

# 云南省人民代表大会常务委员会 关于批准《昆明市城乡规划条例》的决议

(2010年3月26日云南省第十一届人民代表大会常务委员会第十六次会议通过)

云南省第十一届人民代表大会常务委员会第十六次会议审查了《昆明市城乡规划条例》，同意省人民代表大会法制委员会的审查报告，决定批准这个条例，由昆明市人民代表大会常务委员会公布施行。

## 昆明市城乡规划条例

(2009年12月15日昆明市第十二届人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过)

2010年3月26日云南省第十一届人民代表大会常务委员会第十六次会议批准)

### 第一章 总 则

**第一条** 为加强城乡规划管理，统筹城乡空间布局，改善人居环境，促进城乡经济社会全面协调可持续发展，根据《中华人民共和国城乡规划法》和有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

**第二条** 在本市行政区域内制定和实施城乡规划，在规划区内进行建设活动，必须遵守本条例。

本市城乡规划包括城市规划、镇规划、乡规划、村庄规划。城市规划、镇规划分为总体规划和详细规划。详细规划分为控制性详细规划和修建性详细规划。

本条例所称规划区，是指城市、镇总体规划和乡、村庄规划以及依法制定的其他规划确定应当实行规划控制的区域。

**第三条** 制定和实施城乡规划，应当遵循城乡统筹、合理布局、节约土地、集约发展、先规划后

建设、基础设施和公共服务设施优先的原则，综合考虑人口、资源因素和生态环境承载能力，保护自然资源、人文资源，突出地方特色，符合防灾减灾、公共安全的要求，维护公共利益。

**第四条** 城乡规划的编制应当依据国民经济和社会发展规划，与土地利用总体规划、环境保护规划和滇池保护规划相衔接，协调各类专项规划，并符合上一层级的城乡规划要求，对城乡空间环境统一规划。

城乡规划的制定应当符合法律、法规、规章和有关标准、规范；没有标准和规范的，由市人民政府制定。

**第五条** 经依法批准的城乡规划，是城乡建设和规划管理的依据，未经法定程序不得修改。

任何单位和个人都应当遵守经依法批准并公布的城乡规划，服从规划管理。

**第六条** 市城乡规划主管部门负责昆明中心城区规划管理工作，监督、指导各县(市、区)的城

乡规划工作。中心城区的具体范围由市人民政府确定并公布。规划执法部门负责查处违反城乡规划的建设活动。

市城乡规划主管部门在中心城区内设立派出机构,履行规定的城乡规划管理职责。

县(市)、东川区城乡规划主管部门负责本行政区域内的城乡规划管理工作,并接受上级城乡规划主管部门的指导和监督。

乡、镇人民政府负责本行政区域内镇规划、乡规划、村庄规划的组织编制、实施、监督和查处工作。乡、镇城乡规划管理机构受上级城乡规划行政主管部门委托,负责本行政区域内的城乡规划管理工作。

市、县(市、区)人民政府其他所属部门应当按照各自职责,依法做好城乡规划管理工作。

**第七条** 城乡规划委员会对城乡规划重大事项进行审议。

**第八条** 各级人民政府应当将城乡规划的编制和管理经费纳入本级财政预算,其经费预算不低于上年同级地方财政收入的千分之三。

**第九条** 市、县(市)、东川区及乡、镇人民政府制定和实施城乡规划的情况,应当每年向同级人民代表大会常务委员会或者乡、镇人民代表大会报告。

**第十条** 建立自然资源和地理空间数据库,采用先进科学技术,合理开发利用地上地下空间,创新管理模式,增强城乡规划的科学性、前瞻性,提高规划制定、实施和监督管理的水平和效能。

## 第二章 规划的制定与修改

**第十一条** 昆明城市总体规划由市人民政府组织编制,经市人民代表大会常务委员会审议,省人民政府审查同意后,报国务院审批。

县级市城市总体规划由县级市人民政府组织编制,经同级人民代表大会常务委员会审议,昆明

市人民政府审查同意后,报省人民政府审批。

**第十二条** 县、东川区人民政府所在地镇的总体规划由县、区人民政府组织编制,经同级人民代表大会常务委员会审议后,报市人民政府审批。

昆明城市规划区内镇的总体规划由镇人民政府组织编制,经同级人民代表大会审议后,报市人民政府审批。

其他镇的总体规划由镇人民政府组织编制,经同级人民代表大会审议后,报上一级人民政府审批。

**第十三条** 产业园区规划由各产业园区管理部门组织编制。昆明高新技术开发区、昆明经济技术开发区和昆明滇池旅游度假区的产业园区规划报市人民政府审批。其他省级以上和昆明城市规划区内的产业园区规划,经所在地县级人民政府审查后,报市人民政府审批。

前款规定以外的产业园区规划经所在地县级城乡规划主管部门审查后,报同级人民政府审批。

**第十四条** 行业专项规划应当符合城市、镇的总体规划,由相应行业主管部门组织编制,报同级人民政府审批。法律、法规另有规定的,从其规定。

**第十五条** 昆明中心城区的控制性详细规划由市城乡规划主管部门组织编制,经市人民政府批准后,报市人民代表大会常务委员会和省人民政府备案。

县级市的控制性详细规划由该市城乡规划行政主管部门组织编制,经同级人民政府批准后,报同级人民代表大会常务委员会和昆明市人民政府备案。

昆明城市规划区内镇的控制性详细规划由镇人民政府组织编制,报市人民政府审批。

昆明城市规划区外的县、东川区人民政府所在地镇的控制性详细规划由县、区城乡规划主管

部门组织编制,经同级人民政府批准后,报同级人民代表大会常务委员会和市人民政府备案。

其他镇的控制性详细规划,由镇人民政府组织编制,报上一级人民政府审批。

**第十六条** 城乡规划主管部门和镇人民政府可以组织编制城镇重要地段和地块的修建性详细规划,也可以要求建设单位依据控制性详细规划和规划条件编制修建性详细规划。

**第十七条** 乡规划、村庄规划由乡、镇人民政府组织编制,报上一级人民政府审批。昆明城市规划区内的乡规划、村庄规划报市人民政府审批。村庄规划在上报审批前,应当经村民会议或者村民代表会议讨论同意。

城市规划和镇规划确定的建设用地范围内的村庄不再单独编制村庄规划。

**第十八条** 城乡规划的编制机关应当对城乡规划的实施情况进行定期评估,根据评估结果和经济、社会发展需要,提出对城乡规划的修改意见。

**第十九条** 修改城乡规划应当对修改的必要性进行论证、听证,广泛征求公众、专家和利害关系人的意见,提出专题报告,经原审批机关同意后,方可编制修改方案。

城乡规划修改方案编制后,按照原审批程序进行报批。

修改控制性详细规划涉及城市、镇总体规划强制性内容的,应当先修改总体规划。

**第二十条** 有下列情形之一的,组织编制机关方可对控制性详细规划进行修改:

(一)因总体规划修改,城市、镇用地布局和功能发生变化的;

(二)因实施国家、省重点工程项目需要修改的;

(三)经对控制性详细规划实施情况评估、论

证确需修改的;

(四)法律、法规规定的其他情形。

### 第三章 规划的实施

**第二十一条** 市城乡规划主管部门根据国家标准和技术规范,结合本地实际制定城乡规划管理技术规定,报市人民政府批准后实施。

控制性详细规划的有关技术经济指标根据城乡规划管理技术规定确定。

**第二十二条** 规划区内的各项建设实行规划许可制度。未取得规划许可的,不得进行建设。

以划拨方式取得国有建设用地使用权的建设项目,应当办理建设项目选址意见书;在城市、镇规划区范围内的,还应当依次办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证。

以出让方式取得国有建设用地使用权的建设项目,应当依次办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证。

在乡规划区、村庄规划区内的建设项目应当办理乡村建设规划许可证。

**第二十三条** 城乡规划主管部门应当自受理规划许可申请之日起 20 个工作日内审查完毕。符合城乡规划的,核发相关许可证件;不符合城乡规划的,不得核发相关许可证件,但应当书面答复申请人,并说明理由。

建设项目选址意见书的有效期为二年,其他规划许可证件的有效期为一年。需要延期的,建设单位或者个人应当在有效期届满 30 日前向城乡规划主管部门提出申请。经批准后,可以延续一次,延长期限不得超过一年。

**第二十四条** 建设单位或者个人申请规划许可,应当提交有关材料,并对其申报材料的真实性、准确性和合法性负责。

**第二十五条** 按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目,以划拨方式提供国有建

设用地使用权的,建设单位在报送有关部门批准或者核准前,应当向城乡规划主管部门申请核发建设项目选址意见书。

**第二十六条** 对符合城乡规划的建设项目,城乡规划主管部门应当根据城乡规划和建设项目的性质、规模,确定拟选址位置、用地面积和规划要求,向建设单位核发建设项目选址意见书。

在城市、镇规划区内的建设项目,建设单位应当在建设项目选址意见书许可期限内,获得有关部门对建设项目的批准或者核准后,向城乡规划主管部门申请核发建设用地规划许可证。

**第二十七条** 城乡规划主管部门应当依据控制性详细规划和经批准的建设项目可行性研究报告,核定建设项目用地的位置、面积、允许建设的范围和规划条件,向建设单位核发建设用地规划许可证。

**第二十八条** 在城市、镇规划区内国有建设用地使用权出让前,出让方应当持拟出让地块、地下空间的现状地形图、实地勘测界线图和地下管线资料等,向城乡规划主管部门征询规划条件。

**第二十九条** 城乡规划主管部门应当根据控制性详细规划,提出拟出让地块的使用性质、允许建设的范围、容积率、建筑密度、绿地率、建筑退让以及应当配建的公共服务设施、市政设施等规划条件,作为国有建设用地使用权出让合同的组成部分。

取得规划条件一年内未进行国有建设用地使用权出让的,应当在出让前办理延期或者重新提供规划条件;未办理延期或者重新提供规划条件的,原规划条件无效。

**第三十条** 城乡规划主管部门和其他有关部门在办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、签订国有建设用地使用权出让合同等其他相关手续时,不得擅自变更规划条件。未纳入规

划条件的国有建设用地使用权出让合同无效。

**第三十一条** 在城市、镇规划区内以出让方式提供国有建设用地使用权的建设项目,出让合同签订后,建设单位应当持建设项目的批准、核准、备案文件和出让合同,向城乡规划主管部门申请领取建设用地规划许可证。对符合条件的,应当发放建设用地规划许可证。

**第三十二条** 建设单位应当在建设用地规划许可证有效期内取得国土资源管理部门的用地批准文件或者国有建设用地使用权证,逾期未取得的,建设用地规划许可证无效。

**第三十三条** 在城市、镇规划区内进行建设的,建设单位或者个人应当持土地使用证明文件和建设工程设计方案等材料,向城乡规划主管部门申请核发建设工程规划许可证。需要编制修建性详细规划的建设项目,还应当提供修建性详细规划。对符合条件的,城乡规划主管部门应当核发建设工程规划许可证。

**第三十四条** 建设项目修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图,经城乡规划主管部门审查后,符合规划要求的,应当在批准前向社会公示,公示时间不得少于7日。

建设工程施工前,建设单位或者个人应当将建设工程规划许可证和批准的总平面图,在施工现场和媒体上公布。

**第三十五条** 在乡、村庄规划区内进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设的,建设单位或者个人应当持建设项目批准文件和建设工程设计方案,向乡、镇人民政府提出书面申请,由乡、镇人民政府报县(市)、东川区城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证;在昆明中心城区范围内的,由乡、镇人民政府报市城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。

在乡、村庄规划区内,农村村民进行住宅建设

的,应当持建筑方案和村民委员会的书面意见,向乡、镇城乡规划管理机构提出书面申请,由乡、镇城乡规划管理机构按照乡、村庄规划核发乡村建设规划许可证。

在城市、镇规划确定的建设用地范围内的农村住宅建设、乡镇企业建设、公共设施和公益事业建设,按照本条例规定办理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。

**第三十六条** 在城市、镇规划区内,因公益事业和基础设施等建设需要临时使用土地的,应当经城乡规划主管部门批准。对符合条件的,核发临时建设用地规划许可证。

有下列情形之一的,城乡规划主管部门不得批准临时建设用地规划手续:

- (一)侵占城镇规划控制线的;
- (二)破坏生态景观、污染环境、危害公共安全的;
- (三)在近期按照规划建设的区域、地段内进行建设的;
- (四)其他法律、法规禁止的。

**第三十七条** 需要建设临时建筑物、构筑物或者临时市政管线工程的,建设单位或者个人应当向城乡规划主管部门申请核发临时建设工程规划许可。对符合条件的,应当核发临时建设工程规划许可证。

**第三十八条** 临时建筑物、构筑物批准使用期限不得超过二年。临时建筑物层数不得超过二层,高度不得超过六米,并不得擅自改变使用性质。

临时建筑物、构筑物因城镇建设需要拆除或者使用期限届满的,建设单位应当无条件自行拆除,清场退地。

**第三十九条** 有下列情形之一的,建设单位可以申请变更规划许可和规划条件:

(一)因城乡规划修改造成地块建设条件变化的;

(二)因基础设施、市政设施、公共服务设施的建设,造成地块范围和建设条件发生变化的;

(三)因文物保护或者地质灾害等不可抗拒因素,造成建设中确需调整的;

(四)因国家、省有关法律、法规和政策发生变化,确需调整的。

**第四十条** 规划许可和规划条件变更,应当按照原审批程序办理。

建设工程规划许可变更涉及总平面图修改的,城乡规划主管部门应当向社会公告。对规划许可变更存在较大分歧意见的,应当采取听证会等形式,听取利害关系人的意见。因变更规划许可给利害关系人合法权益造成损失的,依法给予补偿。

规划条件变更涉及改变控制性详细规划强制性内容的,应当按照本条例规定修改控制性详细规划后,方可变更规划条件。国有建设用地使用权出让方应当将变更后的规划条件纳入出让合同。

**第四十一条** 市政道路工程的建设应当与市政管线同步规划、同步实施。

电力、通信、广电等管线的敷设应当服从规划管理。

**第四十二条** 建设工程设计方案的编制应当符合规划条件和国家、省、市有关标准、规范、规定,其技术经济指标、设计文件、图纸应当真实、准确、一致。

**第四十三条** 建设主管部门应当依据城乡规划主管部门批准的建设工程设计方案,对建设工程施工图纸及技术资料进行审查,经审查不一致的,建设主管部门不予核发建设工程施工许可证。

**第四十四条** 房屋产权主管部门应当依据城

乡规划主管部门批准的建设工程设计方案和建设工程基础验核意见,核发房屋预售许可证。不得违反建设工程规划许可范围进行预售许可。

**第四十五条** 建设单位或者个人在对建设工程组织竣工验收前,应当清理施工场地、拆除临时设施,申请规划核实。由城乡规划主管部门核实后,出具建设工程规划核实意见。

未经规划核实或者核实不符合规划条件或者规划许可要求的,有关部门不予竣工验收备案和房屋所有权登记。

## 第四章 监督检查

**第四十六条** 各级城乡规划主管部门和规划执法部门应当主动接受人大、政协、行政监察机关、上级行政主管部门、公众和舆论的监督。

**第四十七条** 市城乡规划主管部门应当每年对本市城乡规划的实施情况进行监督检查,并向社会公布检查情况。

县级城乡规划主管部门负责落实市城乡规划主管部门作出的规划督查意见和决定,并对本级人民政府所在地镇(城市)规划区内的建设工程是否符合规划进行监督检查。

其他乡、镇人民政府负责对本行政区域内的建设活动是否符合规划进行监督检查。

**第四十八条** 城市、镇规划区内经批准的建设工程,建设单位在开工前,应当聘请有资质的测绘单位对建设工程进行跟踪测量,确保建设工程按照规划许可要求进行建设。

承担建设工程跟踪测量的测绘单位,应当严格按照有关规范和规定进行跟踪测量,并提供测量成果。

**第四十九条** 城乡规划主管部门对建设工程进行跟踪监督检查,建设单位或者个人应当如实提供跟踪测量成果和其他相关材料,不得妨碍和阻挠城乡规划主管部门的监督检查活动。

**第五十条** 乡、镇人民政府对本行政区域内的乡村建设活动进行监督检查,对违反乡规划、村庄规划的建设行为,应当责令停止建设,限期改正。

**第五十一条** 街道办事处和村(居)民委员会对辖区内的建设活动进行监督检查,发现违反城乡规划的行为,应当及时制止,并向规划执法部门或者上级人民政府报告。规划执法部门和乡、镇人民政府应当及时调查、处理。

**第五十二条** 任何单位和个人有权对城乡规划的制定和实施提出意见和建议,有权就涉及其利害关系的建设活动是否符合规划要求向城乡规划主管部门查询,有权检举和控告违反城乡规划的行为。城乡规划主管部门应当及时受理和回复,公开处理结果。

## 第五章 法律责任

**第五十三条** 城乡规划组织编制机关有下列行为之一的,由上级人民政府责令改正,通报批评,并对有关责任人依法追究责任:

(一)应当编制城乡规划而未按规定编制的;

(二)擅自下放城乡规划编制、审批、修改权限或者未按照规定组织编制、审批、修改城乡规划的;

(三)委托不具有相应资质等级的单位编制、修改城乡规划的。

**第五十四条** 城乡规划主管部门或者管理机构有下列行为之一的,由县级以上人民政府和有关部门责令改正,并对主管人员和其他责任人依法追究责任:

(一)违反规定核发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或者乡村建设规划许可证的;

(二)未在规定期限内核发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或者乡村建设规划许可证的;

(三)未按规定公布建设工程规划许可证、建设工程设计方案总平面图或者修建性详细规划、乡村建设规划许可证的;

(四)未按规定程序变更规划条件、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证及其附图、附件的;

(五)未按规定对建设工程的建设进行跟踪监督检查的;

(六)未依据规划条件、建设工程规划许可证及其附图、附件,对建设工程予以规划核实的。

同级人民政府或者上级城乡规划主管部门有权责令撤销或者直接撤销城乡规划主管部门违法作出的规划许可,因撤销规划许可造成当事人合法权益造成损失的,由原许可部门依法给予赔偿。

**第五十五条** 规划执法部门有下列情形之一的,由县级以上人民政府和有关部门责令改正,并对主管人员和其他责任人依法追究法律责任:

(一)对违法建设行为不及时查处或者查处不力,造成严重后果的;

(二)对发现的违法建设工程,应当拆除但未依法在规定时限内作出限期拆除决定的;

(三)对不能拆除的违法建设工程未依法没收实物或者违法收入的;

(四)未按照规定进行巡查、检查,及时发现和制止违法建设行为的;

(五)违反法律、法规的其他情形。

**第五十六条** 建设单位或者个人以欺瞒等手段违法取得规划许可或者规划核实意见的,由城乡规划主管部门予以撤销。

**第五十七条** 规划设计、勘测单位有下列行为之一的,由规划执法部门责令限期改正,分别处以合同约定的城乡规划编制费、建设工程设计和测量费一倍以上二倍以下罚款:

(一)未依法取得资质证书或者超越资质等级许可的范围承揽城乡规划编制工作、建设工程设计

方案编制工作或者建设工程测量工作的;

(二)违反国家、省、市有关标准、规范、规定编制城乡规划、建设工程设计方案或者进行建设工程测量的;

(三)隐瞒真实情况,采取修改地形图和标注虚假尺寸等手段编制城乡规划、建设工程设计方案和进行建设工程测量的;

(四)提供虚假城乡规划编制成果、建设工程设计方案或者建设工程测量成果的;

(五)违反规划条件编制建设工程设计方案的;

(六)设计图纸内容与标明的技术经济指标不符的。

上列行为情节严重的,由城乡规划主管部门建议原发证机关降低资质等级或者吊销其资质证书;在原发证机关作出处理决定之前,城乡规划主管部门可以责令其终止在本市的执业活动;造成损失的,依法承担相应赔偿责任。

**第五十八条** 建设单位未按照规定聘请有资质的测绘单位对建设工程进行跟踪测量或者未在施工现场公布建设工程规划许可证及附件、附图的,城乡规划主管部门不予规划核实,并由规划执法部门责令限期改正,处以 5000 元以上 1 万元以下的罚款。

**第五十九条** 未取得建设工程规划许可证或者未按照规划许可规定进行违法建设的,由规划执法部门责令停止违法建设,限期改正,消除对规划实施的影响,并处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款。

建设单位未按规划要求进行改正,消除对规划实施影响的,城乡规划主管部门对竣工的建设工程不予规划核实,并对违法建设单位的其他建设工程暂停核发建设工程规划许可证。

**第六十条** 建设工程有下列情形之一的,由规划执法部门责令限期拆除,并处建设工程造价

百分之五以上百分之十以下的罚款：

(一)侵占城乡道路、规划道路用地、城乡公共空间、城市绿地，以及市政设施和公共服务设施用地的；

(二)侵占电信、电力、煤气、供(排)水等管线用地和安全保护用地的；

(三)侵占消防、救护、人防工程等紧急通道的；

(四)侵占单位、居民小区等通道、出入口的；

(五)侵占水库、湖泊、河道、水源保护地和机场、军事安全控制区、国家储备库、危险品仓库等用地的；

(六)阻碍无线电微波通道，有碍永久性测量标识，有碍国家安全和国防设施的；

(七)侵占风景名胜区、历史文物保护区、历史建筑保护区用地的；

(八)不符合国家、省、市有关标准、规范和规定的；

(九)其他影响城乡规划实施的。

**第六十一条** 本条例第六十条规定的情形之外的违法建设工程，无法采取改正措施消除对规划实施影响的，由规划执法部门责令限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，并处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款。

**第六十二条** 在城市、镇规划区内的居住建设项目，未按照建设工程规划许可要求建设基础设施、公共服务设施、公共绿地等，按本条例第五十九条的规定处理。

不可改正的，建设单位在对利害关系人进行补偿，取得利害关系人同意，并按规定缴纳基础设施、公共服务设施、公共绿地等异地建设费后，城

乡规划主管部门方可出具符合规划的核实意见。

**第六十三条** 有下列行为之一的，由规划执法部门责令限期拆除，并处临时建设工程造价一倍的罚款：

(一)未经批准进行临时建设的；

(二)未按照批准内容进行临时建设的；

(三)擅自改变临时建筑物、构筑物使用性质的；

(四)临时建筑物、构筑物超过批准期限不拆除的。

**第六十四条** 规划执法部门下达停止建设或者限期拆除的决定后，当事人拒不执行的，由县(市、区)人民政府责成有关部门或者乡、镇人民政府采取查封施工现场、强制拆除等措施。

**第六十五条** 在行政处罚、处理决定未执行前，城乡规划主管部门可以暂停作出相关规划许可或者撤销已作出的规划许可。

**第六十六条** 未取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可规定进行建设的，由乡、镇人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。

## 第六章 附 则

**第六十七条** 本条例自2010年5月1日起施行。1998年3月1日昆明市第十届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，1998年5月29日云南省第九届人民代表大会常务委员会第三次会议批准的《昆明市城市规划管理条例》同时废止。