

湛江市城市规划管理办法

第一章 总则

第一条

为了加强城市的规划管理，根据《中华人民共和国城市规划法》（简称城市规划法）和《广东省实施〈中华人民共和国城市规划法〉办法》以及广东省人民政府批准的湛江市城市总体规划，结合本市实际情况，制定本办法。

第二条

任何单位（含部队、中央、省驻湛单位）和个人在湛江市城市规划区内进行各项建设活动，都必须符合城市规划的要求，严格执行按《城市规划法》规定的程序编制并经批准的城市总体规划、分区规划、详细规划，遵守本办法。

第三条 本办法适用于《湛江市 1994～2010 年城市总体规划》确定的城市规划区范围（见附件一）。

第四条

湛江市规划局是湛江市城市规划管理工作的行政主管部门，全面负责城市规划区内的规划管理工作，指导湛江市所属各县（市）规划管理工作。其主要职责：负责组织编制湛江市城市总体规划；根据已批准的城市总体规划组织编制详细规划和会同有关部门编制各项专业规划，参与审批建设项目选址；负责全市规划区各项建设项目的统一规划，并核发选址意见书、建设用地规划许可证；审批各项建设工程有关设计文件和图纸，核发建设工程规划许可证，参

加建设工程的竣工验收工作，查处违反规划用地和违法建设的行为。

第二章 城市建设的规划管理

第五条

城市新区开发和旧区改建必须坚持统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设的原则。充分合理利用城市的基础设施，提高综合开发水平，做到经济效益、社会效益和环境效益相统一。

第六条

在城市总体规划的指导下，逐步完成规划区内控制性详细规划的编制。各项建设要按控制性详细规划确定的指标，编制修建性详细规划。做到先规划后建设、先地下后地上，房屋建设和配套基础、公共设施同步进行。

第七条

控制性详细规划和修建性详细规划由市规划局组织编制，对于可需要开发建设地区的修建性详细规划，也可由开发建设单位根据市规划局提供的规划设计要点委托有规划设计资质的设计单位编制。控制性详细规划由市规划局组织有关部门及专家评议后报市人民政府审批，修建性详细规划由市规划局组织有关部门评议和审批。

湛江经济技术开发区和东海岛经济开发试验区内的控制性详细规划须报市

规划局审查后再报市人民政府审批。经批准的规划成果必须送城建档案馆存档。

第八条 城市规划区范围内的村庄应按城市总体规划和控制性详细规划的要求，逐步编制修建性详细规划，纳入城市统一规划管理。

第九条 工业项目的规划应按不同的生产类别进行合理布局，防止造成环境污染。有污染的项目应安排在远郊工业区内，市区内的污染工业应逐步外迁或转产。

工业小区必须按规则要求配套必要的环保、市政、能源、交通等设施。在政府统一开发的工业小区内建设的项目，只承担项目用地范围内的配套设施；经政府批准单独征地、自行开发建设的项目，除承担本项目范围内的配套设施外，还要合理分摊工业小区内公共使用的配套设施的费用，并在项目建设前与规划行政主管部门签订协议，以确保配套设施和主体工程同步建设，同时使用。

工业小区（或工业项目）的生活配套设施的安排，除一类工业可在其用的30%以内范围配套外，二、三类工业的生活服务设施应在独立的生活小区内解决，不能和工厂联片建设。生活服务小区的规划要求与城市居住小区的规划要求相同。

工业建筑除满足工艺流程要求外，宜以多层为主。多层厂房的规划控制指标：建筑密度一般为20%~25%；容积率为1.5~2.0；绿化率不低于30%。3层以下的厂房区规划控制指标：建筑密度为25%~30%，容积率为

1.0~1.2，绿化率不得低于30%。同时还必须符合交通、消防、环保、卫生等部门的要求。

第十条 居住区规划

(一) 居住区可按居住区、居住小区、住宅组团三级结构来编制规划，各级人口规模按下表控制：

	居住区	居住小区	住宅组团
户数	10000-15000	2000-4000	300-700
人口(万)	3.0-5.0	0.7-1.5	0.1-0.3

(二) 居住区用地可分为居住用地、公建用地、道路用地、公共绿地和其他用地。居住区规划设施各项要求按中华人民共和国国家标准 GB50180 -

93《城市居住区规划设计规范》的规定执行。张东伟律师

(三) 居住区的公共建筑，应按人口规模和服务半径分级配套设置。其定额指标见附件二。

(四) 居住小区规划指标按广东省《居住小区技术规范》(DB15-11-94)规定执行。

(五) 单位建筑最大建筑密度及容积率规定：

注：1、建筑设计应同时满足本表和本办法有关建筑间距和建筑退缩道路红线的要求。

2、计算建筑密度及容积率时，用地面积不包括道路红线内的面积；当用地范围内有相邻建筑时，在符合建筑间距的要求情况下，包括本单位建筑间距地

用地面积。

3、计算容积率时，不包括地下室面积。

4、旧城区的商业区和商住区的单位建筑的建筑密度和容积率可适当提高，具体指标按有关旧城区改造规划执行。

(六) 建筑间距的规定：

1、新区建筑物纵墙之间平均间距应为房屋平均高度的 1 倍，为使住宅组团之间的空间灵活，布局时允许间距有疏有密，但最小间距不得小于平均高度的 0.7 倍。山墙之间间距不小于 6 米。山墙与纵墙之间间距为上述二者的平均值；

2、建成区建筑物纵墙之间间距为房屋平均高度的 0.7 倍；山墙之间间距不小于 5 米，纵墙和山墙之间间距为上述二者的平均值；

3、旧城区建筑物纵墙之间间距为房屋平均高度的 0.7 倍，山墙之间间距不小于 4 米，山墙和纵墙之间间距为上述二者的平均值；

4、多层建筑物和高层建筑特之间间距不得小于 25 米，高层建筑之间间距不得小于 30 米。超高层建筑之间间距视具体情况而定；

5、建筑间距由相邻建筑物双方负责退缩，按各自高度或规定计算的一半间距退缩；凡建筑物必须后退用地界线，其后退距离不得小于间距要求的一半，若用地界线为道路，建筑物必须同时满足后退道路红线的要求：

(七) 建筑物或构筑物退缩道路的规定：

道路红线全宽(m) 七层以下建筑退红线(m) 高层建筑退红线(m)

60米以上 12 裙房>19米，主楼>25米

46-60米 10 裙房>15米，主楼>20米

36-45米 7 裙房>15，主楼>20米

18-32米 5 裙房>15，主楼>20米

13-17米 3 裙房>15，主楼>20米

- 注：1、对8层至12层建筑物，每加1层多退1米；
- 2、体量及规模巨大，人流车流多的建筑物（如超高层建筑）还应多退10米；
- 3、上述道路红线和建筑物之间的用地只能留作城市道路发展用地和绿化用地，不能建临时建筑物或构筑物，也不能用作停车场；
- 4、湛江市城市道路红线宽度见附件三。

(八) 停车场（库）的配套指标：

类别 单位 机动车位（个） 摩托车位（个） 自行车位（个）

宾馆、酒店、办公楼、餐厅 车位/100m² 建筑面积 2.0-2.5 2 4

商业大楼、菜市场 车位/100m² 建筑面积 0.5-0.7 2.5 4

体育场、馆、电影院、会堂 车位/100m² 建筑面积 3-5 5-6 15-20

展览馆 车位/100m² 建筑面积 1-1.2 2-3 3-5

医院 车位/100m² 建筑面积 0.4 1.5 4

普通住宅区 车位/户 0.2 0.3 2

别墅区 车位/户 1 1 2

注：1、大型及高层建筑停车库应布置在地下室，地面配 15%数量的停车场。若地下车库不足，宜优先利用首层面积作停车库而不能先作商业用；

2、机动车每标准车停车面积为 30m²（包括通道和出入口），摩托车为 3m²

2，自行业为 1.42m²。若工程本身未能按规定标准解决停车场（库），则需向政府交所欠车位建设费，按每平方米 600 元在工程报建时收取，专款专用修建公共停车场（库）；

3、停车场（库）建筑面积包括附属用房面积，综合楼应按功能分项迭加计算；

4、新区住宅首层可架空作公共停车间，不宜分隔成小间出卖，以满足将来汽车逐步增多的需要。

第十一条

居住小区配套的公共设施中，小学、幼儿园、托儿所、公厕、垃圾屋、变电所、居委会以及小区内的市政工程，如供水、供电、通讯、有线电视、绿化和小区道路等，均由该小区开发建设单位无偿提供，若不能承担以上工程的开发公司或单位，则按政府有关文件规定收取小区基础设施配套费。

第十二条 不在政府统一开发后出让的土地上开发建设，除了应缴交小区基础设施配套费外，还要按政府文件规定补交土地出让金和市政建设配套费。

law51.com

第十三条

编制控制性或修建性详细规划，要按建设部颁布的《城市规划编制办法》进行。必须使用市规划局统一测绘的 1/500 或 1/2000 地形图，使用城市统一规定的坐标和标高系统。其他部门测绘的图纸，需经规划管理部门审验后才能用于规划和工程报建。

第三章 建设用地的规划管理

第十四条 城市规划区内的土地，由政府实行统一规划、统一征用、统一开发、统一出让和统一管理、实行有偿有期的使用制度。

第十五条

在城市规划区内的建设项目，在报批项目时必须附有选址意见书或选址报告。选址意见书或选址报告由建设单位向城市规划行政主管部门提出申请，由市规划行政主管部门核发。重大工程选址由规划部门会同国土、环保、城建、消防等部门审定。

第十六条 申办建设项目选址意见书的程序：

- (一) 建设单位持项目建议书的有效批准文件向规划部门提出选址申请；
- (二) 规划部门根据城市总体规划要求和建设项目的性质、规模提出选址意见，核发建设项目选址意见书。建设项目选址意见书按建设项目计划审批权限实行分级审批，市人民政府计划行政主管部门审批的建设项目由市规划管理部门审批并核发选址意见书；省人民政府计划行政主管部门审批的建设项目，由市规划管理部门提出审查意见报省城市规划行政主管部门核发选址意见书。

第十七条 在城市规划内进行建设，需要申请用地的单位和个人，必须持建设项目的有效批准文件，向规划管理部门申领建设有用地规划许可证。

第十八条 大型工业项目或开发项目，需单独申请征地并自行进行开发的，其申领《建设用地规划许可证》的程序是：

（一）向市规划部门报送项目的有效批准文件、项目的可行性研究报告、选址意见书或报告；

（二）提供符合规划要求的拟选址位置的四至地形图（比例为 1:500-1:2000）；

（三）市规划部门根据申请者提交的报告等资料，初步选定项目的位置和界限，征求有关部门的意见后，向申请用地者提出规划设计的要求和其他市政设施配套建设的要求；

（四）用地者按规划设计要求，作出初步的规划设计总图，报市规划管理部门审查；

（五）项目经市人民政府同意后，市规划部门发给《规划用地通知书》和标有征地红线的附图及附件；

（六）建设单位持《规划用地通知书》和红线图及附件到市国土部门办理土地征用和土地使用权出让手续；

（七）市国土部门核准已征土地红线界限及坐标，并和建设单位签订正式土地使用权出让合同后，市规划部门按规定收取有关费用，发给《建设用地规划许可证》。

第十九条

建设单位从取得《规划用地通知收》及红线图之日起，半年内未办完征地和土地使用权手续，又未经规划部门批准延期的，其《规划用地通知书》及红线图自行失效，该用地规划由规划部门另行安排。在征地有效时间内，被征地单位和个人不得在其范围内新建、扩建、改建、续建建筑物或构筑物，不能加种其他农作物。

第二十条

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。

第二十一条

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。如因改变规划用地使用性质，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。

第二十二条

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，并向市国地管理部门办理临时用地手续。在临时的规划建设用地上，不得兴建永久性和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 2 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

第二十三条

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 2 年以上而未使用的土地，有权另行安排，由国土资源部门收回用地单位土地使用权，注销土地使用证。

第二十四条

由于城市建设特殊需要，原批准的建设用地，经规划和国土资源部门审查并报市人民政府批准后，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。

第二十五条 因国家建设需要征用土地和拆迁房屋时，经市规划管理部门批准后，可按市人民政府颁发的《湛江市市区城市建设拆迁房屋补偿安置暂行办法》办理。

第二十六条 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。

第二十七条

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的同意，方可和外商洽谈和签订协议，办理有关项目的报批事项，然后持有效的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。

村镇的公共、市政配套建设，由村、镇集资按规划统建。

第二十九条

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

第三十条

建设单位征用紧靠规划道路两旁土地时，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。

第三十一条

凡是在城市规划区内进行挖土、采砂石、填堵洼地、河面、湖面、堆置废渣、垃圾和爆破作业等改变地形、地貌的活动，须经城市规划行政主管部门同

意后，报经有关业务主管部门批准。

第三十二条

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 建设工程的规划管理

第三十三条 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。

第三十四条 在城市规划区内报建建设工程时，必须提交下列文件：

(一) 《建设用地规划许可证》和《土地使用证》及其附件、征用地土批准文件和红线图；

(二) 如建设工程系原有房屋拆除新建、改建、扩建的，应具有房屋所有权证（1998年1月以后发的）或房屋拆迁有关协议文件以及房屋周围的土地使用证。如属危房，还要附有市房管理部门的《危房鉴定书》；

(三) 报建工程的建设内容如和原规划用地性质或现状房屋使用性质不符的，要按本办法第二十一条规定办理土地使用性质变更手续，提交合法文件；

(四) 建设工程有效的批准文件和计划批文。

第三十五条 申领《建设工程规划许可证》的程序；

(一) 申请者按第三十四条要求提交文件资料；

(二) 规划管理部门提出建设规划设计要求；

(三) 申请者报送建设工程的规划总平面图和设计方案。规划管理部门征求并综合协调有关主管部门对建设工程初步设计方案的意见后，审定其规划总平面图及设计方案；

(四) 高层或大型公共建筑的方案，由市建筑方案评审委员会组织评审，审定方案后，做扩大初步设计和建筑模型报送规划管理部门，由市规划管理部门会同有关专业主管部门审查，再送上主管的市领导审定；

(五) 申请者按审定的设计方案或扩大初步设计，向规划管理部门报送建设工程施工设计图（建设图及基础图）1式3份，消防、环保、卫生、绿化、人防、供电、电讯等专业图纸报送有关专业部门，经规划管理部门和各专业主管部门联合审查同意后，发给《建设工程临时开工通知书》，申请者同时交纳政府规定的各项费用；

(六) 申请者持《建设工程临时开工通知书》办理开工手续，委托规划管理部门指定的勘测单位到现场放线，并经规划管理部门验线后方可开工；天下
房地产法律服务网

(七) 工程竣工后，经规划管理和其他主管部门共同验收，符合规划设计要求，并将竣工的图纸资料送城市档案馆归档后，规划管理部门核发《建设工

程规划许可证》。

第三十六条

取得《建设工程临时开工通知书》后 1 年尚未开工的，必须办理延期手续，延长期不得超过 6 个月。未办理延长期或办理延长期逾期仍未开工的，《建设工程临时开工通知书》自行失效。

第三十七条 临时建设工程的报建程序：

(一) 申请者向规划管理部门提交土地权属的有效文件，提交临时建设工程的性质、规模等资料；

(二) 规划管理部门根据城市规划的要求，在不影响城市总体规划，不影响市容市貌和不妨碍他人的前提下，核发《临时建筑工程规划许可证》。临时建设工程使用期一般不超过两年，使用期内因国家建设需要或使用期满应无条件拆除，不得改为永久性或半永久性建筑，也不得改变其使用性质。如确需延期使用，必须经规划管理部门批准。临时建设工程的建筑物、构筑物一律不予办理产权登记。

第三十八条

湛江经济技术开发区和东海岛经济开发试验区内建设工程的规划管理工作，按本办法规定自行管理，但沿主干道（32 米以上）两侧的建筑，其设计要求，设计方案和扩大初步设计要报送市规划管理部门审核。

第三十九条 建设工程（包括中外合资、独资企业）的设计应由在我市注册登记的有相应设计资质的设计单位承担，无证或不符合设计资质要求的设计一律不予受理。

www.law110.com

第四十条

建设工程必须严格按照已批准的规划或规划管理部门核发的规划设计要求进行设计，建筑密度和容积率超过规定的，除需经规划部门审查同意外，还必须按不同功能加收超容积率增容费，按增加面积每平方米收 700-1000 元。

第四十一条 规划管理部门对报建的建设项目除特殊情况外，每一程序，应在 1 个月内批复。

第四十二条 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。如需修改设计，需经规划管理部门审批。

第四十三条

建设、设计、施工单位应对工程邻近的建筑物、构筑物和道路、给水、排水、排污等管道，以及电力、通讯、防洪堤坝、文物古迹、测量与水文标志、古树名木、环道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，按规定承担经济责任或法律责任。

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。

第四十四条

旧城成片改造的街区，由旧城改造管理部门作出修建性详细规划，经规划管理部门组织有关主管部门联合审查批准后，进行建筑工程的报建。建筑报建按市政府颁发的有关规定进行，由规划主管部门核发《建设工程临时开工通知书》和《建设工程规划许可证》。

第四十五条 城市居民私人建房必须遵守如下规定：

(一) 须符合城市规划的要求。在城市主干道（32米以上）两侧道路红线外各50米范围内，城市干道（21米以上）两侧道路红线外各25米范围内，以及近期改造的旧城区，只能原状维修，不得拆建、扩建（含加层）；

(二) 旧城区内的私人住宅，经核实是住房拥挤户，人均居住面积6平方米以下的，允许加建或改建，改建后的房屋层数不得超过3层；

(三) 旧城区内房屋经房管部门鉴定属危房的，允许在原房屋的基础上进行维修和翻修；

(四) 在旧城区内改建、加建、维修房屋，应先经旧城改造管理部门认可再到规划管理部门申请办理报建手续。增加的房屋面积，在成片改造拆除时不予补偿；

(五) 改建、扩建、新建私人房屋按政府文件规定收取小区基础设施配套

费和临时道路使用费；

(六) 旧城改造范围内的私人建房一律按原产权面积办理房地产契证，并和旧城改造管理部门签订服从旧城改造协议书。

第四十六条 私人修建住宅的要求和报建程序；

(一) 私人修建房屋向建房户所在地市规划局办事处申请，申请人和产权人必须为 1 人，领取《民房报建申请审批表》；

(二) 建房户要提供建设用地土地证、房屋所有权证，如属危房还要附有市房管部门的《危房鉴定书》。建房户修建住宅申请书须经居委会、办事处或所在单位（村庄管理区）签出意见。修建房屋的所在位置属旧城改造范围内要有市旧城改造办的意见；

(三) 建房户应如实向规划管理的部门反映所修建房屋的历史情况、修建房时四邻意见，若有矛盾纠纷，应把矛盾解决好后再审批；

(四) 提供原房位置 1:500 或 1:2000 地形图（2 份）；

(五) 建房户按上述款项规定，把所有资料及契证原件（户口簿、土地证、房产证）交规划管理部门审查；

(六) 业权人按审批的设计方案委托设计单位进行施工图设计，1 式 3 份报规划管理部门，经审查同意后，在旧城改造范围内的建筑，只发《临时建筑工程规划许可证》，其他的除发《建设工程临时开工通知书》外，还在工程竣工验收后核发《建设工程规划许可证》。

第四十七条 城市规划区内农村村民建自住房的报建程序，按《湛江市城市

规划区内村庄规划建设管理暂行规定》办理。

第四十八条 私人建自住房，不得骑压和影响邻屋基础，不准危及邻屋安全。如邻屋基础先行违章，由双方协议或规划管理部门裁定。天下房地产法律服务网

第四十九条

建筑物或构筑物的立面、造型和色彩必须符合实用、经济、美观的原则，具有海滨城市的特色，符合环境和市容的要求。临城市干道的建筑物，要用玻璃马赛克以上的高级装修材料，门窗要用铝合金门窗，阳台和门窗的防盗栅必须安装在铝合金窗后。天面的贮水池、冷却塔、楼梯间等应用遮档设施加以美化装饰，并和建筑立面协调。

第五十条

凡经批准临街或沿规划道路建设围墙或其他构筑物设施的，其位置应与后退道路红线的建筑物或构筑物的建筑线拉齐，所有建筑线与道路红线距离的用地均作为绿化、扩宽道路之用。任何单位和个人不得占用或搭盖临时建筑。

第五十一条

建筑物或构筑物紧靠道路红线或在内街、小巷两侧的，其墙体、阳台、基础、步级、坡道等不得外伸至道路红线。没有明确道路红线的内街、小巷、只能扩宽、不能改窄。基础确需外伸时，在不影响城市市政公用设施敷设的前提下，应埋在道路标高 2.5 米以下。

第五十二条

房屋建设的厨浴污水和粪便排放应分流设计，不得合管排放。化粪池应按三级化粪池要求设计，并报卫生防疫部门审核，其位置不得超过用地红线和伸入道路红线。高层大型建筑必须设置污水处理装置。

第五十三条

建筑物周围原则上不得建围墙，除特殊需要建又经批准的，必须向市规划管理部门办理报建手续。围墙不得超过建筑物后退红线的控制线或其他控制线，围墙形式应符合通透、低矮、美观的要求。在不影响交通的前提下，可在建筑物间距或边角地上设置花基或种植绿篱和树木。

第五十四条 为保护市容整洁，不准在临街墙面任意开设门、窗，不得在阳台上砌墙或乱摆乱挂。

第五十五条

在城市规划区内的一切建设工程，必须执行公安、环境保护、市容卫生管理等有关规定。凡属危险品、易燃品的仓库、厂房车间、堆场、重要建筑物和大型公共建筑、超过 6 层的民用建筑，用易燃材料搭建的临时房屋和火险性大的建筑物，须经公安消防部门审查同意；凡产生“三废”（废渣、废水、废气）及噪音污染或有碍卫生的厂房、车间、仓库、堆场及其他建筑物、构筑物，须经市环境保护部门审查同意；有关食品厂、场和其他一切建筑物的公共卫生、排水、排污、厕所、化粪池等须经市卫生等有关部门审查同意。

第五十六条 新建、扩建的工程项目，均应包括绿化工程设计，做到同时验收、同时交付使用。绿化工程有关要求，按《湛江市城市园林绿化管理试行办法》办理。

因建设需要对树木进行处理时，应按下列要求办理：

（一）确需迁移、砍伐树木，由建设单位在建筑设计前报市园林绿化管理部门审批；

（二）古树名木严禁砍伐。已成林的地带不宜布置建筑物；

（三）建设围墙、临时建筑物（包括构筑物）不得砍伐树木。

第五十七条

10层以上（含10层）或基础埋深达3米以下（含3米），以及9层以下面积7000平方米以上的民用建筑物，需修建防空地下室，或因新建工程确需拆除防空设施，均由建设单位在建筑设计前取得人防部门的审查处理意见。

在建筑物之外修建的人防设施，其走向、位置、标高、出入口等，必须报市规划管理部门会同人防部门审批。

第五十八条 铁路线两侧兴建的建筑物或构筑物，应与铁路中心线保持一定的安全防护距离。

第五十九条 在机场净空控制区内的新建、扩建工程，由建设单位在建筑设计前取得民航部门的审查意见，并按建设控制高度及其他有关规定进行设计。

第六十条 新建、扩建工程如涉及海滩岸线、河岸、地下矿藏、农田水利和其他专业管理要求，由建设单位在建筑设计前征求有关管理部门的意见。

第六十一条

凡属临时使用的建筑和构筑物，高度不得超过 5 米，应采用简易材料、简易结构搭建或活动构件拼装。在临时用地内只能修建临时建筑和构筑物。因土地征用或城市建设需要而拆除的临时建筑物，不给予补偿和安置。

临时工棚不得改变使用性质，建设工程竣工验收前，应拆除现场的临时建筑物和构筑物；未予拆除的不予核发《建设工程规划管理验收合格证》。

第六十二条

不得在车行道、人行道、街巷、消防通道、绿化带、公园、小游园、公共娱乐场所、广场边沿、车站、客运站、堤防禁脚等地上修建居住或营业用的临时建筑。占用街巷边线和街巷口修筑的门楼、牌坊和花池、花架、花廊，必须符合交通、消防安全的有关规定。

任何单位不得随意在人行道上修建机动车出入口，必要时必须取得公安、交通和市政工程管理部門的同意。同一路段的人行道，纵向不得存在跌级（含经批准的机动车出入口），横向坡度不得大于 2%。

第六十三条

城市广告牌、招牌、宣传牌设置应符合美化城市的要求，不得影响城市景观、城市绿化、风景名胜和消防交通安全。广告宣传牌设置和定位，按国务院颁布的《广告管理条例》和市人民政府的有关规定执行。

第五章 城市市政公用设施的规划管理

第六十四条

城市道路、桥涵、排水管渠、堤坎、路灯以及河道、湖泊、水库、地下水源、公共绿地、供水、供气、公共交通、消防、电力、电讯和公共卫生等设施，都必须严加保护，不得擅自占用和毁坏。

第六十五条

城市市政公用设施建设，应严格按城市规划要求和有关专业规划要求实施。凡在城市规划区内新建、扩建、改建道路、铁路、桥梁、涵洞、交通安全设施、人防坑道，架（敷）设电力、通讯、微波通道、广播线路、给排水管道、煤气管道（包括石油液化气）、供热管道及其他市政设施等工程建设，均须向市规划管理部门办理报建。报建时应交送详细的设计图、有关土建工程的土地使用文件、报建管线的表格，如施工过程中需变更设计时，应报原审批部门审批。

第六十六条

市政公用设施要按《建设工程规划许可证》所审批的内容施工，自许可证核发之日起，如超过半年尚未施工，除经申请获准延期外，已发的许可证即自行失效。

第六十七条 城市市政公用设施施工，不得擅自更改走向方位、位置、标高，不得擅自移动、破坏测量标志。如确需改变时，须经市规划管理部门批准。

第六十八条

城市市政公用设施建设经报建审批后，其施工时不得妨碍交通、损坏绿化、

影响其他建筑物或构筑物的安全。如遇到其它工程或设施有矛盾，应立即停工，并向市规划管理部门报告，经妥善处理，方可继续施工。工程竣工后报原审批部门验收，并将施工现场清理修复好，验收合格的发给《管线工程规划管理验收合格证》；若有损坏邻近建筑物、构筑物，施工单位应及时负责修缮。

第六十九条

新建管线与原有管线发生矛盾时，处理原则应当是临时性的服从永久性的，可变的服从不可变的，软的服从硬的，有压力的服从无压力的。此外，后建单位必须拆除先建单位的设施时，后建单位应赔偿先建单位拆除部分的全部修复费用。但如先建单位设施属违章建设，则不给予补偿，责任由违章单位自负。

第七十条 各种地下管线互相交叉时，管线之间交叉的垂直净距不得少于 25 厘米；无保护措施直埋电力、电讯线缆与各种管道交叉净距不得少于 50 厘米。

各种地下管线相互之间的最小水平净距以及各种管线与建、构筑物之间的最小水平间距附件四、附件五规定执行。如受道路宽度、断面以及现有管线位置等限制不能达到要求的，由市规划局视实际情况确定。

第七十一条 地下管线的埋设深度，可根据道路断面结构、标高、管线的安全要求和交叉情况而定。管顶与行车路面垂直距离不得少于 80 厘米。

地下管线穿越航道、河道的埋设深度，应先征得港监、航道、水利等部门核定的意见，报市规划管理部门，按不妨碍河道整治、船舶航行和锚着，保证

管线安全的的原则确定。

第七十二条 管线检查井的横向宽度应尽量减少，不得妨碍相邻管线通过和影响附近建筑物、构筑物的安全。

第七十三条 新建桥梁设计必须预留各种管线（不含易燃易爆管道）的位置。在现有桥梁上敷设各种管线，应经桥梁主管部门同意。

第七十四条 电力、电讯线缆在同一路段上的同一系统或相同电压的线路，应组合同沟敷设或合杆架设；不同系统、不同电压的线路应尽可能合沟、合杆敷设或架设。

第七十五条

架空电力线缆不得跨越建筑物，与各种易燃易爆建筑物、构筑物的水平防火安全间距，不得少于其杆塔高度的 1.5 倍，在高压电力线缆走廊范围内不得兴建建筑物。

在一般情况下，架空电力线路的中线与建筑物最近凸出部分的最小水平距离，按 10 千伏不少于 3 米、35 千伏不少于 7.5 米、110 千伏不少于 12 米、220 千伏不少于 18 米控制。

第七十六条 路灯电缆以套管埋设在人行道或分车带内距侧石 40 厘米范围内，埋深不少于 30 厘米。

第七十七条 无线电台等无线通讯设施的设置，应报经市无线电管理委员会和市规划管理部门同意。微波通讯设置，原则上不得进入市中心区。

第六章 勘察设计的规划管理

第七十八条 城市各项建设工程，由建设单位取得规划管理部门对建设项目的规划、设计要点后，方可委托持有与建设工程相应资质等级设计证书的设计部门进行

设计，设计方案均须报市规划管理部门审批；设计方案经批准后，不得擅自修改。凡涉及主要内容（如总平面布局、主要平、立面设计、建筑密度、层数）有较大变更时，须征得原审批部门的同意。不按规划要求设计的设计方案和施工图，市规划管理部门有权予以否定。

主要道路两侧和重要地段临街的重点建筑物设计方案，未经市建委组织设计招标，设计部门不得承接设计。

第七十九条 建设项目的设计和施工，必须采用市规划管理部门提供的地形资料及统一的座标系统和高程系统。

第八十条 测绘资料属国家机密。在城市建设规划控制范围内测绘的资料，由市规划管理部门统一管理和提供。

列为密级的测绘资料，任何单位和个人不得转抄、转借和复制。

第八十一条 各单位、部门自行编制的湛江市区地形图勘测资料必须经市规划管理部门勘测部门审定。

第七章 法律责任

第八十二条

未取得《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，

批准文件无效，占用的土地由市人民政府责令退回。对该土地上已建的建筑物、构筑物等由市规划行政主管部门限期拆除。

私自进行土地交易属非法占用土地，应由市国土管理部门责令退回土地，限期拆除地面一切建筑物和构筑物。

改变《建设用地规划许可证》核准的用地范围，由市规划管理部门会同国土部门责令限期改正。

改变《建设用地规划许可证》规定的使用性质，由市规划管理部门责令限期改正。

第八十三条

未取得《建设工程规划许可证》或违反许可证的规定进行建设，严重影响城市规划和影响城市规划又不能采取改正措施的，由规划管理部门责令其停止建设，限期拆除违法建筑物、构筑物和其他设施，造成公用设施和市政设施损坏的，当事人应当负修复和赔偿责任；影响城市规划尚可采取措施改正的，由规划管理部门责令其停止建设，限期改正，并处以罚款；不影响城市规划的，由规划管理部门责令其补办手续，并处以罚款。

严重影响城市规划的建设是指有下列情况之一者：

（一）压占道路红线（包括消防通道）或压占地下条类管道、渠箱、电力、电讯线缆、测量水文标志及其维护地带；

（二）占用江河、水库、滩涂、堤岸及其维护地带；

（三）占用城市公共绿地、专用绿地、园林用地及风景区用地；

(四) 占用各级文物保护单位和绝对保护范围以及影响重点文物保护单位建设景观；

(五) 在主要干道上影响城市景观；

(六) 影响城市安全或周围建筑物安全、日照、通风、采光；

(七) 影响城市近期规划建设、城市重点工程建设或整体布局；

(八) 污染城市环境，有碍消防安全。

建设工程经验收合格投入使用后，未经原批准机关批准，改变使用性质和建筑风貌的，由规划管理部门责令其限期改正，并处以罚款；城市规划允许保留使用的，由规划管理部门责令其补办改变土地

地使用性质手续，按规定补交有关费用并处以罚款。以上各项罚款的数额为单项土建工程总造价的5%至15%。 第八十四条

对未取得《建设工程规划许可证》或者违反许可证的规定进行建设的单位（包括建设单位和施工单位）领导者和直接责任人员，应追究其行政责任，并处以500—1000元罚款。多次违章的或不按时整改的，加重处罚。

www.law110.com

第八十五条 违法建设的单位和个人在接到规划管理部门的停工通知后，应立即停止施工

或停止使用，听候处理。供水、供电、工商及施工管理部门应给予积极配合，采取停水、停电、吊销营业执照、停止施工证等措施。经制止无效则强行拆除。

第八十六条

设计单位不按规划建筑设计要点进行规划设计或没有取得规划建筑设计要点擅自设计的，属违章设计，规划管理部门对其设计不予受理，属累犯的，由设计管理主管部门给予处罚。擅自在经规划管理部门审批的施工图上进行修改而又不报规划部门审批，造成违法建筑的，规划管理部门除按本办法第八十三条处理外，还按罚款规定对设计单位处以罚款；此外，对主要责任人处以 500—1000 元罚款。

第八十七条 被处以罚款的单位和个人，应按罚款通知规定的时间缴纳被罚款项，逾期不缴的，从逾期之日起，每天加缴罚款额 3% 的滞纳金。

第八十八条

当事人对行政处罚不服的，可以在接到处罚通知之日起 15 日内，向作出处罚决定的机关的上级机关申请复议；对复议决定不服的，可以在接到复议决定之日起 15 日内，向人民法院起诉。当事人也可以在接到处罚通知之日起 15 日内，直接向人民法院起诉。当事人逾期不申请复议，也不向人民法院起诉，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。

在复议和诉讼期间，行政处罚决定不停止执行，被责令停止建设，仍继续施工的，由规划管理部门采取措施，强行停止。

第八十九条 经批准的城市总体规划、分区规划、详细规划，必须严格执行，任何单位和个人不得擅自改变，对擅自改变城市规划者，应追究其行政责任。

第九十条

城市规划行政主管部门工作人员必须严格执行《城市规划法》、《广东省

实施《〈城市规划法〉办法》和本办法，对玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或其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。

第九十一条 任何单位和公民均有权检举揭发违反城市规划管理行为，被检举者不得对检举者打击报复。

在处理违法用地和违法建设中，对辱骂、殴打检查人员和阻挠检查人员履行公务的，由司法部门追究法律责任。

第九十二条 罚款一律使用财政部门印制的统一罚款票据，罚款金额上缴市财政局。