划区范围内制定城市规划,进行土地开发利用和各项城市建设,实施规划管理,必须遵守本条例。

本条例所称城市规划区,是指城市市区、近郊区和城市行政区域内各类开发区以及因城市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,在编制或修订城市总体规划中划定。

第三条 厦门市城市规划管理局是厦门市人民政府城市规划的行政主管部门(以下简称市规划部门),主管全市的城市规划工作。市人民政府可以根据需要授权区规划行政管理部门(以下简称区规划部门)负责管辖区的城市规划实施管理工作,业务上受市规划部门领导。

第四条 任何单位和个人都有遵守城市规划和服从城市规划管理的义务,并有权对城市规划工作提出意见和建议,监督城市规划的实施,对违反城市规划的行为进行检举和控告。

第五条 市规划部门每年对城市规划的实施情况进行全面检查,向市人民政府提出报告,并报市人大常委会常务委员会备案。

市人民政府每二年对城市规划的实施情况进行全面检查,向
员

市人民代表大会或其常务委员会提出报告,并报城市总体规划的上级审批机关备案。

第二章 摇城市规划的制定

第六条 摇城市规划是进行各项城市建设和实施规划管理的依据。城市规划必须按法定程序编制和批准,未经法定程序,任何单位和个人不得随意更改或者废止。

第七条 摇编制城市规划必须从我国国情和本市实际出发,正确处理近期建设和远景发展的关系,根据国民经济和社会发展规划,统筹兼顾、综合部署,确定城市发展的方向、规模和各项建设标准、定额指标、功能布局和各项专业规划。

城市总体规划应当和国土规划、区域规划、江河流域和海域规划、土地利用总体规划相协调。

第八条 摇厦门市城市规划分为城市总体规划和详细规划两个阶段。根据城市建设需要,在总体规划基础上,可以编制分区规划。详细规划分为控制性详细规划和修建性详细规划。

第九条 摇厦门市城市总体规划由市人民政府负责组织编制,提请市人民代表大会或其常务委员会审查通过后报上级审批机关批准。

分区规划由市规划部门组织编制,编制时应听取所在地区人民政府的意见,报市人民政府批准。

第十条 摇各类开发区的控制性详细规划,风景名胜区、自然保护区、历史文化风貌区的保护规划,道路、交通、给水、排水等主要的市政设施规划,由市规划部门会同有关区人民政府、业务主管部门组织编制,并报市人民政府批准。

环境保护、海港岸线、园林绿化、供电、通讯、燃气、供热、消防、人防、防洪、抗震、环卫和户外广告等其他专项规划由各业务主管部门负责组织编制,经市规划部门综合平衡后,报市人民政府批准。

修建性详细规划可由建设单位按规划部门提出的规划设计条件,委托具有相应规划设计资格的单位编制,报市规划部门批准。

城市规划区的建制镇规划、村镇建设规划由所在地区人民政府组织编制,报市规划部门批准。

由市人民政府负责批准的城市规划,市人民政府应在报批之日起 源个月内审批;由市规划部门负责批准的城市规划,市规划部门应在报批之日起 圆个月内审批。

第十一条 编制城市规划必须由持有相应资质的城市规划设计证书的单位承担。厦门市城市规划设计研究院是厦门市编制城市规划的主要单位。外省市和境外城市规划设计单位在本市从事城市规划设计,必须具备城市规划设计证书和取得在厦门市的规划设计资质。

第十二条 编制城市规划应当进行多方案经济技术和环境效益比较,根据不同的规划阶段,采取适当有效的方式广泛听取群众的意见,组织有关部门和专家进行论证。

第十三条 各有关部门和单位有责任向编制城市规划的部门和单位提供必须的基础资料,参与并配合城市总体规划的编制。

编制城市规划应当使用符合国家标准坐标系统和高程系统的地形图,并具备工程地质和水文地质等必要的基础资料。

第十四条 总体规划的局部调整,是指根据城市建设发展需要,对已经批准的总体规划所确定的城市人口规模和用地规模以及用地功能、道路系统、市政设施配置等进行的修改。

总体规划的局部调整由市规划部门提出方案,报市人民政府批准,并报市人大常委会常务委员会和原总体规划审批机关备案。

第十五条 由于城市经济与社会发展必须对城市产业结构和城市发展规模进行重大调整,以及由于城市机场、港口、大型工业项目等重要设施布局的调整和大规模开发建设的实施,造成城市性质、规模、空间发展方向和总体布局发生重大变化,必须在原批准的总体规划的基础上重新修订城市总体规划。

重新修订城市总体规划由市人民政府组织编制,报市人大常委会或其常务委员会审查通过后,报原总体规划审批机关审批。

第十六条 详细规划和专项规划的调整,由市规划部门审查批准,其中由市人民政府审批的详细规划,涉及有关技术控制指标较大幅度调整的,由市规划部门提出审查意见报市人民政府批准。

第十七条 城市总体规划批准后,市人民政府应当通过报纸、电台、电视台等新闻媒介和其他切实有效的宣传办法向社会公布。

详细规划批准后,市规划部门应当采取适当有效的办法向市

民和开发建设单位公布。

第三章 摇新区开发和旧区改建

第十八条 摇城市新区开发与旧区改建，必须在城市总体规划、分区规划的指导下，坚持统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设和基础设施先行的原则。

第十九条 摇新区开发和旧区改建应坚持先规划后建设，贯彻合理用地、节约用地的原则。安排城市各类建设用地必须考虑城市土地的区位与价值，保证城市土地得以科学、合理与充分的利用。

城市居住建设用地应当安排在自然环境条件较好的地段，其相邻土地的利用不应影响居住环境的质量。

第二十条 摇本条例所称的旧区系指东至湖滨东路，西至鹭江道，南至万石山北麓、演武路，北至禾祥东路、禾祥西路的旧城区，鼓浪屿区以及城市规划区内的旧城镇，新区系指城市规划区内新的建设区域。

第二十一条 摇新区开发和各类开发区建设应根据城市经济和社会发展的实际水平与需求，确定适当的开发区建设规模，尽量依托城市旧区，合理利用城市现有的各项市政公共设施，并注意保护自然环境。

第二十二条 摇旧区改建应遵循加强维护、合理利用、调整布局、统筹兼顾、逐步改善的原则。旧区内不得新建工业企业，对现有污染环境和影响居住安全的工业企业，应限期治理，逐步改造或者迁出，改善居住和交通运输条件，加强基础设施和公共设施建设，提高城市综合功能。

第二十三条 摇旧区改建应按详细规划成片、成街坊进行，不得挤占空地搞建设。

旧区的危房在符合详细规划的情况下可以逐步更新，加快改造步伐，在不符合详细规划的情况下要加强维护，经批准可以按原规模翻修加固。

旧区改建应注重保护文物古迹、传统风貌建筑和旧城特色。中山路、思明北路、思明南路（镇海路口以北）改建应保持原街景风貌。

第二十四条 摇新区开发和旧区改建必须严格注意保护海岸沙滩、风景名胜区,禁止任何单位和个人擅自将厦门岛东南部环岛路临海地带占作他用。

鼓浪屿、万石山应根据鼓浪屿——万石山风景名胜区总体规划的规划要求进行建设。鼓浪屿改建应降低建筑密度,严格控制建筑体量、层数,绿地率应大于 30%。

第二十五条 摇新区开发与旧区改建,应遵循社会效益、经济效益和环境效益三统一的原则。在制定详细规划和实施规划管理时,市规划部门必须综合考虑用地的位置、环境、使用性质、交通状况、城市景观等因素科学制定建筑密度、容积率、建筑间距、沿街退缩道路红线、绿地率和停车场(库)等城市规划管理的技术规定,报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。

第二十六条 摇城市规划确定保留或者预留的市政公用设施、道路、广场、停车场所、园林绿地、风景名胜、文物古迹、永久测量标志、学校、医院和其他公共活动场所的用地,规划部门应核定用地位置和界线严格加以控制,任何部门和单位不得擅自侵占或改变其使用性质。

第四章 摇建设用地规划管理

第二十七条 摇任何单位和个人在城市规划区范围内新建、扩建和改建各类建设工程的,都必须向规划部门申请办理建设用地规划许可证和建设工程规划许可证,重要建设事先还需要申请办理选址意见书。

规划部门要简化审批环节,公开办事程序,一次性告知建设单位和个人办理选址意见书、建设用地规划许可证和建设工程规划许可证的程序和所需提交的文件、资料清单和要求。

第二十八条 摇在城市规划区范围内的重要建设必须持有有关批准文件,向规划部门提出选址要求,填写选址申请表。规划部门根据城市规划和建设项目的实际确定选址,提供规划设计条件,向建设单位颁发选址意见书。

第二十九条 摇建设单位或个人申请建设用地规划许可证按下列程序办理:

(一)建设单位或个人应向规划部门提交书面申请报告、建设项目批准文件、建设地段地形图;重要建设和大、中型建设项目还须提交可行性研究报告、选址意见书及其附图和环境影响报告书(表);

(二)规划部门在收齐上述资料之日起 15 日内作出书面答复,同意的应同时提供该建设项目的规划设计条件;

(三)规划部门对建设单位或个人根据规划设计条件编制的建设项目规划设计总平面图进行审查,在收件之日起 15 日内作出答复,符合规划要求的,应同时核发建设用地规划许可证。

第三十条 在城市规划区范围内进行招标、拍卖、协议出让国有土地使用权,必须符合城市规划。拟定出让的地块,由市规划部门负责确定其位置、使用性质,规定该地块建筑高度、建筑密度、容积率、绿地率等控制指标以及其他应当确定的规划设计条件,作为土地使用权出让合同的组成部分。

对通过上述方式取得土地使用权的建设单位或个人,由市规划部门直接核发建设用地规划许可证。

第三十一条 建设单位或个人取得建设用地规划许可证后方可向土地管理部门办理用地手续。建设用地规划许可证自核发之日起一年内未办理建设工程规划许可证又未经规划部门同意延期,即自行失效。

第三十二条 任何单位和个人在建设中,对已取得使用权的土地,确需改变其使用性质和规划技术指标的,必须向规划部门申报,经规划部门审查批准后,按第二十九条规定重新办理手续。

第三十三条 任何单位和个人必须服从市人民政府根据城市规划作出的调整用地的决定。

第三十四条 任何单位和个人不得擅自从事改变地形、地貌的活动,不得破坏城市环境,影响城市规划实施。单位和个人在城市规划区内从事挖取沙、石、土,以及弃土、堆放废渣和垃圾,围填水面活动,必须先经规划部门同意,有关行政主管部门方可批准进行。

第五章 建设工程规划管理

第三十五条 凡在城市规划区内新建、扩建、改建各项建筑

物、构筑物或其他设施,必须向规划部门申请取得建设工程规划许可证后,方可办理开工手续。

第三十六条 建设单位或个人申请建设工程规划许可证按下列程序办理:

(一)持书面申请报告、有关部门批准建设的文件、建设用地规划许可证有效复印件、土地使用的批准文件及用地红线图有效复印件、按照建设用地规划许可证规划设计条件编制的规划设计方案,向规划部门提出申请。规划部门在收齐上述资料之日起 10 日内给予批复,重要建设和大、中型建设项目在 15 日内给予批复;

(二)根据批准的规划设计方案进行初步设计,报有关部门批准;

(三)根据有关部门批准的初步设计进行施工图设计后向规划部门提交施工图件,规划部门于收齐上述资料之日起 10 日内作出答复,符合规划要求的,应同时核发建设工程规划许可证。

第三十七条 建设工程规划许可证自核发之日起 3 个月内不动工又未事先经规划部门同意延期的即自行失效。

第三十八条 设计单位必须按照规划部门提供的规划设计条件,进行工程设计。

施工单位必须在建设单位取得建设工程规划许可证后方可施工。

建设单位或个人和施工单位应严格按建设工程规划许可证核准的设计图纸施工,不得擅自改动。

第三十九条 建设工程必须经规划部门指定的测绘单位放样定位,并经规划部门检查合格后方可开工,规划部门应在接到建设单位或个人报检后 5 日内组织检查。

第四十条 大中型或重要建设工程竣工验收应有规划部门参加。交付使用的建设工程应符合规划要求。按规定需报送竣工资料的建设工程,建设单位必须在竣工验收后 3 个月内向市城市建设档案管理部门报送竣工资料。

第四十一条 在城市规划区内需要进行临时性建设的,必须取得临时建设用地规划许可证和临时建设工程规划许可证。

临时建设工程期限自核发临时建设工程规划许可证之日起不得超过 2 年。确有特殊原因需要延期的,在期满前 3 个月向规划部门提出申请,经批准后方可适当延期。

临时建设工程期满后应由建设单位或个人立即拆除,恢复原貌。期限未满因城市开发建设需要的,必须无偿拆除。

第四十二条摇凡在城市规划区内修建城市雕塑应向规划部门提出申请,经规划部门批准后方可进行。

城市户外广告牌、宣传牌的设置应符合户外广告规划,不得影响城市景观、风景名胜和消防、交通安全,其设置地点、规格、形式及审批程序按国家和厦门市人民政府的有关规定执行。

第六章摇市政设施建设的规划管理

第四十三条摇城市规划区范围内的道路、桥涵以及各类杆线、管线等市政设施,应当根据城市开发建设的需要,做到超前规划、设计与建设。

市政设施建设单位,应当提前向规划部门提供建设计划,由规划部门会同有关主管部门进行综合平衡。

第四十四条摇市政工程的规划管理按下列程序办理:

(一)建设单位持批准的建设计划文件向规划部门提出申请,由规划部门提供规划设计条件;

(二)设计单位根据规划设计条件进行设计,如涉及铁路、河道、道路、绿化、环保、消防及其他主要设施时,由规划部门综合协调;

(三)建设单位向规划部门报送市政工程设计图、申请建设工程规划许可证。

第四十五条摇成片建设地区的市政管网综合图,由建设单位报送规划部门审定后,办理市政管网建设审批手续。

第四十六条摇新建或改建道路、桥梁、隧道的工程项目审批时,规划部门应及时通知有关管理部门提交批建计划和有关资料,提请城市建设主管部门进行综合安排。

第四十七条摇城市新建道路、桥梁上的各项管线工程(包括横过道路预埋管线),应按照道路规划设计要求统筹布置,并遵循先地下后地上,先深埋后浅埋的建设程序,综合组织施工,与道路建设同步建成。新建成的城市道路,五年内不得开挖敷设管线,确需开挖施工的,由市政主管部门报市人民政府批准后,规划部门方可发给建设工程规划许可证。

第四十八条 摇城市道路的坐标、标高以及控制红线宽度 必须依据城市规划确定 不得随意变更。

第七章 摇法律 责任

第四十九条 摇在城市规划区范围内 有下列情形之一者 均属违反规划用地行为：

(一) 未取得规划部门核发的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；

(二) 未取得规划部门核发的建设用地规划许可证和建设用地使用权批准文件而占用土地的；

(三) 擅自变更建设用地规划许可证所确定的位置、范围和使用性质占用土地的；

(四) 利用已失效的建设用地规划许可证占用土地的。

第五十条 摇在城市规划区范围内 有下列情形之一者 均属违反规划建设行为：

(一) 未取得规划部门核发的建设工程规划许可证而进行建设的；

(二) 擅自改变建设工程规划许可证规定的性质、内容、设计图而进行建设的；

(三) 擅自改变经批准的临时性建筑物性质、规模、高度的 临时性建设工程批准使用期满不拆除的；

(四) 未经规划部门检查放样定位而擅自施工的或擅自移动建设工程位置的；

(五) 利用失效的建设工程规划许可证及其他证件进行建设的；

(六) 建设工程竣工验收交付使用后 擅自改变使用性质和内容的。

第五十一条 摇对违反规划用地的行为 按下列规定处理：

(一) 有第四十九条第(一)项行为者 由规划部门提请县级以上人民政府责令违法者退回占用土地 对该土地上已建的建筑物、构筑物等 由规划部门责令限期拆除。

(二) 有第四十九条第(二)项行为者 由土地管理部门依法处理 有改变土地原貌并影响规划实施的 由规划部门责令其限期恢

复土地原貌。

(三)有第四十九条第(三)、(四)项行为者,由规划部门责令其限期改正,逾期不改正的由县级以上人民政府责令退回占用土地。

第五十二条 凡未取得建设工程规划许可证而进行建设的,视违法建设对城市规划影响的程度分别处理:

(一)对严重影响城市规划的,由规划部门责令停止建设,限期拆除,造成公用设施和市政设施损坏、损失的,当事人应负责修复、赔偿,并承担相应的法律责任。

严重影响城市规划的建设是指:严重影响城市总体规划、详细规划的用地结构及空间布局、重要工程规划、占建城市公共设施、基础设施用地,压占建筑退缩红线、道路或地下管线,影响城市消防安全,影响机场净空控制和经规划部门批准的微波通讯道,污染城市环境、影响城市景观,占用岸线和公共绿地、防护林带,破坏或影响风景名胜区和文物保护等严重影响城市规划建设的行为。

(二)对影响城市规划,尚可采取纠正措施的,由规划部门责令限期改正,并处以违法建设土建工程总造价 ~~10%~~至 ~~15%~~的罚款,逾期不改正或不接受处理的,予以没收或拆除。已接受处理,经审查符合申请条件的,可以补办建设工程规划许可证。

(三)对不影响城市规划的,由规划部门责令停止建设,并处以违法建设土建工程总造价 ~~5%~~至 ~~10%~~的罚款,逾期不接受处理的,予以没收或拆除。已接受处理,经审查符合申请条件的,可以补办建设工程规划许可证。

第五十三条 对违反建设工程规划许可证规定的建设,按下列情况分别处理:

(一)未经批准擅自改变建设工程使用性质和规模的,由规划部门责令其限期改正,并处以违法建设部分土建工程造价 ~~10%~~至 ~~15%~~的罚款;

(二)未经规划部门检查放样定位擅自开工的,处以 ~~5000~~元以上 ~~10000~~元以下罚款;

(三)擅自改变临时建筑性质、规模的,临时建设工程逾期未拆的,责令拆除并处以该违法建设土建工程总造价 ~~10%~~至 ~~15%~~的罚款。

第五十四条 违法建设的单位或者个人接到规划部门停止建

设通知或者限期改正、限期拆除的处罚决定后 继续进行违法建设的 ,由城建管理监察队伍予以查封 ,直至拆除继续违法建设部分。

第五十五条 摇设计单位没有按照规划部门提供的规划设计条件 编制建设工程的设计方案或者进行工程设计的 ,由规划部门没收该项目的全部设计费 情节严重的 ,还须提请城市建设主管部门取消其厦门的设计资质。

施工单位承接无建设工程规划许可证的建设工程的施工任务或者擅自改动建设工程规划许可证核准的设计图纸进行施工的 ,没收该项目的全部管理费 情节严重的 ,还须提请城市建设主管部门取消其厦门的施工资质。

第五十六条 摇对违反规划用地和违反规划建设的设计、设计、施工单位 除按上述有关规定进行处理外 ,还可对其主要负责人或直接责任人处以 贰千元以下的罚款 情节严重的 ,应追究其行政责任。

第五十七条 摇当事人对拒绝颁发许可证、对颁发许可证的申请不予答复或对行政处罚决定不服的 ,可以依法申请行政复议或提起行政诉讼。

当事人逾期不申请复议 ,也不起诉 ,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。

第五十八条 摇违法审批是指无权审批、越权审批以及超越法律、法规规定的审批行为 ,违法审批的批准文件无效 根据该文件进行的建设分别按违法用地和违法建设处理。对有关主管人员和直接责任人员应由该违法审批部门或其上级主管部门给予行政处分 违法审批造成经济损失的 ,违法审批部门应当依法承担赔偿责任。

第五十九条 摇规划部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的 ,由其所在单位或者上级主管机关给予行政处分 构成犯罪的依法追究刑事责任。

规划部门及其工作人员违法行使职权侵犯公民、法人和其他经济组织的合法权益造成损害的 ,规划部门应依法承担赔偿责任。

第八章 摇附 摇 摇 则

第六十条 摇本条例的具体应用问题由厦门市人民政府进行解

释。

第六十一条 本条例自 1995 年 12 月 1 日起施行。