



个旧市人民政府
关于印发《个旧市城市规划管理暂行规定》的
通 知

个政发〔2006〕83号

各乡、镇(区、办事处),市直各办、局(公司):

为进一步加强我市城市规划管理,更加科学合理地编制城市规划,实现城市规划设计和管理标准化、规范化、法制化,经市人民政府研究,特制定《个旧市城市规划管理暂行规定》,现予以印发,请严格遵照执行。

二 00 六年十二月八日



个旧市城市规划管理暂行规定

《个旧市城市规划管理暂行规定》已经 2006 年 12 月 8 日个旧市第十四届人民政府第二十九次常务会讨论通过，自即日起施行。

第一章 总则

第一条 为科学编制城市规划，实现城市规划设计和规划管理的标准化、规范化和法制化，根据《中华人民共和国城市规划法》、《云南省城市规划管理条例》和《个旧城市总体规划》，以及国家、省相关的法律、法规、规范和标准，结合个旧市的实际情况，特制定本规定。

第二条 本规定适用于《个旧城市总体规划》范围内进行的城市规划编制、建设工程、规划设计和规划管理的相关活动。

第二章 城市规划的编制与审批

第三条 城市的各项专业规划、详细规划(含控制性详细规划和修建性详细规划)，由市规划局组织编制、审核，报市人民政府审批。

第四条 编制规划时，应对规划区进行地质灾害危险性评估、矿产压覆评估及环境影响评价。

第五条 城市总体规划、详细规划上报审批前，须广泛征求

意见。经批准后，须向社会公布

第三章 规划管理技术规范

第六条 市区建设用地分类和建设标准，按照《城市用地分类与规划建设用地标准》执行。各类建设用地的划分应当遵循土地使用相容性原则，按照经批准的详细规划执行；尚无经批准的详细规划的，由规划局根据环境影响评价结论和基础设施条件，具体核定适建范围。需改变规划用地性质的，应当按照规定程序和审批权限报经批准后执行。

第七条 在文物保护单位和建筑保护单位的保护范围内，不得新建建筑物，确需新建建筑物的，应当符合相关保护法规、规范、标准和规划的要求；在其周围建设控制地带内的新建、改建、扩建建筑物，应当与文物保护单位和保护建筑相协调，满足相关保护规划的要求。

第八条 市区内的用地布局，应当遵循“提质扩容、低密高层、疏密有致、多拆少建、成片开发，配套建设，增加绿地”的原则，控制建筑密度，完善基础设施，增加绿化面积，改善生活与工作环境。

第九条（允许最小地块）除公益性设施和城市基础设施外建筑用地在旧城区未达到1000平方米，新区未达到2000平方米的，不得单独建设。



建设用地面积大于或等于 7000 平方米的，必须编制详细规划或城市设计，其建筑容积率和建筑密度，由经批准的详细规划和城市设计确定。

第十条 在经批准的控制性详细规划的地块，其开发强度按规划执行，无控规的地块，由规划局根据地块的周边环境条件、城市道路红线等具体核定建筑密度、容积率、绿地率、建筑高度等强制性指标。

在旧城改造用地范围内，以商业、金融类为主的综合楼建筑密度不得超过 70%，高层建筑容积率不得超过 1:8，建筑高度不得超过 100 米。

金湖南路以南至大桥片区的一般商住楼，建筑密度不得超过 60%，建筑容积率不得超过 1:7，建筑高度不得超过 100 米。

金湖南路以北的金湖西路以西、金湖东路以东、大桥片区以南、建设路等的一般商住楼，高层建筑容积率不得超过 1:6，建筑密度不得超过 50%，建筑高度不得超过 100 米。多层建筑，建筑容积率不得超过 1:3，建筑密度不得超过 45%。

金湖西路和东路在环湖景观控制区内的地块根据金湖周边景观规划调整的相关指标确定。

城市景观需要，建筑高度需超过 100 米的，必须编制详细规划，经市规划委员会审核批准后，按照规划执行。



第十一条 在旧城改造中，绿地率不小于 25%。在新区开发中，绿地率不得小于 30%。在城市重要景观区和环湖周边的用地改造中，绿地率不得小于 35%，建设用地内应有集中绿地，集中绿地不得小于建设用地总面积的 10%。

在旧城区内建设项目的绿地率低于 25%的，应当按照规划要求实施异地绿化，新区、重要景观区和环湖周边用地的建设项目不得异地绿化。

第十二条 临街齐道路红线后退 1 米可建 6 层，超过 6 层但高度为 20—40 米的建筑后退不得小于 2 米，40—60 米的高层建筑后退红线不得小于 3 米，60—80 米的高层建筑后退红线不得小于 4 米，高于 80 米的高层建筑主体后退红线不得小于 5 米。位于道路交叉口的建筑物转弯处，根据节点分析再作道路红线的退让要求。

有集中人流的大型商场、体育馆、展览馆、星级旅馆等，其临城市主要道路的主要入口，后退道路红线的距离，由规划局另定。

第十三条 在居住项目建设中，公共停车场、社区管理用房、物业管理用房、中、小学等公共配套设施，按居住区的建设规模进行配建。新建居住小区应当设置不少于一个以经营农副产品、小商品为主的超市和一座垃圾中转站，每一个居住组团应当配置



一座一类公共厕所。公共厕所应当结合商业设施或其它服务设施布局。主、次干路公共厕所之间的距离宜为 300~500m, 商业人口高度密集的道路宜小于 300m, 支路公厕之间的距离宜为 50~1000m。

市级公共停车场的设置依据《个旧市道路交通管理规划》执行。

第十四条 新建、改建、扩建的建筑必须按规定设置停车泊位。停车位的数量由建筑面积确定, 居住建筑多层每 100 平方米至少设置 0.2 个停车位, 高层每 100 平方米至少设置 0.3 个停车位。公共建筑中展览馆、医院每 100 平方米至少设置 0.3 个停车位, 商业场所、旅馆每 100 平方米至少设置 0.4 个停车位; 行政办公每 100 平方米至少设置 0.5 个停车位; 影剧院、体育馆、长途汽车站等公共建筑停车位另定。其中, 地面停车位应不少于总停车位的 10%。

第十五条 在市区规划区范围内, 现有建筑不得加层。危旧房屋的修缮不得移动基础、不得增加建筑面积、层数、高度。

第十六条 景观道、林荫道、商业街、城市主次干路两侧、广场周边的新建、改建、扩建建筑物景观规定如下

(一) 建筑物应当符合城市道路和广场的界面变化要求, 临城市道路或广场的立面应当为主要立面, 立面和屋顶造型应当丰



富，与城市街道和广场景观相协调。

(二)临城市道路或广场的建筑物连续面宽原则上应当符合下列规定：

- 1、高层建筑连续面宽小于 55m；
- 2、中高层建筑连续面宽小于 60m；
- 3、多层和低层建筑连续面宽小于 70m；
- 4、不同建筑高度组合的连续面宽小于最高建筑物的连续面宽；
- 5、标志性建筑、重要公共建筑的连续面宽由市城市规划行政主管部门根据景观需要核定。

(三)临城市道路或广场的建筑物立面设计和装饰应当与所处环境和景观相协调，建筑设计时必须考虑公共烟道的掩蔽设置，不得外挂设置油烟管道等附属设施影响建筑立面，确需设置的应当结合立面造型，统一设计，隐蔽处理，并报城市规划行政主管部门审批。

(四)住宅建筑临城市道路或广场一面不得设置厨房和突出开敞式阳台，而且临城市道路或广场一面的阳台和窗户不得安装任何形式的外挑式防盗笼；禁止在居民住宅楼内新办餐饮业，严格控制住宅建筑中设置娱乐等对环境有较大影响的项目。

第十七条 高层建筑、重要公共建筑应当同步进行外墙和屋



顶的灯光设计、施工，并满足消防、交通、卫生、环保、抗震、工程管线、建筑保护和城市空间景观等方面的要求。

第十八条 新建、改建、扩建各类建筑的间距，必须遵守以下规定。

一、(主采光面相对平行布置时的间距)相邻住宅建筑，主采光面相对平行布置时的间距：(一)8层及8层以下，或计算高度小于或等于24米，建筑主要采光面之间的距离：旧城区主采光面为东西向不得小于10米，南北向不得小于12米，新区不小于平均高度的0.7倍；(二)高层与高层，高层与多层的建筑间距：1、高层与高层建筑间距：60米以下的不小于20米，60米-80米的不小于22米，80米以上的不小于24米；2、高层与多层建筑间距：60米以下的不小于14米，60米-80米的不小于16米，80米以上的不小于18米。

二、(主采光面垂直布置时的间距)相邻住宅建筑，主采光面垂直布置时的间距为：(一)8层及8层以下，或计算高度小于或等于24米，建筑主要采光面与另一栋住宅山墙之间的距离：旧城改造区不小于6米，新建区不小于10米；(二)9层及9层以上，或计算高度大于24米、面宽不大于40米(含40米)建筑主要采光面与另一栋住宅山墙之间的距离：旧城区不小于10米，新区不小于13米；(三)9层及9层以上，或计算高度大于24米、



面宽大于 40 米的建筑主要采光面与另一栋住宅山墙之间的距离：旧城区不小于 13 米，新区不小于 15 米。

三、(主采光面既不平行，也不垂直布置时的间距)相邻住宅建筑，主采光面既不平行，也不垂直布置时的间距：(一)夹角小于或等于 60 度时，最窄处按一款确定；(二)夹角大于 60 度时最窄处按二款确定。

四、(角与角相对布置时的间距)相邻住宅建筑，角与角相对布置时的间距：(一)两幢建筑均为 8 层及 8 层以下，或计算高度均小于或等于 24 米时：旧城区不小于 6 米，新区不小于 10 米；(二)其中的一幢或两幢建筑为 9 层及 9 层以上，或计算高度大于 24 米时：旧城区不小于 10 米，新区不小于 13 米。

五、(山墙之间的距离)相邻两栋建筑山墙之间的距离：旧城区不小于 6 米，新区不小于 8 米。

六、(标高不一致时的间距)相邻建筑底层标高不一致时(相邻住宅中其中一栋屋顶标高在另一幢底层标高以下的除外)，两者之间的距离，按一款至五款规定执行。

七、(连接规定)两栋建筑山墙均无窗户时，可以连接修建，但连接后长度必须符合消防及规划景观要求。两栋建筑连接以后的面宽，按整栋计算。

八、地块之间的建筑间距按双方各退让一半的原则进行控



制，先建高层建筑一方必须保证在自己的地界内退让不小于 13 米的建筑防火间距要求。

第十九条 城市道路规划和建设应当以相应的城市规划为依据，与相关专业规划相衔接，按照全面规划、综合开发、配套建设的原则，综合组织施工，避免重复开挖。

第二十条 道路各项市政管线工程的规划和建设，应当根据城市建设和改造的发展需要，在城市基础设施各专业系统规划的指导下，根据全面规划、综合开发、配套建设的原则，做到与城市道路的规划和建设紧密结合，按照地区及道路沿线进行综合平衡，统筹安排；应当遵循先地下后地上，先深埋后浅埋的科学建设程序，综合组织施工，避免重复开挖。

第二十一条 临城市主、次干路、商业街等的城市主、次干路不得再布设任何架空线。凡新建、改扩建城市道路，各种管线必须埋入地下。

第四章 “一书两证”的报件审批

第二十二条 各项建设用地必须符合城市规划和城市规划管理标准、准则，在城市规划区内申请用地的，应当向规划局申办《建设项目选址意见书》、《建设用地规划许可证》。

第二十三条 规划局接到建设用地申请后，应当在 20 个工作日内给予答复。建设单位或个人取得《建设项目选址意见书》后，

还应当申请办理并取得《建设用地规划许可证》。取得《建设用地规划许可证》后方可向国土资源局申请办理土地使用手续。

第二十四条 建设单位或个人在紧靠规划道路红线一侧或规划需要拓宽的道路一侧建设时，规划局应将道路中心线至边线的土地或道路拓宽部分的土地，作为道路建设用地纳入该建设单位或个人的规划用地范围，由该建设单位或个人一并支付土地补偿费用，并承担此段道路的建设费用。

第二十五条 在城市规划区内临时使用土地的，应当取得《临时用地规划许可证》后，方可到国土资源局申请办理临时土地使用手续。在城市规划区内变更非农业土地使用性质进行建设的，应当先向规划局申请办理土地使用性质变更手续，再到国土资源局办理有关手续。

第二十六条 以出让、转让国有土地使用权的方式进行建设的，必须由规划局确定出让、转让地块的《规划设计条件》，然后再由受让方持土地出让、转让合同，向规划局申请办理《建设用地规划许可证》。

第二十七条 在城市规划实施时，临时建设用地单位和个人应当在城市规划行政主管部门规定的期限内，无条件无偿自行拆除临时用地上的建筑物、构筑物和其他设施。实施城市规划需要调整用地并已作出相应安排后，任何单位和个人必须服从。



第二十八条 需要改变或调整规划用地性质和范围的，应报经原审批机关批准。其中学校、医院、公共绿地、文物保护区、公共体育场(馆)、停车场(库)、集市贸易市场、基本农田(蔬菜用地)和其他重要公共活动场地的用地性质和范围的改变、调整，应经其主管部门、规划局和国土资源局同意，报市人民政府批准。学校、医疗、体育、公共绿地等特殊公益性事业用地，在未达到国家规定的用地指标要求的情况下，其用地性质不得变更。

第二十九条 在城市规划区内进行新建、扩建、改建、修缮、外装修各类建筑物、构筑物及市政工程管线、道路桥梁等建设工程和其他工程设施，必须持有关批准文件向城市规划行政主管部门提出申请，由城市规划行政主管部门根据城市规划提出的规划设计要求，核发建设工程规划许可证。建设单位或者个人在取得建设工程规划许可证和其他有关批准文件后，方可申请办理开工手续。

第三十条 规划局接到建设工程申请后，应当在 20 个工作日内给予答复。建设单位和个人领取《建设工程规划许可证》后，方可向有关部门办理占用、开挖道路或移栽、砍伐树木等有关手续。

第三十一条 《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》的报件办理，由市规划局负责



提出初步意见，报请市城市规划管理委员会审查，最后提交红河州规划局审批。

第三十二条 《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》规定的内容不得擅自变更。确需变更的，必须经市规划局同意并办理变更手续。

第三十三条 施工前，应当经市规划局现场规划验线合格后方可施工。

第三十四条 《建设项目选址意见书》、《建设用地规划许可证》自发证之日起，有效期分别为一年、半年。超出有效期限未办理土地使用手续，又未办理延期手续的，上述证书自行失效并由发证机关收回。

第三十五条 建设单位和个人在领取《建设工程规划许可证》后，应当在一年内施工建设，逾期未施工又未办理延期手续的，上述证书及附图、附件自行失效并由规划局收回。

第三十六条 在城区进行临时建设，须经规划局批准，并办理《临时建设工程规划许可证》，使用期限不得超过两年。临时建筑不得超过两层，高度不高于6米，结构简易。

第三十七条 临时建筑在使用期内，因城市规划建设需要，应当无条件、无偿地自行拆除。使用期满后10日内自行拆除。

使用期满因特殊原因不能拆除的，必须提前30天向规划局



申请延期。

第五章 附则

第三十八条 本规定由个旧市城市规划局负责解释。

第三十九条 本规定自批准之日起施行。

第四十条 本规定未涉及的内容按国家相关技术规范或相关规定执行。

第四十一条 名词解释

建筑间距：相邻建筑外侧垂直投影之间的最小水平距离。

建筑高度：建筑物室外地坪至女儿墙顶的高度。对于坡屋顶建筑，当建筑坡度小于 40° 时，建筑高度为室外地坪至女儿墙顶的高度，当建筑坡度大于 40° 时，建筑高度为室外地坪至屋脊的高度。

建筑密度：一定地块内，所有建筑物的基底总面积占建筑用地面积的比例。

容积率：一定地块内，地上总建筑面积与建筑用地面积的比值。

绿地率：一定地块内，按规范和本规定计算的绿地面积与建筑用地面积的比例。

低层建筑：指高度小于等于 10 米的建筑，低层居住建筑为一—三层。

多层建筑：指高度大于 10 米小于等于 24 米的建筑，多层居住建筑为四—六层。

高层建筑：指高度大于 24 米的建筑，高层居住建筑为十层以上建筑。