

# 云南省西双版纳傣族自治州城乡规划建设 管理条例

(1992 年 5 月 25 日云南省西双版纳傣族自治州第八届人民代表大会第一次会议通过 1992 年 7 月 28 日云南省第七届人民代表大会常务委员会第二十五次会议批准 2017 年 3 月 26 日云南省西双版纳傣族自治州第十三届人民代表大会第一次会议修订 2017 年 5 月 26 日云南省第十二届人民代表大会常务委员会第三十四次会议批准)

## 第一章 总 则

第一条 为了加强城乡规划建设管理，调整城乡空间布局，改善人居环境，促进城乡经济社会可持续发展。根据《中华人民共和国城乡规划法》《云南省城乡规划条例》等法律法规，结合西双版纳傣族自治州（以下简称自治州）实际，制定本条例。

第二条 在自治州行政区域内制定、实施城乡规划，进行城乡建设及其监督管理等活动，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、村庄规划。

城镇体系规划分为州域城镇体系规划、县（市）域村镇体系规划；城市规划、镇规划、乡规划分为总体规划和详细规划。

第三条 自治州的城乡规划建设管理应当遵循生态优先、以人为本的理念，坚持城乡统筹、科学规划、合理布局、节约土地、集约发展、先规划后建设和建管并重的原则，改善生态环境，保护坝区农田和湿地，保持传统风貌和突出民族文化、地域特色。

第四条 自治州、县（市）、乡（镇）人民政府应当加强对城乡规划建设和管理工作的领导，并将其纳入本级国民经济和社会发展规划，所需经费纳入本级财政预算。

第五条 自治州、县（市）人民政府住房和城乡建设行政主管部门负责本行政区域内的城乡规划建设管理工作，其在开发区（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）城乡规划建设管理机构，依法做好城乡规划建设管理工作。街道办事处配合住房和城乡建设行政主管部门做好城乡规划建设管理的有关工作。村（居）民委员会可以配备城乡规划建设管理协管员，协助做好城乡规划建设管理的相关工作。

发展和改革、财政、国土资源、环境保护、林业等有关部门应当按照各自的职责，做好城乡规划建设管理的相关工作。

## 第二章 城乡规划的制定和修改

第六条 州域城镇体系规划、县（市）域村镇体系规划、城市总体规划、控制性详细规划、乡（镇）规划、村庄规划的编制和审批，按照城乡规划法律法规的规定执行。

第七条 城乡规划的各类专项规划应当符合城乡总体规划，各类专项规划之间应当相互衔接。

城乡规划的专项规划由自治州、县（市）人民政府住房和城乡建设行政主管部门会同相关行业主管部门组织编制，报同级人民政府审批。法律法规对专项规划的编制和审批另有规定的，从其规定。

相关行业主管部门组织编制行业规划，涉及城乡规划的，应当征求同级住房和城乡建设行政主管部门的意见。

第八条 县（市）、乡（镇）人民政府应当根据近期建设规划制定年度实施计划。年度实施计划应当与年度投资计划和年度土地供应计划相衔接，明确规划年度实施的主要内容，统筹安排城乡重点基础设施、公共服务设施、公共安全设施和保障住房建设。

第九条 自治州、县（市）人民政府住房和城乡建设行政主管部门应当组织编制下列区域的城市设计，经本级人民政府批准后，作为控制性详细规划相关内容的补充：

（一）城市重要广场周边、商业中心区和车站、码头等交通枢纽区；

- (二) 风景名胜区、文物保护区、历史文化保护街区；
- (三) 沿江、滨水地区等城市重要景观地段；
- (四) 本级人民政府规定的其他重要区域。

第十条 开发区（园区）总体规划，由各开发区（园区）管理机构组织编制，经所在地县（市）人民政府审查后，按照法定权限报批。

开发区（园区）的基础设施和重大建设项目，应当符合城市总体规划，并与相关行业规划相衔接。

第十一条 城乡规划批准前，审批机关可以委托承担规划编制任务以外的具有相应城乡规划编制资质的机构，对规划草案进行技术审查。

经批准的城乡规划，应当向社会公布。村庄规划应当由乡（镇）人民政府、村（居）民委员会保存并在村庄公共场所公布。法律法规规定不得公开的内容除外。

未经公布的城乡规划，不得作为规划管理和城乡建设的依据。

城乡规划组织编制机关应当将依法批准的城乡规划，报送同级城镇建设档案机构存档。

第十二条 经批准的城乡规划不得擅自修改，确需修改的，应当按照法定程序报批。

第十三条 修改城乡规划，组织编制机关应当对城乡规划实施情况进行评估，并采取听证会、论证会、座谈会等方式或者通

过政府网站、媒体征求相关部门、专家和公众的意见。

城乡规划修改方案报送审批前，组织编制机关应当依法将城乡规划修改草案予以公告，公告的时间不得少于 30 日。

### 第三章 用地规划条件

第十四条 自治州、县（市）住房和城乡建设行政主管部门应当依据控制性详细规划和相关规定提出出让地块的规划条件，并书面提供给国土资源主管部门，作为国有土地使用权出让合同的组成部分。

规划条件主要包括以下内容：

（一）土地使用要求。包括项目用地位置、性质、范围、面积和可兼容内容。项目用地包括项目建设用地和项目建设用地范围外的道路、绿地等代征用地；

（二）土地开发利用强度要求。包括容积率、建筑密度和地下空间；

（三）建筑控制要求。包括建筑体量、建筑高度、建筑风格与形式、建筑色彩、建筑间距、日照时数和建筑退界要求；

（四）道路交通设施要求。包括道路红线、交通出入口方位、停车泊位和广场等；

（五）市政设施配置要求。包括供（排）水、排污、燃气、电力、广电、通信、消防、再生水利用设施等；

(六) 公共设施配置要求。包括环卫、公厕、文化、教育、卫生、体育、物业管理、社区服务设施、防灾应急避难场所与设施等；

(七) 绿化配置要求。包括绿地率、防护绿地、湿地和集中绿地设置及绿化树种配置要求；

(八) 附图要求。附图应当标明地块的区位与现状、建设用地范围及代征用地范围、地块坐标及标高、道路红线坐标及标高、出入口位置、建筑界线以及周围地区的环境与基础设施条件；

(九) 法律法规规定的其他内容。

第十五条 在建设用地使用权划拨或者出让、转让过程中，自治州、县（市）住房和城乡建设行政主管部门及其在开发区（园区）设立的派出机构出具的规划条件应当符合经依法审批的控制性详细规划。

未编制控制性详细规划的地块，城乡规划建设主管部门不得出具规划条件。

第十六条 国有土地使用权出让应当严格执行规划条件，未确定规划条件的地块，国土资源主管部门不得组织出让国有土地使用权。国有土地使用权转让合同应当附有原出让合同中的各项规划要求及附图。国有土地使用权转让时，不得改变原出让合同中的各项规划条件。

第十七条 建设工程设计单位应当按照规划条件进行设计，建设单位应当按照规划条件进行建设。

规划条件不得擅自变更，确需变更规划条件的，应当向住房和城乡建设行政主管部门提出申请，由住房和城乡建设行政主管部门按照下列规定办理：

（一）变更内容涉及修改已审定的修建性详细规划、城市设计方案、建设工程设计方案的总平面图的，城乡规划主管部门在审批前应当组织专家论证；

（二）变更内容涉及利害关系人的，应当按照规定公示，并采取听证会等形式听取利害关系人意见；

（三）变更容积率的，应当报同级人民政府批准；

（四）依法变更后的规划条件应当及时书面告知国土资源主管部门并公示，涉及其他部门已作出许可审批的，应当抄告相关许可审批部门。

第十八条 以拍卖、招标等方式依法处置不动产的，负责处置的机构应当事先向住房和城乡建设行政主管部门核实标的物所附着地块的相关规划要求。

## 第四章 城乡建设管理

第十九条 各项建设用地和建设工程，应当符合城乡规划和规划管理的技术规定，依法取得规划许可证。任何单位和个人未取得规划许可证，不得擅自建设建筑物和构筑物。

规划许可证包括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、乡村建设规划许可证和相应的临时规划许可证等。

第二十条 自治州人民政府应当结合城市建设实际，规划建设地下综合管廊，完善城市功能，推进海绵城市建设。

新建、改建、扩建道路、桥梁、隧道等市政工程，应当根据城乡规划要求与给水、排水、燃气、电力、通信、广电等市政管线同步规划、同步审批、同步实施、同步验收。

第二十一条 滨水、沿山以及沿城市主干道两侧的建筑，其建筑高度、密度、面宽和色彩应当协调有序，并预留视线通廊。沿城市主干道居住小区的商业服务设施应当集中布置。

第二十二条 在文物保护区、风景游览区、水源保护区、生态保护区和教育、体育、卫生、文化、交通、水利、园林绿化等用地范围内，不得建设与用地功能无关的建设项目。

第二十三条 城市新区建设应当合理确定发展规模和开发强度，营造疏密有致的城市空间，开发建设应当整体规划、分期分片推进，按照先地下后地上、适度超前、体系完整、配套完善的原则建设市政基础设施。

第二十四条 城市旧城区改建应当按照城市更新单元进行有序改造，严格限制零星分散建设；优先完善市政基础设施和公共服务设施、公共绿地、停车场和公共空间，适度控制建筑容量，改善交通、居住条件和市容景观。

第二十五条 在乡（镇）、村庄规划区内进行下列建设活动，



建设单位或者个人应当依法取得乡村建设规划许可证后，方可办理用地审批手续：

- （一）乡（镇）企业、乡村公共设施和公益事业建设；
- （二）农村村民集中住宅建设；
- （三）农村村民个人住宅建设需要申请用地的。

第二十六条 经批准的临时建设用地，使用的期限不得超过二年。确需延期的，应当在期限届满 30 日前向原审批机关提出申请，经批准可以延期一次，但期限不得超过一年。临时建设工程规划使用的有效期应当与临时建设用地的期限一致。临时建设项目自批准之日起六个月未开工的，临时建设工程规划自行失效。

第二十七条 临时建设用地不得建设永久性的建筑物、构筑物及其他设施。临时建设的建筑物不得超过二层，高度不得超过 6 米。

临时建设用地及临时建设工程不得转让、出租、抵押或者擅自改变使用性质。

临时建设用地使用期限届满，或者因城市、镇规划建设需要，原批准机关通知提前终止的，使用人应当自届满之日或者接到通知之日起 30 日内自行拆除临时建筑物、构筑物及其他设施，恢复临时建设用地原状。

第二十八条 建设单位施工前，应当在施工现场醒目位置设置建设工程规划许可公示牌。

公示牌公示的时间，自建设工程开工起至通过规划竣工验收

止。

第二十九条 建设工程竣工后，住房和城乡建设行政主管部门应当自收到建设单位的规划条件核实申请之日起 10 个工作日内进行核实，对符合规划条件的，出具建设工程竣工规划核实确认书。

未经核实或者核实不符合规划条件的，建设单位或者个人不得组织竣工验收、将建设工程投入使用，相关部门不得予以竣工验收备案。

第三十条 农村村民个人住宅建设，由住房和城乡建设行政主管部门或者其委托的乡（镇）人民政府、街道办事处进行开工前的核验和竣工后的核实工作。

第三十一条 建成区范围内的居民住宅，经房屋鉴定机构鉴定确属危房，需要拆除重建的，由县（市）人民政府住房和城乡建设行政主管部门或者由其在开发区（园区）设立的派出机构审查，并严格按照该区域的控制性详细规划以及其他相关规划要求建设。

第三十二条 房屋所有权人或者使用人，未经批准不得有下列行为：

（一）在建筑物屋顶搭建建筑、修建花台（池）、观景台等超过原建筑设计荷载的设施；

（二）依附建筑物设置高耸构筑物、冷却塔、广告牌、锅炉、烟囱、通信接收等设施。

## 第五章 法律责任

第三十三条 住房和城乡建设行政主管部门及其在开发区（园区）设立的派出机构有下列情形之一的，由本级人民政府、上级人民政府住房和城乡建设行政主管部门或者监察机关依据职权责令改正，通报批评；对直接负责的主管人员和其他直接责任人依法给予处分：

（一）未依法组织编制相关城乡规划，组织编制的相关城乡规划违反上一层级规划或者相关国家标准的强制性内容的；

（二）违反城乡规划、行政许可的规定办理规划许可，或者拒不履行上级住房和城乡建设行政主管部门作出的责令撤销相关规划许可决定的；

（三）未按照规定履行规划监督检查职责，对应予发现、制止、查处的违反城乡规划的违法建设活动未能及时发现、制止或者查处的；

（四）未按照规定公开城乡规划方面的信息，或者未按照规定的程序、时限、方式、要求，征求、听取公众和利害关系人意见的；

（五）对公众依法举报、控告的违反城乡规划行为，未按照规定处理的；

（六）违反法律法规规定的其他行为。

第三十四条 实施城乡规划的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依法给予处分：

（一）未按照规定提交相关材料，影响城乡规划编制工作的；

（二）组织编制行业规划涉及城乡规划时，未按照规定征求住房和城乡建设行政主管部门意见，影响城乡规划实施的；

（三）对依法应当依据住房和城乡建设行政主管部门出具的规划许可、规划条件及规划核实意见等办理相关许可、备案、登记等事项，未按照规定办理的；

（四）违反法律法规规定的其他行为。

第三十五条 违反第二十五条规定的，由乡（镇）人民政府责令停止建设，限期改正；逾期不改正的，可以依法拆除。

第三十六条 违反本条例的，由住房和城乡建设行政主管部门按照下列规定给予处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（一）违反第二十七条第一款、第三款规定的，责令限期拆除；逾期未拆除的，依法拆除，并处临时建设工程造价 1 倍的罚款；违反第二款规定的，责令停止违法行为，没收违法所得，并处违法所得 1 倍的罚款。没有违法所得的，处 1 万元以上 3 万元以下罚款；情节严重的，依法吊销临时建设用地规划许可证、临时建设工程规划许可证；

（二）违反第二十八条规定的，责令限期改正；逾期不改正的，处 5000 元以上 1 万元以下罚款；

(三) 违反第二十九条第二款规定的，责令限期改正，并处 1 万元以上 3 万元以下罚款；逾期不改正的，处 3 万元以上 6 万元以下罚款；

(四) 违反第三十二条规定的，责令限期改正；逾期不改正的，依法拆除，并对个人处 2000 元以上 6000 元以下罚款，对单位处 2 万元以上 6 万元以下罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第三十七条 本条例规定的行政处罚，实行城市管理相对集中行政处罚权的，由行使相对集中行政处罚权的机构负责实施。

## 第六章 附 则

第三十八条 本条例经自治州人民代表大会审议通过，报云南省人民代表大会常务委员会审议批准，由自治州人民代表大会常务委员会公布施行。

自治州人民政府可以根据本条例制定实施办法。

第三十九条 本条例由自治州人民代表大会常务委员会负责解释。