

## ● 揭阳市人民政府文件 ●

《中华人民共和国行政处罚法》的通知》（国发〔1996〕13号）和《国务院办公厅关于继续做好相对集中行政处罚权试点工作的通知》的规定，继续加强对相对集中行政处罚权工作的协调和监督，密切关注开展相对集中行政处罚权工作的情况和问题，及时研究提出依法解决问题的意见和建议，协助本级人民政府做好相关工作，保证相对集中行政处罚权制度的顺利实施。国务院法制办公室要按照本决定的要求，加强对各省、自治区、直辖市开展相对集中行政处罚权工作的指导和监督，进一步加强和完善相对集中行政处罚权的制度建设，积极推进行政管理体制的改革。

各地区、各部门要按照本决定的规定，结合本地区、本部门的实际情况，认真研究、落实。有关开展相对集中行政处罚权工作的重要情况和问题，请及时报告国务院法制办公室，由国务院法制办公室汇总向国务院报告。

中华人民共和国国务院  
二〇〇二年八月二十二日

## 颁发《揭阳市城市规划管理规定》的通知

揭府〔2002〕114号

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属各单位：

《揭阳市城市规划管理规定》已经2002年11月14日市政府第二届43次常务会议讨论通过，现发给你们，请认真贯彻执行。

揭阳市人民政府

二〇〇二年十二月二十六日

# 揭阳市城市规划管理规定

## 第一章 总 则

第一条 为科学确定城市规模和发展方向，合理地制定和实施城市规划，根据《中华人民共和国城市规划法》、《广东省实施〈中华人民共和国城市规划法〉办法》及其他有关规定，结合本市实际，制定本规定。

第二条 在揭阳市区 181 平方公里范围内制定和实施城市规划，进行土地开发利用和建设，必须遵守本规定。

第三条 揭阳市城市规划局是市人民政府城市规划行政主管部门，负责市区城市规划和本规定的组织实施。

计划、土地、建设、公安、工商、环保、城市管理行政执法、地震、卫生、文化、房管、供水、供气、供电、电信和广播电视等部门，应各司其职，密切配合，共同做好城市规划管理工作。

第四条 城市规划是进行城市建设和规划管理的依据。城市规划区内的土地利用和各项建设，必须符合城市规划，服从规划管理。城市规划一经依法批准，任何单位和个人不得擅自改变。

第五条 任何单位和个人都有遵守城市规划和服从城市规划管理的义务，并有权对违反城市规划的行为进行检举和控告。

## 第二章 城市规划的制定

第六条 揭阳市城市规划按总体规划、详细规划两个阶段编制。

第七条 城市总体规划由市人民政府负责组织编制，提请市人民代表大会或其常务委员会审查同意，报省人民政府批准。

第八条 市区内主要分区可在总体规划的基础上编制分区规划。分区规划由市城市规划局组织编制，报市人民政府审批。

第九条 市区内的控制性详细规划及重要地段的城市设计，由市城市规划局组织编制，报市人民政府审批。

第十条 城市近期开发、改造地区应编制修建性详细规划。修建性详细规划由建设单位根据市城市规划局出具的规划设计条件委托规划设计单位编制，报市城市规划局审批。

第十一条 与城市规划相关的各项专业规划由有关专业部门会同市城市规划局组织编制，报市人民政府审批。

第十二条 市人民政府可根据城市经济和社会发展的需要，对已批准的城市总体规划进行局部调整，报市人民代表大会常务委员会和省人民政府备案；但涉及城市性质、规模、发展方向和总体布局重大变更的，须经市人民代表大会或其常务委员会审查同意后报省人民政府批准。分区规划、详细规划确需进行局部调整的，应报原审批机关批准。

第十三条 编制城市规划应委托具有相应资质等级的城市规划设计单位编制。

### 第三章 城市新区开发与旧区改建

第十四条 城市新区开发与旧区改建，应当遵循城市总体规划和分区规划。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，实现经济效益、社会效益和环境效益的协调统一。

第十五条 新区开发应贯彻合理用地、节约用地的原则。市区规划区内的土地，由市人民政府实行统一规划、统一征地、统一开

## ● 揭阳市人民政府文件 ●

发、统一出让、统一管理，严格限制和制止零星征地、分散建设的现象。

第十六条 新区开发与旧区改建应当符合下列各项指标要求：

(一) 建筑密度：新区多层建筑（八层以下住宅建筑或总高度不高于24米的其他建筑，下同）不大于35%，三类小区不得超过40%，高层建筑（九层及九层以上住宅建筑或总高度高于24米的其他建筑，下同）不大于28%，三类小区不大于30%；旧区多层建筑不大于40%，三类小区不得超过45%，高层建筑不大于30%，高层和多层建筑综合建设的地块或小区，其建筑密度分别计算；

(二) 容积率：新区多层建筑不大于2.0，高层建筑不大于5.0；旧区多层建筑不大于2.2，高层建筑不大于5.0，高层和多层建筑综合建设的地块或小区，其容积率分别计算；

(三) 建筑间距：新区多层建筑主朝向（长轴朝向）间距为建筑高度的0.8至1.0倍（点式建筑可取下限、单方退缩一半）；建筑物正朝向如与南北朝向成角度，可按角度大小进行折减，折减系数不得小于0.8；高层建筑的一至八层，按多层建筑的间距计算，从九层开始，每增加一层单方间距增退0.8米，从二十层开始，每增加一层单方间距增退0.6米；高度高于24米的其他建筑，每增高3米单方间距增退0.8米；山墙次朝向（短轴朝向）间距，按民用建筑防火间距进行控制；旧区多层建筑主朝向（长轴朝向）间距为建筑高度的0.6至0.8倍（点式建筑可取下限，单方退缩一半），建筑物正朝向如与南北朝向成角度，可按角度大小进行折减，折减系数不得小于0.8；高层建筑的一至八层，按多层建筑的间距计算，从九层开始，每增加一层单方间距增退0.7米，从二十层开始，每增加一层单方间距增退0.5米，高度高于24米的其他建筑，每增高3米单方间距增退0.7米；山墙次朝向（短轴朝向）间距，按民

用建筑防火间距进行控制；

(四) 建筑红线控制：地上部分以建筑物或构筑物的投影为准，地下部分以建筑物或构筑物的基础外缘为准；在城市主干道两侧的建筑，其中多层建筑退道路红线 5 米以上（重要主干道需增加退道路红线者另行规定）；高层住宅，从九层开始，每增加一层，增退 0.8 米，从二十层开始，每增加一层，增退 0.6 米；高度高于 24 米的其他建筑，每增高 3 米，增退 0.8 米；在城市次干道、支路及区间道路两侧的多层建筑退道路红线 2 米以上；高层住宅从九层开始，每增加一层，增退 0.6 米，从二十层开始，每增加一层，增退 0.5 米；高度高于 24 米的其他建筑，每增高 3 米，增退 0.6 米；学校、医院、体育场（馆）、车站、宾馆、酒店、商场等人流集散量大的公共建筑以及位于道路交叉口的建筑，应根据其使用功能、交通流量及城市景观等因素按规范配套停车场并增退道路红线；

(五) 配套设施：新、旧区各项开发建设工程，应按有关技术规范要求，合理配套，同步建设人民防空工程、学校、医院等公共服务设施和市政公用设施；

(六) 绿化：新区一般住宅小区绿地率不少于 25%，公共建筑及一类住宅小区绿地率不少于 30%；旧区一般住宅小区绿地率不少于 20%，公共建筑及一类住宅小区绿地率不少于 25%；新、旧区工业小区及住宅、公共建筑等小地块的绿地率分别按其住宅小区标准降低 5%；民用建筑的周围应设置集中绿地，可在周围设置花基和种植绿篱、树木；一般不得修建围墙，经市城市规划局批准建设的围墙应通透、低矮、美观，并应按规范退让建筑间距、防火间距；

(七) 停车场（库）：新区住宅小区组团，配建停车场（库）按广东省居住小区规范执行；公共建筑、商住综合小区及组团，根据

## ● 揭阳市人民政府文件 ●

车流量，按总建筑面积的 12% 至 15% 配建停车场（库）；旧区按新区标准分别降低 2% 配建停车场（库）；城市公园、会议中心、体育场（馆）及车站等须按规范要求，配建停车场（库）；

（八）建筑景观控制：沿城市主、次干道两侧的建筑物应做好街景设计、具有特色，在建筑体量、造型、立面、色彩、风格等方面应与整个街区相协调、统一。

第十七条 旧区改造中的特危房密集片区和“城中村”的旧村改建确需放宽第十六条规定的规划指标的，报市人民政府批准。

第十八条 旧区改建的规划要求：

（一）遵循加强维护、合理利用、调整布局、逐步改善的原则，按照城市详细规划成片成街区进行建设；

（二）加强市政基础设施和人民防空工程、学校、医院等公共服务设施的配套建设，改善居住和交通、绿化、环卫、给排水、通风、采光、消防等条件，提高城市的综合功能；

（三）旧区范围内不得新建工厂，严格控制现有工厂扩建；对生产和储存易燃易爆物品的工厂、仓库，以及严重污染环境的工厂，应当限期治理或搬迁、转产；

（四）注意保护历史文化遗产，保留一定数量代表城市传统风貌和地方特色的街区、建筑物、构筑物、人文景观。对国家、省、市公布的文物保护单位，以及体现城市传统风貌的街区、古树名木、风景名胜区，应确定保护范围和控制建设地带。

## 第四章 建设用地规划管理

第十九条 建设用地实行统一规划管理。各项建设工程的选址、定点和布局，应以城市规划为依据，贯彻节约用地、合理用地的原则，不得影响城市各项功能的协调，不得污染和破坏城市环

境。

第二十条 计划行政主管部门对大中型建设项目或重要建设项目进行可行性研究时，应征求市城市规划局及其他有关部门的意见。

编制建设项目设计任务书或项目建议书阶段，建设单位应持有有关批准文件，向市城市规划局提出选址申请。符合条件的，市城市规划局应在受理申请之日起 40 个工作日内核发建设项目选址意见书，并提供规划设计条件。不符合条件的，不予核发，并书面答复。

第二十一条 建设单位或个人须在紧靠城市规划道路的任何一侧使用土地时，应协议承担城市规划道路中心线至道路红线范围内的土地。上述土地为城市道路用地，任何单位或个人不得修建临时性和永久性的建筑物。

第二十二条 任何单位或个人在城市规划区内新建、扩建和改建各类工程需要使用土地的，都必须向市城市规划局申请办理建设用地规划许可证。

申请建设用地规划许可证的办理程序为：建设单位持建设项目批准文件、建设项目选址意见书、非农建设用地计划指标和拟建项目总平面规划设计等有关资料，向市城市规划局提出申请，并填报建设用地规划申请表，经市城市规划局审核同意，划定用地规划红线图，核发建设用地规划许可证。

第二十三条 建设单位或个人取得建设用地规划许可证后，必须在一年内向土地行政主管部门申请办理用地手续。逾期未办理的，建设用地规划许可证自行失效。需要更改建设用地规划许可证核定的土地性质、位置、界址等内容，必须先向核发建设用地规划许可证的市城市规划局提出申请。经依法批准更改的，方可向土地

## ● 揭阳市人民政府文件 ●

行政主管部门申请办理变更建设用地批准文件。建设用地批准文件载明的用地单位、界址、面积、使用性质等内容，必须与建设用地规划许可证相一致。

第二十四条 拟建项目的建设用地应根据总体设计一次申报，不得化整为零。分期建设的项目应按总体设计分片或分段申请建设用地。

第二十五条 在城市规划区内，以招标、拍卖形式出让国有土地使用权前，应当由市城市规划局确定出让地块的位置、范围、使用性质，提出规划设计条件及其附图，并作为土地出让合成的组成部分。建设单位取得用地后，应按规定办理建设用地规划许可证。

转让国有土地使用权的，受让方应向市城市规划局申请更领建设用地规划许可证。

第二十六条 严格控制临时建设用地。因特殊原因需临时用地的，由使用单位提出申请，经市城市规划局审查同意，核发临时建设用地规划许可证后，方可向土地行政主管部门办理临时建设用地手续。批准临时建设用地的使用期限，一般不得超过2年。超过期限的，市城市规划局可以做出终止临时建设用地规划许可证的决定。使用期满或城市建设需要时，使用单位必须无条件退还临时建设用地，并按规划要求整治环境。临时建设用地不得转让、出租和抵押。

第二十七条 任何单位和个人必须服从市人民政府根据城市规划作出的调整用地的决定。

任何单位和个人必须严格按照城市规划确定的土地使用性质和界限使用土地。

第二十八条 城市规划确定的道路、广场、岸线、公共绿地、防护绿带、风景旅游区、重点文物保护区、军事设施保护区、水源

保护区、城市防洪、高压走廊、气象探测、地震观测以及学校、医院、体育场地、公共停车场、环卫、消防、人民防空工程等公共设施用地，未经依法批准，不得占用或改变其使用性质；城市永久性测量标志，不得损坏或移动。

第二十九条 凡在城市规划区内的山地、荒地、河岸进行采石、挖沙、取土、堆置废弃物及围填水面等改变地形、地貌活动的，须经市城市规划局同意，并经有关行政主管部门批准后，方可进行。

第三十条 城市规划区内的村镇集体、个人申请建设用地（含村民住宅建设用地）的，应以经批准的详细规划为依据，由市城市规划局审核后，方可按有关程序申请建设用地。

## 第五章 建筑工程规划管理

第三十一条 在城市规划区内新建、扩建、改建的建（构）筑物等工程设施的单位或个人，应向市城市规划局申请办理建设工程规划许可证。

第三十二条 建筑工程应委托具有相应资质等级的建筑勘察设计公司进行建筑勘察设计的。

中外合资或外资设计单位可按省、市有关主管部门批准审核的资质等级承担设计任务，但应遵守我国有关建筑工程规范要求和本规定。

第三十三条 所有建设项目，必须经计划行政主管部门审批立项，涉及消防、环保、地震、人防、交通、海事、水利、气象、文物保护、园林绿化、供电、通讯、无线电管理、市政、环卫等的建筑设计方案，建设单位和个人应按有关规定送相关部门审查并签署意见后，报市城市规划局审定。

第三十四条 老城区范围内不得新建私房。现有私房只能进行

## ● 揭阳市人民政府文件 ●

解危性维修和临时性门面装修，业主不得拆建、改建和扩建。

华侨房屋业主申请拆建的，按华侨房地产权益保护有关规定执行。

其他地段，私人建造房屋的，应以统一建设为原则，根据已批准的各项规划组织实施。

第三十五条 建设单位或个人申请建设工程规划许可证按下列程序办理：

(一) 持土地权属证书、年度投资计划批文、有关部门的会签意见及其他有关文件、建设用地规划许可证、规划红线图及设计要求通知单、拟建规划总平面布置图向市城市规划局提出申请，市城市规划局应自受理之日起 20 个工作日内对拟建规划总平面布置图批复规划审查意见；

(二) 申请者根据市城市规划局批复的规划审查意见编制建筑设计方案图，持方案图和有关部门的会签意见报市城市规划局审批；市城市规划局应在 20 个工作日内予以审批；

(三) 申请者根据审批的建筑设计方案进行施工图设计，持施工图、有关部门会签意见、已审批的建筑设计方案和审批表报市城市规划局审批；符合条件的，市城市规划局应在 20 个工作日内，核发建设工程规划许可证。

第三十六条 下列零星工程应向市城市规划局申请办理建设工程规划许可证，市城市规划局自受理之日起 20 个工作日内予以审批：

(一) 建设场区的大门及围墙（申报资料：原审批建设工程规划许可证、施工图总平面、规划红线图及大门围墙施工图纸）；

(二) 私人住房新建、改建、扩建、修建（申报资料：土地证或房产证、人防部门意见、居委会证明、街道办事处意见、建筑施

工图纸);

(三) 沿城市道路的房屋门面及外墙装修 (申报资料: 房屋所有权证明; 设计图纸及效果图、工程预算书);

(四) 户外广告设施的安装 (申报资料: 拟建位置产权证明、相关部门会签意见及设计图纸)。

第三十七条 临时建(构)筑物的建设应当从严控制。确需建设的, 应向市城市规划局申请办理临时建设工程规划许可证。

临时用地只能建造临时建(构)筑物, 并应符合城市景观和交通要求。

临时建(构)筑物使用期限不得超过2年, 期满或因城市建设等需要时应无条件自行拆除。确有特殊原因需延期使用的, 应在期满前30日内向原审批机关申请延期, 并只准延期1次, 延长期限最长不得超过1年。

第三十八条 建设工程规划许可证自签发之日起1年内开工建设有效。因特殊情况确需延期建设的, 应在期满前向市城市规划局申办延期手续, 延长期不得超过6个月。未办理延期手续或办理延期手续逾期仍未开工的, 建设工程规划许可证自行失效。

第三十九条 建设单位、施工单位必须严格按照市城市规划局批准的建设工程设计图纸进行施工。确需变更设计图纸的, 应报原审批部门审批后方准施工。

第四十条 建设工程开工前, 对建筑用地范围内的原有建(构)筑物除按规划保留外, 应全部拆除; 建筑工程交付使用前, 建设、施工单位应当拆除施工用房、施工围墙、工棚等设施, 清理施工现场。

第四十一条 建设工程须由有资质的勘测单位到施工现场放线定位, 并经市城市规划局验、复线无误后方可建设。

## ● 揭阳市人民政府文件 ●

第四十二条 建设工程竣工后，由市城市规划局负责城市规划管理验收。验收合格的，发给《建设工程规划合格证》。未经验收或验收不合格的建设工程不得投入使用，有关部门不予办理接电、接水及房屋产权确认手续。

建设工程经验收合格6个月内，建设单位应向城市建设档案室报送竣工档案资料。

建筑工程经验收合格投入使用后，未经原批准机关批准，不得改变使用性质，不得改变建筑面貌。

### 第六章 城市基础设施规划管理

第四十三条 城市基础设施新建、扩建、改建、续建或临时设施等工程建设，应向市城市规划局申请办理建设工程规划许可证。

申办建设工程规划许可证的程序和设计、施工、竣工、验收的规划管理，参照建设工程规划管理的有关规定执行。

第四十四条 管线工程穿越城市道路、桥梁、公路、铁路、隧道、绿地、各单位自管用地以及河道，或涉及净空控制、通讯设施、气象探测、军事设施和人民防空工程等保护区范围的，建设单位必须与有关部门协商并取得书面意见后，向市城市规划局申办建设工程规划许可证。

第四十五条 管线工程建设，必须按照道路规划设计要求统筹布置，并遵循“先地下、后地上，先深埋、后浅埋”的建设程序，综合组织施工，与城市道路同步建设。

第四十六条 地下管线工程必须依照有关技术规范 and 设计要求进行敷设，各项管线间的水平净距、交叉垂直净距及埋土深度等必须符合规范要求 and 城市规划要求。

第四十七条 城市主、次干道的新建管线工程，应埋设在地

下。现有架空的电力、电讯缆线和有线电视信号线等管线应逐步按规划要求改为地下敷设。

## 第七章、法律 责任

第四十八条 对违反城市规划管理方面法律、法规、规章、规定的行政处罚，由市城市管理行政执法局根据《揭阳市城市管理行政执法暂行规定》的有关规定予以处罚。

第四十九条 违反本规定审批或越权审批建设用地和建设工程项目的，其批准文件一律无效。由原批准部门或上一级主管部门予以撤销，由此造成的经济损失，原批准部门应依法承担赔偿责任。对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员，由所在单位或上级主管部门给予行政处分。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十条 妨碍执法人员依法执行公务的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚条例》的有关规定给予处罚；情节严重，构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第五十一条 行政机关工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或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。

工作人员违法行使职权侵犯公民、法人或其他组织的合法权益造成损害的，依法承担赔偿责任。

## 第八章 附 则

第五十二条 本规定由揭阳市城市规划局负责解释。

第五十三条 本规定自2003年1月1日起施行。1992年5月8日揭阳市人民政府颁发的《揭阳市区城市规划建设管理暂行办法》（揭府〔1992〕10号）同时废止。