

云南省城乡规划条例

(2012年9月28日云南省第十一届人民代表大会常务委员会第三十四次会议通过)

第一章 总 则

第一条 为了加强城乡规划管理,协调城乡空间布局,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》等有关法律、法规的规定,结合本省实际,制定本条例。

第二条 本省行政区域内制定和实施城乡规划,在规划区内进行建设及其监督管理活动,应当遵守本条例。

本条例所称城乡规划,包括城镇体系规划、城市规划、镇规划、乡规划和村庄规划。城镇体系规划分为省域城镇体系规划、州(市)域城镇体系规划、县(市、区)域城镇体系规划和跨行政区域城镇体系规划(包括城市群规划);城市规划、镇规划分为总体规划和详细规划。

第三条 制定和实施城乡规划,应当遵循城乡统筹、科学规划、合理布局、节约土地、集约发展和先规划后建设的原则,保护生态,保护坝区农田,因地制宜建设山地城镇,并符合保持地方特色、民族特色和传统风貌的需要。

第四条 县级以上人民政府应当加强对城乡规划工作的领导和监督,根据本地经济社会发展水平,依法组织制定和实施城乡规划,并将城乡规划的编制和管理经费纳入本级财政预算予以保障。

县级以上人民政府可以设立城乡规划委员会,作为城乡规划决策的议事机构,根据本级人民

政府确定的工作职责开展工作,为城乡规划的编制和实施提供决策依据。城乡规划委员会由有关部门、专家和公众代表组成。

第五条 县级以上人民政府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。城市、县人民政府城乡规划主管部门在市辖区、开发区(园区)设立的派出机构,按照规定职责承担有关城乡规划管理工作。

乡、镇人民政府所属的规划建设管理机构,依法做好规划管理工作。街道办事处配合县(市、区)城乡规划主管部门做好城乡规划的有关工作。村(居)民委员会可以配备规划协管员,协助做好相关管理工作。

发展改革、财政、国土资源、林业、环境保护等有关部门按照各自职责,做好城乡规划管理的相关工作。

第六条 省人民政府城乡规划主管部门应当会同发展改革、国土资源行政主管部门对城市、县人民政府驻地镇的总体规划纲要、建设用地和人口规模进行审查,审查意见作为城市总体规划审批的依据。

第七条 鼓励开展城乡规划科学技术研究,推广和应用先进技术,制定城乡规划地方标准、规范,建设城乡规划管理信息系统,实现城乡规划信息共享,提高城乡规划的科技水平和管理效能。

第八条 城乡规划的制定、修改、实施和监督检查,应当建立健全信息公开、公众参与等制度,听取公众意见,接受公众监督。

第二章 城乡规划的制定和修改

第九条 省域城镇体系规划由省人民政府城乡规划主管部门具体负责编制,经省人民政府审核后报国务院审批。

昆明市市域城镇体系规划的编制、审批按照城乡规划法律、法规的规定执行;其他州(市)域城镇体系规划由州(市)人民政府城乡规划主管部门具体负责编制,经本级人民政府审核后报省人民政府审批。

县(市、区)域村镇体系规划由县级人民政府组织编制,报州(市)人民政府审批。

前三款规定的城镇体系规划在报上一级人民政府审批前,应当先经本级人民代表大会常务委员会审议,审议意见交由本级人民政府研究办理。

第十条 跨州(市)域城镇体系规划(包括城市群规划)由省人民政府城乡规划主管部门根据省人民政府的决定和省域城镇体系规划具体负责编制,报省人民政府审批。

跨县(市)域城镇体系规划(包括城市群规划)由州(市)人民政府城乡规划主管部门根据州(市)人民政府的决定和州(市)域城镇体系规划具体负责编制,报州(市)人民政府审批。

第十一条 交通、能源、水利、通信等重大基础设施建设规划应当与相应的城镇体系规划相衔接。重大基础设施项目的布局、选址应当符合和满足相应的城镇体系规划确定的城镇功能及重大基础设施布局和区域空间管制的规定及要求。

地下空间开发利用、防灾减灾、住房保障、综合交通体系、人民防空工程建设、历史文化名城名镇名村名街保护、城镇特色、绿地系统、无线电电磁环境保护、公共服务设施以及通信、供水、排水、供电、燃气、消防、环卫等各类专项规划,应当纳入相应的城乡规划统筹安排。

依法应当进行环境影响评价的城市建设等专项规划,按照环境影响评价法律、法规的规定执行。

第十二条 城市总体规划和控制性详细规划的编制、审批按照城乡规划法律、法规的规定执行。

第十三条 镇总体规划包括镇域规划和镇区规划。规划期限一般为20年。

县(市)人民政府所在地的镇总体规划由县(市)人民政府组织编制,报州(市)人民政府审批;报请审批前应当先经本级人民代表大会常务委员会审议,审议意见交由本级人民政府研究办理。其他镇的总体规划由镇人民政府组织编制,报县级人民政府审批;报请审批前应当先经镇人民代表大会审议,审议意见交由本级人民政府研究办理。

镇控制性详细规划的编制、审批按照城乡规划的法律、法规的规定执行。

第十四条 乡规划包括乡域规划和乡驻地规划。乡规划由乡人民政府组织编制,报县级人民政府审批;报请审批前应当先经乡人民代表大会审议,审议意见交由本级人民政府研究处理。

村庄规划包括行政村总体规划和自然村建设规划。村庄规划由乡、镇人民政府组织编制。行政村总体规划由乡、镇人民政府审核后,报县级人民政府批准。自然村建设规划可以由县级人民政府委托乡、镇人民政府批准后,报县级人民政府城乡规划行政主管部门备案。村庄规划报送审批前,应当经村民会议或者村民代表会议讨论同意。

乡规划、村庄规划的规划期限一般为10年至20年。

第十五条 城市、镇规划区内未纳入建设用地区域的村庄规划由所在地乡、镇人民政府(街道办事处)组织编制,报城市、县人民政府审批。

位于城市总体规划确定的建设用地范围内的乡和村庄,不再单独编制镇规划、乡规划和村庄规划;位于镇区规划、乡驻地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。

第十六条 城市、县人民政府城乡规划主管部门和镇人民政府可以组织编制重要地块的修建性详细规划,或者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。重要地块的修建性详细规划,由市、县人民政府审批。

本条所称的重要地块是指由城市、县、镇人民政府划定的重要街区、重点景观区、广场、公园、大型公共服务设施用地、重要交通枢纽用地等区域。

第十七条 城乡规划组织编制机关应当委托具有相应资质等级的单位承担城乡规划的具体编制工作。省外具有城乡规划编制资质的单位进入本省从事城乡规划编制工作的,应当依照国家有关规定到城乡规划主管部门备案。

村庄规划的编制可以由县(市、区)、乡(镇)负责人、专业技术人员、村民代表组成的工作机构具体承担。

第十八条 县级以上人民政府有关主管部门应当根据编制城乡规划的需,及时向规划编制承担单位提供勘察、测绘、气象、地震、水文、环境、通信、供电等有关基础资料。

第十九条 城市总体规划、镇总体规划实施过程中,确需进行不涉及总体规划强制性内容调整的局部修改时,由城乡规划主管部门报经本级人民政府同意后纳入总体规划的近期建设规划进行修改。修改后的近期建设规划经本级人民政府审查批准后 30 日内报总体规划审批机关备案。

第二十条 经批准的城乡规划具有法定效力,任何单位和个人不得擅自修改。

有下列情形之一的,组织编制机关方可按照规定的权限、程序修改控制性详细规划:

(一)总体规划修改对用地布局和功能产生重大影响的;

(二)实施国家和本省重点工程需要修改的;

(三)实施州(市)、县(市、区)重点基础设施和公共服务设施、防灾减灾工程等建设需要修改的;

(四)法律、法规规定的其他情形。

因前款规定的情形,对控制性详细规划进行修改的,组织编制机关应当对修改的必要性进行论证,征求规划地段内利害关系人的意见。

其他城乡规划的修改按照城乡规划法律、法规的规定执行。

第三章 城乡规划的实施

第二十一条 省人民政府城乡规划主管部门应当结合实际制定本省城乡规划编制、实施管理的技术标准和规范。

州(市)人民政府城乡规划主管部门可以依据上级有关技术标准和规范制定城乡规划管理技术规定。

第二十二条 乡、镇以上人民政府应当根据当地经济社会发展的水平和要求,尊重群众意愿,建立城乡规划编制和实施的动态管理制度,有计划、分步骤地组织实施城乡规划。近期建设规划的制定、实施按照城乡规划的律、法规的规定执行。

跨行政区域的城镇体系规划(包括城市群规划)的实施由有关人民政府负责,综合协调由规划批准机关负责,监督检查由相应的城乡规划主管部门负责。

第二十三条 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土地使用权的,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选址意见书,并提交申请和地形图、选址论证报告等

材料。

城乡规划主管部门受理后,应当书面征求有关部门的意见,有关部门应当在5个工作日内反馈书面意见。城乡规划主管部门应当自受理申请之日起20日内作出决定。符合条件和标准的,核发选址意见书;不符合条件和标准的,书面告知申请人并说明不予核发的理由。

第二十四条 在城市、镇规划区内以划拨方式提供国有土地使用权的建设项目,建设单位在申请划拨建设用地前,应当向城乡规划主管部门申请办理建设用地规划许可证,并提交下列材料:

- (一)书面申请;
- (二)建设项目批准、核准或者备案文件;
- (三)建设项目用地预审意见;
- (四)建设用地及周边一定范围规定比例尺现状地形图。

城乡规划主管部门应当自受理申请之日起20日内作出决定。符合条件和标准的,核发许可证;不符合条件和标准的,书面告知申请人并说明不予许可的理由。

第二十五条 在城市、镇规划区内以出让方式提供国有土地使用权的建设项目,国土资源行政主管部门应当书面告知城乡规划主管部门提出建设用地规划条件。城乡规划主管部门应当在收到之日起20日内依据控制性详细规划提出出让地块的位置和面积、使用性质、开发强度、建筑风貌、配套建设的基础设施和公共服务设施、地下空间开发利用要求等规划条件,并作为国有土地使用权出让合同的组成部分。

以出让方式取得国有土地使用权的建设项目,在签订国有土地使用权出让合同后,建设单位应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门依法领取建设用地规划许可证。

规划条件不得擅自变更,确需变更规划条件

的,需经城乡规划主管部门同意后书面告知国土资源行政主管部门,由国土资源行政主管部门重新签订出让合同。

取得规划条件满一年未出让国有土地使用权的,取得的规划条件自行失效。

第二十六条 在城市、镇规划区内因建设项目施工或者地质勘查需要临时使用土地的,应当依法取得临时建设用地规划许可证后,向国土资源行政主管部门申请办理临时用地审批手续。

第二十七条 在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的,建设单位和个人应当持下列材料向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省人民政府确定并公布的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证:

- (一)书面申请;
- (二)建设项目性质、规模、建设工程方案简介等建设工程基本情况材料;
- (三)建设用地规划许可证、国有建设用地使用权证或者使用国有建设用地的证明文件;
- (四)建设项目批准、核准或者备案文件;
- (五)建设用地及周边一定范围规定比例尺的现状地形图、勘测定界图和现状地下管线资料;
- (六)符合规定的建设工程设计方案。

以出让方式提供国有建设用地的,还应当提供国有建设用地使用权出让合同。

第二十八条 城乡规划主管部门应当自受理建设工程规划许可申请之日起20日内,依据控制性详细规划和规划条件,对申请材料、修建性详细规划或者建设工程设计方案进行审查并作出决定。符合条件和标准的,核发建设工程规划许可证,并附具确认的建设工程设计图件;不符合条件和标准的,书面告知申请人并说明不予许可的理由。

第二十九条 在乡、镇、村庄规划区内进行乡

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向乡、镇人民政府提交附具村民委员会征求多数村民同意后签署的意见、相关批准文件和建设方案的书面申请,申请办理乡村建设规划许可证。

乡、镇人民政府受理申请后,应当在 20 日内提出初步审核意见,并将初步审核意见和全部申请材料报城市、县级人民政府城乡规划主管部门审查。城市、县级人民政府城乡规划主管部门对申请材料进行审查后,应当在 20 日内作出决定。符合条件和标准的,核发乡村建设规划许可证;不符合条件和标准的,交由乡级人民政府书面告知申请人并说明不予许可的理由。

第三十条 在城市、县人民政府所在地镇规划区内进行农村住房建设的,由申请人向乡、镇人民政府提出办理乡村建设规划许可证的书面申请。申请书应当附具村民委员会签署的意见和申请人身份证、户口簿复印件,并按照本条例第二十九条第二款的规定办理。

在乡、其他镇和村庄规划区内进行农村住房建设,申请人办理乡村建设规划许可证应当向乡、镇人民政府提出书面申请。申请书应当附具村民委员会签署的意见和申请人居民身份证、户口簿复印件。农村统建住房项目可以统一提交申请,并附具参加统建住房农户名单及其户主签字确认的材料。

乡、镇人民政府应当在受理申请后 20 日内作出决定。符合条件和标准的,由乡、镇人民政府核发乡村建设规划许可证;不符合条件和标准的,书面告知申请人并说明不予许可的理由。

第三十一条 建设项目选址意见书、建设工程规划许可证的有效期限为 1 年;建设用地规划许可证、乡村建设规划许可证的有效期限为 2 年。确需延长的,应当在期限届满之日的 30 日前,向

发证的城乡规划主管部门申请办理延期手续。

第三十二条 建设工程设计单位应当按照城乡规划的标准、规范以及规划条件进行建设工程方案设计。设计方案应当载明建筑用途,其中住宅、商业、办公类建设项目应当明确公共场所、公用设施和物业服务用房的位置、面积。

建设工程设计单位不得采取虚报、隐瞒等手段骗取规划许可;不得擅自变更、修改已经规划许可的内容、总平面图或者建设工程设计方案。

第三十三条 建设工程竣工后,建设单位应当向城乡规划主管部门报送规划核实材料。城乡规划主管部门应当对建设工程是否符合规划条件和建设工程规划许可要求予以核实,并书面告知核实结论。

未经核实或者经核实不符合规划条件的,建设单位不得组织竣工验收。

第三十四条 建设单位应当按照规划条件进行建设,有下列情形之一的,城乡规划主管部门应当根据建设单位提出的规划许可变更申请,依法作出变更决定:

(一)因城乡规划修改而改变地块建设条件,无法按照原规划许可进行建设的;

(二)因历史文化古迹保护,地质灾害防治和基础设施、市政设施、公共服务设施的建设需要,以及其他涉及公共利益原因,造成地块范围和建设条件发生变化,无法按照原规划许可进行建设的;

(三)因不可抗力因素,在建设过程中确需对原规划许可进行变更的;

(四)因法律、法规和政策发生变化,确需对原规划许可进行变更的;

(五)在不改变控制性详细规划强制性内容的前提下,确需变更原规划许可的其他情形。

第三十五条 房屋所有人应当按照建设工程

规划许可证确定的用途使用房屋。确需改变房屋用途的,应当提出变更申请,由城乡规划主管部门依法作出决定;作出决定前,应当征求相关利害关系人的意见。

第四章 监督检查

第三十六条 乡级以上人民政府应当每年向本级人民代表大会或者本级人民代表大会常务委员会报告城乡规划的实施情况,并接受监督。

上级人民政府应当加强对下级人民政府及其有关部门执行城乡规划法律、法规情况的监督检查。

第三十七条 任何单位或者个人都有权对城乡规划的制定和实施提出意见和建议,就建设活动是否符合规划的要求向城乡规划主管部门查询;有权向城乡规划主管部门或者其他有关部门举报、控告违反城乡规划的行为,城乡规划主管部门或者其他有关部门应当依法及时受理、查处,并为举报人、控告人保密。

第三十八条 省人民政府建立城乡规划督察员制度。城乡规划督察员依照国家和省人民政府的有关规定,对城乡规划编制、审批、修改和实施的合法性进行督察。

第三十九条 省人民政府城乡规划主管部门应当建立控制性详细规划备案制度、城乡规划成果汇总交接制度,加快城乡规划信息系统建设,加强城乡规划实施的动态监测,提高城乡规划实施及监督管理的效能。

第四十条 乡、镇人民政府对本行政区域内违反城乡规划管理的行为依法进行查处。街道办事处对本辖区内的违法建设行为,应当及时予以制止,并配合城乡规划主管部门予以处理。

村(居)民委员会、物业服务企业发现违反规划的建设行为的,应当予以劝阻,并及时报告城乡

规划主管部门或者乡、镇人民政府、街道办事处。

第五章 法律责任

第四十一条 乡、镇人民政府或者县级以上人民政府城乡规划主管部门有下列情形之一的,由监察机关或者其他有权机关责令改正,通报批评;对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分:

(一)违反城镇体系规划、总体规划强制性内容核发建设项目选址意见书的;

(二)违反控制性详细规划强制性内容或者规划条件核发建设用地规划许可证的;

(三)擅自改变规划条件核发建设工程规划许可证的;

(四)未按照规定程序听取利害关系人意见变更规划许可或者同意修改修建性详细规划、建设工程设计方案总平面图的;

(五)违反规定出具建设工程规划核实意见的;

(六)发现未依法取得规划许可或者违反规划许可要求等违法建设行为,不予查处或者接到举报后不依法处理的;

(七)对影响城乡规划实施,严重侵害公共利益应当拆除的违法建设,以罚款代替拆除的;

(八)违反规定批准改变房屋用途的;

(九)法律、法规规定的其他违法行为。

第四十二条 乡级以上人民政府和有关行政主管部门违反规定修改规划、违反规划批准使用土地和项目建设的,有权机关应当责令改正、通报批评,并按照有关规定对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任;造成损失的,依法承担赔偿责任。

第四十三条 县级以上人民政府有关部门有

下列情形之一的,由本级人民政府或者上级人民政府有关部门责令改正,通报批评;对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分:

(一)对未依法取得建设用地规划许可证的建设单位或者个人办理国有土地使用权划拨手续的;

(二)为未取得建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证或者未按照建设工程规划许可证规定、乡村建设规划许可证规定及其批准的建设工程设计方案审查建设工程施工图设计文件、核发施工许可证的;

(三)为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规定及其批准的建设工程设计方案核发房屋预售许可证的;

(四)为未依法取得建设工程规划核实意见书的建设单位或者个人予以竣工验收备案或者房屋产权登记的;

(五)不按照县级以上人民政府要求配合城乡规划主管部门对违法建设及时采取查封施工现场、强制拆除等强制措施的;

(六)违反法律、法规规定,严重影响城乡规划行政处罚决定实施的其他行为。

第四十四条 建设工程设计单位采取虚报、隐瞒等手段骗取规划许可或者擅自变更、修改已经规划许可的内容、总平面图或者建设工程设计方案的,由县级以上人民政府城乡规划主管部门处合同约定的建设工程设计费用1倍以上2倍以下的罚款;情节严重的,降低资质等级或者吊销资质证。

第四十五条 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,由县级以上人民政府城乡规划主管部门责令停止建设;尚可采取改正措施消除对规划实施影响的,限期改正,处建设工程造价5%以上10%

以下的罚款;无法采取改正措施消除影响的,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5%以上10%以下的罚款。

有下列情形之一的,应当认定为前款规定的无法采取改正措施消除影响的情形:

(一)侵占城乡现状或者规划道路红线内用地、禁建区、城市公共绿地、居住小区绿地等各类绿地,以及市政设施和公共服务设施用地的;

(二)侵占交通、通信、电力、煤气、自来水和污水等线路用地和安全保护用地的;

(三)侵占消防、救护、地下防空等紧急通道的;

(四)侵占单位、居民小区、环卫等通道、出入口,影响通行的;

(五)位于水库、湖泊、河道以及水源保护地范围内和机场、国家储备库、危险品等易燃易爆仓库、军事用地安全控制区范围内的;

(六)阻碍无线电微波通道、有碍永久性测量标志或者其他有碍国家安全和国防设施的;

(七)侵入自然保护区、饮用水源保护区、风景名胜保护区、文物保护单位、历史建筑保护区范围内的;

(八)不符合国家和省、州(市)有关标准、规范和规定的;

(九)严重影响城乡规划实施的其他情形。

第四十六条 在乡、村庄规划区内,违反规划进行建设,严重影响乡、村庄规划的,由乡、镇人民政府责令停止建设,限期拆除,逾期不拆除的依法拆除;尚可采取改正措施消除影响的,限期改正,并处以下罚款:

(一)形成建筑面积的,按照已形成全部建筑面积处以每平方米100元以上300元以下罚款;

(二)未形成建筑面积的,处以1000元以上3000元以下罚款。

第四十七条 房屋所有人擅自改变建设工程

规划许可证确定的房屋用途的,由城乡规划主管部门责令限期改正,没收违法所得,对个人处2000元以上2万元以下罚款,对单位处1万元以上10万元以下罚款。

第四十八条 未经规划核实或者经规划核实不符合规划条件、不符合建设工程规划许可要求组织建设工程竣工验收的,由建设工程所在地县级以上人民政府城乡规划主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处10万元以上30万元以下的罚款。

第四十九条 违反本条例规定的其他行为,依照有关法律、法规的规定予以处罚。

第六章 附 则

第五十条 本条例自2013年1月1日起施行。1992年11月25日云南省第七届人民代表大会常务委员会第二十七次会议通过的《云南省城市规划管理条例》同时废止。

关于《云南省城乡规划条例(草案)》的说明

——2012年7月27日在云南省第十一届人民代表大会常务委员会第三十二次会议上

省住房城乡建设厅厅长 罗应光

主任、各位副主任、秘书长、各位委员:

我受省人民政府的委托,就《云南省城乡规划条例(草案)》(以下简称条例草案)作如下说明:

一、制定条例的必要性

城乡规划是各级政府协调城乡空间布局,统筹城乡发展,改善人居环境,促进城乡经济社会全面协调可持续发展的基本手段。随着我省经济社会的发展,城乡建设和城镇化进程的加快,城乡统筹发展要求的不断提高,城乡规划工作出现了一些新情况。一是将规划管理范围从城市扩大到镇、乡和村庄,乡村规划及其监督管理活动亟待制度规范;二是《中华人民共和国城乡规划法》(以下简称城乡规划法)对城市、镇规划管理制度规定比较原则,需要进一步明确和细化;三是个别地方在规划城镇发展时,存在过量规划、过度超前、求大求快、盲目扩展、过多占用坝区耕地的现象;四是规划编制和管理经费不足,乡镇规划管理的机构

设置、人员配备不能适应形势发展的需要。这些问题在一定程度上影响了我省经济社会的科学发展 and 桥头堡战略的实施。因此,面对新的形势和任务,建立科学的规划体系和完善的规划实施管理制度,对建设资源节约型和环境友好型社会,有效调控、引导城乡建设,正确处理近期建设与长远发展、局部利益与整体利益、经济发展与环境保护、现代化建设与历史文化保护等关系,促进城乡合理布局,节约各类资源,保护生态环境,保护坝区农田,推进山地城镇建设等具有重大意义。

《云南省城市规划管理条例》自1992年11月25日实施以来,在加强和规范我省城市规划工作方面发挥了重要作用,但由于其制定时间较早,许多规定与新形势下城乡规划工作的需要已不相适应,与2008年1月1日起施行的城乡规划法在适用范围和调整对象上存在明显不一致。为此,在国家上位法的基础上,需要结合我省实际,对上位