

湛江市城市建设管理 规章汇编

第 二 辑

湛江市城市建设管理总指挥部编印

一九九〇年一月

前 言

为加强以法治城，强化管理，市政府根据中央和省有关法律法规的精神，结合我市具体情况，制定并颁发了《湛江市城市建设规划管理实施细则》等二十八个有关城市管理方面的规章，这是我市城市管理的一件大事，是我市法制建设一个重大成果。这些规章，从广义上说，是国家法律、法规的延伸，是贯彻“人民城市人民建、人民城市人民管”的方针，使我市逐步实现有法可依，有章可循，做到城市管理法律化、制度化、规范化。这对促进我市社会主义物质文明和精神文明建设的发展有着非常重要的意义。

《湛江市城市建设规划管理实施细则》等二十八个规章的实施，是一项宏大的社会系统工程，涉及到千家万户和各个部门，与每个公民的切身利益息息相关。因此，市普法办决定把宣传学习二十八个行政规章纳入今年普法计划，分期分批组织学习和考核，并进行执法检查，做到边学边查边改。要求各单位领导同志要高度重视，首先要做到带头学习、带头遵守、带头执行，同时要组织干部、职工、居民学习，采取多种形式，如报告会、座谈会、墙报、小报、宣传车、有线广播、知识竞赛等，组织广大干部、职工、居民、农民、学生和驻湛部队深入学习，做到家喻户晓，人人皆知，深入人心，使全体公民遵守规章，照章办事。有关职能部门要组织干部职工先学一步，对这些规章要有深刻理解，严格

按照规章办事，防止执法不严，违章不究，徇私作弊，贪赃枉法的现象发生。

为了便于各单位组织干部、职工、居民学习，我们将这些行政规章汇编成册，供各单位学习使用。

编 者

一九九〇年一月

目 录

1. 关于印发《湛江市城市建设规划管理实施细则》等二十六个规章的通知…………… (1)
2. 湛江市城市建设规划管理实施细则…………… (3)
3. 湛江市建筑市场管理试行办法…………… (47)
4. 湛江市市政设施管理试行办法…………… (61)
5. 湛江市市容环境卫生管理试行办法…………… (73)
6. 湛江市城镇园林绿化管理试行办法…………… (81)
7. 湛江市公有房产管理试行办法…………… (86)
8. 湛江市私有房产管理试行办法…………… (95)
9. 湛江市房屋交易试行办法…………… (102)
10. 湛江市城镇房屋所有权登记实施办法…………… (107)
11. 湛江市张贴广告管理试行办法…………… (114)
12. 湛江市城乡个体工商户管理试行办法…………… (118)
13. 湛江市市区文明集贸市场管理试行办法…………… (126)
14. 湛江市市区道路交通管理试行办法…………… (132)
15. 湛江市公路运输管理试行办法…………… (144)
16. 湛江市消防监督管理试行办法…………… (152)
17. 湛江市城市地下水资源管理试行办法…………… (161)
18. 湛江市城市供用水管理试行办法…………… (165)
19. 赤坎水库水源保护试行办法…………… (175)
20. 湛江市液化石油气安全管理试行办法…………… (178)

21. 湛江市城市环境保护管理试行办法·····	(184)
22. 湛江市执行国家机动车辆废气排放标准实施细则·····	(192)
23. 湛江市地名管理试行办法·····	(195)
24. 湛江市城市建设征用土地补偿试行办法·····	(199)
25. 城市建设用地实行统一征用和综合开发的试行办法·····	(203)
26. 湛江市行政事业性收费管理试行办法·····	(206)
27. 湛江市罚款和罚没财物管理试行办法·····	(211)
28. 关于印发《湛江市市区门前三包责任制管理办法》的通知·····	(216)
29. 湛江市城市建设档案管理暂行办法·····	(219)

关于印发《湛江市城市建设规划管理 实施细则》等二十六个规章的通知

湛府发〔1989〕80号

各县、区人民政府，市直各单位，市、区属企事业单位，驻市各单位：

为了把我市城市逐步建设成为有利生产、方便生活、繁荣、文明、整洁、优美的社会主义现代化城市，根据国家和省有关法律、法令的规定，从去年以来，组织有关部门草拟了《湛江市城市建设规划管理实施细则》等二十六个关于城市建设和管理方面的规章（目录附后）。市成立了专门修编小组，进行了研究、修改；同时，还多次召开会议，反复征求有关区和部门的意见。现在，业经市人民政府同意，连同市政府的《湛江市城市建设档案管理暂行办法》（湛府发〔1988〕1号）一并印发给你们，希认真遵照执行。

一、这些规章是根据国家和省的法律、法令的规定，结合我市的实际情况制订的，可先试行一段时间。在执行过程中，如有什么问题，可向有关部门反映，使之更臻完善。

二、各有关部门都要根据这些规章的要求，认真履行自己的职责，制定具体的落实措施，互相配合，密切协作，积极主动地做好城市建设和管理工作。

三、这些规章从一九九〇年一月一日起施行。过去颁发的规定与这些规章有抵触的，以这些规章为准。

一九八九年十二月二十日

湛江市城市建设管理规章目录

- 1、湛江市城市建设规划管理实施细则
- 2、湛江市建筑市场管理试行办法
- 3、湛江市市政设施管理试行办法
- 4、湛江市市容环境卫生管理试行办法
- 5、湛江市城镇园林绿化管理试行办法
- 6、湛江市公有房产管理试行办法
- 7、湛江市私有房产管理试行办法
- 8、湛江市房屋交易试行办法
- 9、湛江市城镇房屋所有权登记实施办法
- 10、湛江市张贴广告管理试行办法
- 11、湛江市城乡个体工商户管理试行办法
- 12、湛江市市区文明集贸市场管理试行办法
- 13、湛江市市区道路交通管理试行办法
- 14、湛江市公路运输管理试行办法
- 15、湛江市消防监督管理试行办法
- 16、湛江市城市地下水资源管理试行办法
- 17、湛江市城市供用水管理试行办法
- 18、赤坎水库水源保护试行办法
- 19、湛江市液化石油气安全管理试行办法
- 20、湛江市城市环境保护管理试行办法
- 21、湛江市执行国家机动车辆废气排放标准实施细则
- 22、湛江市地名管理试行办法
- 23、湛江市城市建设征用土地补偿试行办法
- 24、城市建设用地实行统一征用和综合开发的试行办法
- 25、湛江市行政事业性收费管理试行办法
- 26、湛江市罚款和罚没财物管理试行办法
- 27、湛江市城市建设档案管理暂行办法（88）

湛江市城市建设规划管理实施细则

(一九八九年十二月二十日湛江市人民政府颁发)

湛府发〔1989〕81号

第一章 总 则

第一条 为了把城市规划好、建设好、管理好，必须加强城市规划管理。根据国务院颁发的《城市规划条例》和市人民政府颁布的《广东省城市建设管理暂行条例》以及市人民政府批准的湛江市城市总体规划，结合本市实际情况，制定本实施细则。

第二条 城市总体规划是城市建设总蓝图、综合部署和管理的依据。湛江市城市总体规划业经省人民政府审查批准，具有法律效力，必须认真贯彻执行，任何单位和个人均无权改变。在总体规划实施过程中，如认为确需修改时，由市人民政府提出修改方案，提交市人民代表大会或其常务委员会审议后报原审批机关批准。

第三条 任何组织（含部队、中央、省驻市单位）和个人在湛江市城市规划区内进行各项建设，都必须符合城市总体规划的要求，遵守本实施细则。

第四条 城市建设实行新区开发与旧城改造相结合的办法，实行统一规划、合理布局、综合开发、配套建设的方针，按照先地下、后地上的程序进行建设。

第五条 市城市规划局（下简称市规划局）是市人民政府负责城市建设规划工作的主管部门，行使城市规划管理职能，其主要职责是：负责组织编制城市总体规划；根据已批准的城市总体规划组织编制详细规划和专业工程规划；参与审批建设项目；负责全市规划区内各项建设项目的统一规划，合理利用城市的土地，并核发规划建设用地许可证；审批各项建设工程有关设计文件和图纸，核发工程建筑许可证；负责检查各区规划管理工作和对违反规划用地和违章建设的处理；以及参加建设工程的竣工验收工作等。各区政府及区城建、监察部门、派出所、街道办、居委会，市公安交通、消防、工商、城建、环保、卫生、建筑工程管理等有关部门应积极配合规划部门实施城市规划管理。

第二章 城市建设规划管理

第六条 城市规划区内的详细规划和专业工程规划经市规划局审核报市政府审批后，才能进行建设和管理。城市规划文件由编制单位送城市建设档案馆存档。

第七条 根据湛江市城市总体规划，堵海东北大堤、良丰、祝美、岑擎、湛江北站西、麻章一线以东，新坡、双港、调顺岛团结大堤一线以南，林口、南调、张屋村、北涯一线以西，特呈岛、东头山岛、东海岛全岛，以及湛江内港全部海岸线、硃洲岛全岛海岸线及其纵深五百米宽度的陆地，为城市规划控制区范围。

调顺岛全岛；赤坎——开发区——霞山片，西至铁路，东至海边，南至南柳河，北至福建村（含福建村）；坡头片，北至林屋村，东至直升飞机场（包括麻坡路以东五百米

宽度)，南至麻斜，西至海边；风景区片，湖光岩风景区，三岭山森林公园，为城市规划区范围。

第八条 凡在城市规划区内进行新建、扩建、改建、续建的一切永久性、临时性建筑工程和构筑物，包括道路、桥涵、铁路、港口码头、围墙、水塔、烟囱、锅炉、凿井、驳岸、地上杆线（电力、电讯）、地下管沟缆线（电力、电讯）、污水处理厂（场、站）、宣传窗、市交通安全设施、上落站、停车场等，均由市规划管理部门统筹规划，按基本建设程序报建审批，并经规划管理部门放线验线后，办理施工许可证、质监手续，方可动工，不得违反。

第九条 建设项目报建费（即工程建筑许可证费），经市物价局同意后，按收费标准，统一向市规划管理部门缴交，上缴市财政局，根据需要，安排给市规划局使用。

第十条 市年度基建计划的具体实施方案，必须符合已经审批的总体规划 and 详细规划的要求，违反城市规划的项目，无论新建、改建、扩建或续建，都不得办理。

第三章 用地的规划管理

第十一条 凡在城市规划区内进行建设，以及城市规划控制区内的工业项目、三层和三层以上的公共建设项目，需使用国有土地或征用集体所有制土地（含临时用地），经国土管理部门核定用地面积后，必须向市规划管理部门提出规划建设用地的报告。各单位要变更规划用地性质、改变规划用地红线以及改变规划用地时，均须报市规划管理部门审定。

城市规划区内的建设用地，实行统一征地、统一开发，并由市土地开发总公司向市国土管理部门统一办理征地手续

和进行统一土地开发，今后原则上不再零星安排规划建设用地。

第十二条 各单位向规划管理部门提交规划建设用地图则时，必须按下列要求办理，并送交下列文件：

(1) 规划建设用地图则报告，应说明本项目性质、用地的依据、建设用途、面积、技术工艺及环境要求等情况，说明该地的类别、水、电、交通、房屋拆迁等情况。

(2) 建设单位应持市以上计划部门批准的当年计划文件(含征地图则指标)。中央部委、省驻湛单位，须持有中央部委、省计委的批文。部队单位须持有有权批准单位的批文。

外地驻湛单位须持有湛江市人民政府或经协部门批准驻湛的文件和有权机关批准的建设项目文件。

(3) 外资、中外合资(合作)的建设项目，须持有市政府或省、市对外经济主管部门批准的文件(包括合同、协议书有关文件副本)。

(4) 自筹资金计划基建项目，须持有经省、市财政部门 and 计划部门的批文。

(5) 变更计划项目、计划投资、建设性质的均须持有原批准机关的批文。

(6) 附规划建设用地地段的四至地形图。经规划管理部门同意选定的建设地址，在核拨用地前，经同意可以委托勘测部门按湛江市座标系统进行实测和修正地形图

($\frac{1}{500} \sim \frac{1}{2000}$)，并将实测地形图资料送交规划管理部门。

第十三条 规划建设用地涉及到有关国防、人防、宗

教、环境保护、防火、防洪、铁路、码头、湖塘、滩涂、电力、电讯、地下管缆、道路、桥涵、文物保护、名胜古迹、园林绿化、无线电收发讯区、导航标志、测量标志、农田水利、机场净空等问题时，由规划部门与有关部门协商确定规划建设用地。

第十四条 建设单位持核准建设用地的报告向市规划管理部门办理规划建设用地，由市规划局核准用地位置和范围，确定用地红线，发给《规划（建设）用地许可证》。建设单位持《规划（建设）用地许可证》和用地红线图，到市国土管理部门办理土地使用手续。建设单位从取得《规划（建设）用地许可证》之日起，一年内未办理征地和土地使用证手续，又未经市规划管理部门批准延期的，其《规划（建设）用地许可证》自行失效。在征地有效期内，被征地单位（包括其他单位）或个人不得在其范围内新建、扩建（含加层）、改建、续建建筑物和构筑物，不能加种其他农作物。如属危房，经批准只能原状维修。

城市规划区内的建设土地由市土地开发总公司向国土管理部门统一办理征地手续和进行统一土地开发。

第十五条 凡经核准征用的土地，用地单位不得擅自改变规划用地性质。如因计划改变，变更土地使用性质时，必须书面申明理由及附送变更后的总平面图，报经市规划管理部门批准并向国土管理部门办理变更土地使用性质手续后方可变更。如因改变规划土地使用性质，影响城市总体规划或妨碍卫生、安全，规划管理部门有权拒绝并将原核准用地调整使用。

第十六条 临时使用城市规划区内的土地必须向市规划

管理部门提出报告，由市规划局确定用地范围和红线，发给临时规划用地许可证，并向市国土部门办理临时用地手续。在临时的规划建设用地上，不得兴建永久性或半永久性的建筑物或构筑物，使用期满或城市建设需要时，必须无条件清场退出。经核准使用的临时规划建设用地，有效期最长为二年，如确需延期使用者，须在期满前两个月重新向原审批部门办理手续，经审定后方可延期使用。延期次数一般不超过两次。

第十七条 在城市规划区内，农村集体企业等单位建设用地，必须符合规划要求。建房用地，统一由乡（镇）人民政府提出申请，按本细则第十一条至第十六条规定上报批准，任何单位和个人不得擅自占地建房和进行其他建设，不得越权批准占用土地。

第十八条 城市规划管理部门根据城市规划建设需要，对城市规划区内已征用二年以上而未使用的土地，有权进行再安排，由国土部门收回用地单位使用权，注销土地使用证。由市城市规划管理部门重新安排给市土地开发总公司统一开发，并到市国土管理部门办理土地使用权变更手续。

第十九条 由于城市建设特殊需要，原批准建设用地，经规划和国土部门审定报市政府批准，可以调整或收回。由此造成经济损失的补偿问题，按有关规定处理。

第二十条 因国家建设需要征用土地和拆迁房屋时，经城市规划管理部门批准后，可按市政府颁发的《湛江市市区城市建设拆迁房屋补偿安置暂行办法》办理。

第二十一条 建设工程所在地区内，应按城市规划要求设置市政工程、公用设施、文教卫生等设施，并同时配套进

行建设，其配套工程投资由所在用地单位共同负担。

第二十二条 单位利用原有土地兴办中外合资、合作企业时，应先征得市规划管理部门同意，经省、市对外经济贸易管理部门批准后，方可与客商签订协议；持批准文件向市规划管理部门和国土管理部门办理用地手续。

第二十三条 市规划区内村乡企业、公共设施、公益事业建设需要的用地，必须持当地区政府以上计划部门批准的计划任务书或其他计划投资文件，到国土部门办理核准用地面积。经规划部门核准用地位置、范围、确定用地红线，发给《规划（建设）用地许可证》后，再由国土管理部门办理用地手续。

公共、市政配套建设，由村、乡集资按规划统建。

第二十四条 市规划区内农民（村民）建自住房，必须符合已批准的村、乡建设规划要求，并应以改造自然村为主。如原有宅基地不足时，应充分利用村内空闲地、山荒地。

农民（村民）建自住房用地标准：四口人以下的，每户不超过六十平方米；五至七口人的，每户不超过七十平方米；八口人以上的，每户不超过八十平方米。

严格控制使用耕地建自住房，如确需使用耕地的，应报市规划管理部门和市土地管理部门批准，并按上述用地标准降低20%。

第二十五条 市规划区内农民（村民）新使用土地建自住房，必须符合村庄规划要求，逐级加具意见向所在区市规划局办事处提出申请，经批准后，由国土部门办理用地手续。

第二十六条 农民（村民）建自住房用地，不得买卖、非法转让、调换；未经有关部门批准，不得改变使用性质。

第二十七条 建设单位紧靠规划道路两旁征用土地，应按征地红线同等长度，同时征用规划道路全宽或一半宽度面积的土地，并负责拆迁该土地上的建筑物或构筑物，无偿交给城市道路建设使用。规划道路暂不开辟时，所征的土地由征地的单位代管，不准修建任何建筑物或构筑物，城市修建道路或敷设管道时，应无条件交出。

第二十八条 凡是在城市规划区内进行挖土、采砂、石，填堵洼地、河面、湖面和爆破作业，堆置废渣、垃圾等改变地形、地貌的活动，均须报市规划管理部门会同国土、公安等有关管理部门审批。

第二十九条 任何单位和个人不得侵占风景区、公园、绿地、广场、公共体育设施、学校、文物古迹、城市道路、水库、湖面及其维护地带，未经有关部门批准，不得改变其用地性质。

第四章 建筑的规划管理

第三十条 在城市规划区内进行新建、改建、扩建、续建的建筑物和构筑物，均应按城市规划要求向所在地的规划管理部门办理报建手续。

第三十一条 在城市规划区内报建任何建设工程时，必须提交下列文件：

(1) 规划(建设)用地许可证和土地使用证(附征用土地批准文件和红线图)；

(2) 原有房屋新建、改建、扩建的房产所有权证(1988年1月以后发的)或房屋拆迁有关协议文件；

(3) 有权机关批准的有效期内的基建计划文件；

(4) 方案设计或初步设计审批文件, 已批准的 四 至尺寸位置图 (建筑物外缘图); 凡涉及交通、环保、消防、卫生、人防、绿化、文物管理及其他有关专门规定的, 还应交送各有关部门审批的文件;

(5) 建设单位用地范围内总平面布置图;

(6) 持有正式设计证书的设计单位所提供施工图 (免结构图) 一式三份。

第三十二条 任何建设工程须持规定的报建文件向所在地的规划管理部门申请工程建筑许可证, 经规划管理部门审查图纸和文件, 现场核定平面位置及标高, 并交押编制基本建设工程竣工档案保证金后, 发给《工程建筑许可证》, 并向建筑工程管理部门办理施工报建和质监手续。施工中必须按照《工程建筑许可证》规定的内容进行建设活动, 不得擅自更改。

第三十三条 临时建设工程 (包括施工暂设工程), 经所在地的规划管理部门按本章第三十一条规定审查批准后, 核发《工程建筑许可证》。临时建筑物的使用期限不得超过两年, 不得建设或改建成永久性、半永久性建设工程, 不得改变使用性质, 使用期满应立即拆除。如确需延期使用, 必须经原审批部门批准。

第三十四条 建设工程竣工后, 应报规划管理审批部门参加验收, 经验收合格, 由建设单位将竣工图纸资料 (含工程施工图原图) 及批准文件 (副本) 送城市建设档案馆收存; 规划管理部门查对无误后发给《工程规划管理验收合格证》, 凭证向水、电部门申请供水、供电, 向房管部门申请办理产权登记。

第三十五条 审批部门对各项报建项目，除特殊情况外，应在一个月内批复。

第三十六条 《工程建筑许可证》发给之日起，一年内不动工，又不重新报批的，即行失效。凡经计划部门决定的停建工程项目，建设单位应将《工程建筑许可证》向原审批部门缴销。

第三十七条 外资或中外合资（合作）建设项目，须持有省、市对外经济主管部门审核批准文件办理基建项目的报建手续。工程勘测设计原则上由国内设计单位承担，如中外共同承担设计或委托国外设计，应按广东省关于国外设计施工机构承担工程设计施工的管理条例办理。

第三十八条 持证施工单位，必须严格按照规划管理部门批准的施工图纸施工，严禁承接未经报建批准或擅自改变经报建批准的设计施工图纸的工程。

施工过程中，如发现地下有各类构筑物，各种管线，测量、水文标志，文物古迹等，应立即停止施工，并及时报告有关管理部门和规划管理部门处理，经允许后，方可复工。

第三十九条 建设、设计、施工单位应对工程邻近的建筑物和构筑物以及道路、给水、排水和其他管道、电力、通讯、防洪堤坝、文物古迹、测量与水文标志、古树名木、环卫设施等进行安全检查，采取安全保护措施，如有损坏，应分清责任，按规定承担法律责任和经济责任。

建设工程在施工过程中，因土地使用权等原因发生纠纷而停止施工，停止施工期间所造成的经济损失，由无理的一方负责赔偿。