

腾冲县人民政府关于印发腾冲县城乡规划 管理实施细则的通知

腾政发〔2013〕25号

各乡镇人民政府，县直各部门、各直属机构：

现将《腾冲县城乡规划管理实施细则》印发给你们，请认真贯彻执行。

2013年1月30日

（此件公开发布）

腾冲县城乡规划管理实施细则

第一章 总则

第一条 为加强城乡规划管理，协调城乡空间布局、改善人居环境、保护生态、促进城乡经济社会全面协调可持续发展，保证城乡建设按规划实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》（以下简称《城乡规划法》）及有关法律、法规，结合实际，制定本实施细则。

第二条 在腾冲县行政区域内（高黎贡山旅游度假区范围除外）制定和实施城乡规划，以及在城市规划区内进行规划建设活动的单位和个人，须遵守本实施细则。

第二章 城乡规划的制定和修改

第三条 城乡规划的编制。全县城乡规划由县住房和城乡建设局会同有关部门组织编制，用于指导县域乡镇体系规划、县城总体规划的编制；县城总体规划由县住房和城乡建设局会同有关

部门组织编制，用于指导县城规划区范围内各区域控制性详细规划，重要地块的修建性详细规划和专项（专业）规划的编制；各乡镇区域体系规划、各乡镇总体规划、近期建设规划、集镇区控制性详细规划、特色小镇规划、旅游小镇规划、村庄规划由各乡镇组织编制；县招商引资项目修建性详细规划由项目业主组织编制。

第四条 已编城乡规划的重新评审和备案。已经评审通过、备案的规划设计方案存在以下情况时，须按程序重新评审、备案：从备案之日起二年内未取得土地使用权有关手续或确需调整规划布局的；规划设计方案备案后，在尚未取得工程规划许可证前，与国家或省出台新的产业政策有冲突的；改建或改造项目，从备案之日起二年内未取（办理）得建设工程规划许可证的。

第五条 县人民政府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。县城乡规划委员会的日常工作由县城乡规划委员会办公室负责办理，办公室设在县城乡规划局，负责组织对县域城镇体系规划、县城总体规划、乡镇总体规划、各园区总体规划、控制性详细规划、重大项目的修建性详细规划和重

要的村庄规划进行技术审查和评审，其审查、评审意见作为规划备案及项目审批依据。各开发商建设项目修建性详细规划，由业主根据县住房和城乡建设局提出的规划条件，委托具备相应资质的规划设计单位编制，县住房和城乡建设局视项目需要，组织县内、外专家小组审查同意后，报县城乡规划委员会评审。通过后报县城乡规划委员会备案。各开发建设项目的修建性详细规划，必须有夜景灯光、绿化专项规划，且必须经县住房和城乡建设局组织县内专家审查同意、备案后方可实施。各开发建设业主应当充分考虑专家意见，并在报送审批的规划材料中附具意见采纳情况及理由。

第三章 城乡规划的管理和实施

第六条 城乡规划经批准后，由县人民政府予以公布。腾冲县住房和城乡建设局负责全县城乡规划管理工作。

第七条 腾冲城市总体规划经批准后必须严格执行，任何单位和个人不得擅自改变，不得妨碍城市总体规划的实施。

第八条 城乡规划实行分级备案制，腾冲县县域城镇体系规划、城市总体规划经市人民政府批准实施后分别报市人大常委会

及市规划局备案；各乡镇区域体系规划、总体规划、近期建设规划、集镇区控制性详细规划、特色小镇规划、旅游小镇规划、行政村规划以及其它各项专业规划经县人民政府审批实施后报腾冲县住房和城乡建设局备案；自然村规划经村民（代表）大会讨论通过，报乡镇人民政府审批实施后分别报村镇规划建设管理所和腾冲县住房和城乡建设局备案；国家级地热火山风景名胜区范围内的规划管理及建设项目审批，按规定报省级风景名胜区行政主管部门按程序核准备案。

第九条 县人民政府可根据城市发展需要，对已批准的城市总体规划进行局部调整，同时报县人民代表大会常务委员会备案，凡涉及城市性质、规模、发展方向和总体布局等重大变更的，须经县人民代表大会或其常务委员会审查后，报市人民政府审批。县住房和城乡建设局可以根据发展需要，对分区规划进行局部调整。

第十条 城市建成区范围内改造建设项目按规划道路红线范围的街区进行整体统筹规划建设。城市规划区建设用地范围内禁止进行零星用地（小于等于12亩）的房地产开发，严格按规划控制老城区的各项翻建、改建活动。任何单位原以划拨方式获得的土地，原单位迁建、撤并、擅自改变用途或闲置和零星用地

统一交由县土地收储中心收储。

第十一条 各乡镇设村镇规划建设管理所，全面负责辖区内的城乡规划建设管理工作；村镇规划建设管理所须配备2名以上的专职规划建设管理人员，业务上接受县住房和城乡建设局指导。村（社区）委员会由村主任作为规划建设管理第一责任人，业务上接受乡镇村镇规划建设管理所指导，全面负责村庄规划、整治、建设的监督管理工作。腾越镇观音塘、天成、文星、秀峰、山源、满邑、火山、热海八个社区必须配备专职规划协管员，其它有条件的村委会应配备专职或兼职的规划建设协管员，负责村庄规划建设管理工作。

第十二条 城市、乡镇规划区内新建、改建、扩建房屋（包括简易建筑、亭棚、入口大门以及改变建筑物外形和承重结构的维修装饰工程等）、小品建筑（包括宣传画廊、广告牌、公交候车亭、电话亭等）、人防工程、消防工程、防洪工程、公用设施、公路、城市道路、桥梁、涵洞、广场、停车场、公园、城市雕塑、绿化工程（包括环形岛、滨河绿地、住宅绿地等）、管线工程、人工渠和构筑物（包括烟囱、水塔、发射台、输电线塔）等，必须符合城市总体规划及各专项专业规划，并服从县住房和城乡建设局的管理。

第十三条 风景名胜区内的建设项目必须符合风景名胜区详细规划，并与景观相协调，不得破坏景观，污染环境，妨碍游览。位于风景名胜区的民房建设，必须符合景区的村庄规划、风貌规划，须申报批准后方可开工建设，具体由申请人持相关材料到村委会审查，并由村委会提出意见，申请人持村委会意见到乡镇人民政府审核，通过后报县住房和城乡建设局审批。和顺镇行政区域内的民房建设按《云南省和顺古镇保护条例》执行。

第十四条 城乡规划管理实行许可证制度，县住房和城乡建设局负责核发选址意见书（乡村建设规划许可证）、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证（简称“一书两证”）、出具规划条件。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。

第十五条 在乡镇、村庄规划区内进行乡镇企业、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县住房和城乡建设局审查。县住房和城乡建设局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，由乡级人民政府书面告知申请人并说明不予许可的理由。

第十六条 在城市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，并按照本细则第十五条的规定办理，规划区内严禁再进行划地安置农户，村民个人建房应按“统规统建、统规自建”的方式建设，严禁再出现新的“城中村”。城市规划区建设用地范围外的新建、改建、扩建个人住房应符合新的城市规划要求。

在乡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。

猴桥镇猴桥黑泥塘和猴桥下街、上街坝区，暨猴桥边合区主

体功能区范围约 36.5 平方公里内的建设单位或个人持相关材料到边合区管委会审批。

第十七条 县住房和城乡建设局应当依照城乡规划的标准和要求，依据上位规划，审查建设规划设计，严格控制建设项目的建筑密度、建筑高度、建筑间距、容积率、建筑后退用地界线和规划道路红线等，建筑的布局、风格、色彩等要承袭地方建筑文化，突出地方建筑风格的特点。建筑工程按照规定配建的绿地、停车场（库）、慢行车道、无障碍设施、道路管线、消防、人防、环保、环卫和夜景亮化等公共设施，应当与建筑同步设计、同步施工、同步验收，已投入使用的不得擅自停止使用或改作它用。

第十八条 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，国土资源管理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。

第十九条 县住房和城乡建设局在规定期限内为建设单位或个人办理规划审批手续；不能办理的，在规定期限内给予当面

告知或书面答复，并说明理由。

第二十条 城市规划区内的所有建设活动均实行放线、验线管理制度。建设单位或个人在建设场地平整完毕后，持《建设工程规划许可证》、规划用地红线图、施工图等相关资料向腾冲县住房和城乡建设局申请办理放线通知书，由具有资质单位凭放线通知书放线，县住房和城乡建设局到现场验线，合格后方可动工。

第二十一条 建设用地规划许可证和建设工程规划许可证内容不得擅自变更，确需变更的，须经县住房和城乡建设局同意，并按原审批程序办理变更手续。

第二十二条 任何单位和个人必须服从县人民政府根据城乡规划做出的用地决定，确需调整用地的，须向县人民政府提出申请，经批准同意，向县住房和城乡建设局申请办理建设用地规划许可证，向县国土资源行政主管部门申请办理用地审批手续。

第二十三条 城乡规划区范围内房地产使用权的转让必须符合城乡规划。房地产转让前，须到县住房和城乡建设局办理《房地产交易意见书》。是否符合城乡规划以办理《房地产交易意见书》时有效的规划文件为据。

第二十四条 建设用地范围内规划确定拆除的建筑物、构筑物和其它设施，建设单位应在申请办理建设工程规划许可前拆

除，未拆除的，县住房和城乡建设局不予办理建设工程规划许可证。

第二十五条 城乡规划区内各种管线的位置、走向、埋深以及管线之间的水平、垂直净距应符合有关技术规定。

第二十六条 建设工程涉及交通、水利（含自然河道）、环保、旅游、消防、卫生、市政公用设施、城市绿化、文物古迹、风景名胜、工程管线、测量标志及其它方面的限制时，县住房和城乡建设局应会同有关部门协商，按有关法律法规执行。

第二十七条 建设工程施工中，危及邻近建筑物和其它设施安全时，应立即停工，建设单位或个人应会同施工、设计等单位采取有效措施，确保安全后方可继续施工。

第二十八条 城乡规划区内的各类建筑物、构筑物和其他附属设施均应保持外形完好，不得搭建屋顶阳台、雨棚、简易棚等。已经搭建的应当自行拆除。

第二十九条 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。建设单位委托建设工程设计时，必须持有县住房和城乡建设局出具的规划设计条件。设计单位未按县住房和城乡建设局核发的规划设计要求或违反规定承接设计的，或无规划条件的，其设计文件无效。腾冲县辖区内建筑设计、规划设计的资质管理工作实行备案制。凡在腾冲县辖区内进行建筑设计、规划设计活动的规划设计、建筑设计单位，须到县住房和城乡建设局进行登记备案，办理入腾备案手续后，方可进行相关的执业活动。未办理入腾备案手续的设计单位的设计文件不予受理。

第三十条 建设单位和施工单位必须严格按建设工程规划许可证核准的设计施工图和规定事项施工。施工单位不得承建无建设工程规划许可证的建设工程。

第三十一条 未取得建设工程规划许可证的建设工程，建筑业管理部门不得办理施工手续；对已建成的建设工程，县住房和城乡建设局不得办理房屋产权所有权属证件。同时，对违章建设项目依法追究法律责任。

第三十二条 县住房和城乡建设局按照城乡规划法及有关法律法规规定，对建设工程是否符合规划条件予以核实验收。核实验收由建设单位聘请具有相应资质的测绘单位，进行规划验收

测绘，并按要求提交规划验收测绘报告（一式三份）。未经规划验收或者经验收但不符合规划要求的，建设单位不得组织竣工验收。经验收合格后，由县住房和城乡建设局出具规划验收意见。并凭此意见组织竣工验收、办理后续手续、证件等。

第三十三条 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，由县住房和城乡建设局依法作出决定；作出决定前，应当征求相关利害关系人的意见。

第三十四条 县住房和城乡建设局对城乡规划区内的建设工程是否符合规划要求进行不定期监督检查，有关单位和个人应如实提供情况和资料，不得隐瞒和阻挠。

第四章 风貌控制

第三十五条 腾冲建筑风貌以生态型、地域性、时代性为主，县域范围内坚持“大统小异”指导原则。高层建筑应突出生态节能、地域文化以及时代性特征。

第三十六条 古城区的风貌控制

古城区为明代古城墙遗址围合的区域，面积为 1 平方公里。

古城区内所有建设活动严格按照《腾冲县城古城区修建性详细规划》执行。

第三十七条 县城老城区风貌控制

腾冲县城的老城区为热海路—徐霞客雕像—保腾路—华严路沿线—北二环路—腾越路—来凤山围合的范围（除古城区以外的区域）及观音塘、东营、松园、叠水河区域。

建筑层数：老城区内新建、翻建和改建的建筑高度应按《腾冲县老城区控制性详细规划》的有关规定进行控制。

建筑色彩：老城区内新建、翻建和改建的房屋四面墙体以灰白色为主色调，灰色为辅助色，以咖啡、黄灰的木材本色为装饰色。玻璃色彩以白玻为主，不宜采用彩色玻璃。

建筑轮廓：不得采用欧式造型；造型重点应注意建筑底层和屋顶的处理，底层为近人尺度，鼓励采用传统建筑的局部造型进行抽象后的符号；屋顶应采用坡顶，盖无釉筒瓦。建筑顶部的太阳能热水器宜采用灰、黑颜色且与坡顶坡度一致的嵌入式太阳能热水器，或对其他形式的太阳能热水器采用遮挡措施，避免其在建筑立面上直接暴露在外。

建筑材料：建筑的底层，宜采用地方石材饰面（如火山石）；建筑墙体材料白色部分宜采用涂料、墙漆；不得采用釉质表层，

不宜采用大面积玻璃幕墙。

建筑细部：在建筑墙体，尤其建筑底层部位，在细部处理上尽量采用传统建筑的细部形态，比如柱子、柱头、门廊等，但可适当简化。对门窗形式可不作非常具体的限制，可采用经过抽象后的传统建筑符号。

建筑布局：小体量建筑鼓励采用“三坊一照壁”、“四合五天井”等院落式布局。主要道路两侧建筑退线应尽量保持一致。

第三十八条 县城新区风貌控制

建筑色彩：四面墙体以白色或者浅灰、浅米色为主色调，辅助色为浅灰、深灰均可；装饰色可相对自由。屋顶若采用坡顶，则宜用深灰色。玻璃色彩以白玻为主，不宜使用彩色玻璃。

建筑轮廓：建筑造型总体应以体现时代感为主，并体现腾冲文化内涵；屋顶轮廓应做出造型的变化；靠近山体的建筑，应采用坡顶形式，并根据地形作出高低错落的形体处理，避免坡顶与高层建筑墙身比例失调；鼓励在建筑外立面设计中运用经过提炼、抽象之后的传统符号。

建筑材料：建筑的底层，宜采用地方石材饰面（如火山石）；建筑墙体材料不做具体限制，白色部分采用涂料、墙漆，黄色、灰色部分可采用石材贴面或面砖饰面，但不得采用釉质表层材

料；禁止整体采用玻璃幕墙。

建筑细部：在建筑墙体，尤其建筑底层部位，在细部处理上宜融入传统建筑的细部形态，但应予以适当简化。对门窗形式不做具体限制，鼓励采用经过抽象后的传统建筑符号。

建筑布局：干道两侧宜以统一退界的多层建筑和高层建筑裙房形成连续的街道界面，并在檐口高度、墙面材质、色彩和绿化种植、街道家具、人行道铺装等细节上相互协调。对于独立布置的多、高层建筑，应以统一设计的围墙、绿化种植形成良好的临街界面景观。

第三十九条 集镇风貌控制

按“一乡镇一街一景”的构想，重点打造各乡镇中心集镇主干道两侧建筑风貌，体现各乡镇传统文化特色、地域特色和民族特色。可考虑采用以现代建筑、中式传统建筑、少数民族风情建筑、异域风情（东南亚）建筑为主等几种基本建筑风格，结合绿化、小品设计，形成富有特色的街道景观。

第四十条 传统古村落风貌控制

重点保护传统古村落的风貌，按古村落保护规划保护村落的空间格局，传统村落范围内的原有建筑应本着修旧如旧的方式进行翻修加固和内部改造，新建、改扩建的民居建筑不得超过二层，

且建筑风格应与原有建筑相同。

第四十一条 村庄风貌控制

各村庄应在腾冲传统民居建筑风格的基础上，形成和谐、宜人的村庄整体建筑风貌。村民住宅建设应反映地方特色，传承地方传统建筑文化。原则上新建、翻建和改建的村民住宅应采用“白墙灰瓦”的坡顶建筑形式，鼓励采用“三坊一照壁”、“四合五天井”的本地传统民居形式，广泛使用地方建材。村庄建设中应保护生态环境，留住田园风光。村庄民宅和各种公共建筑均禁止使用彩色琉璃瓦、彩色面砖和大量玻璃幕墙，村民住宅的层数严格控制在三层以内，公共建筑的层数原则上控制在四层以内。建筑顶部的太阳能热水器宜采用灰、黑颜色且与坡顶坡度一致的嵌入式太阳能热水器，或对其他形式的太阳能热水器采用遮挡措施，避免其在建筑立面上直接暴露在外。村民住宅的具体风格、户型通用图集可到当地乡镇、村规划建设管理所或腾冲县住房和城乡建设局查询。

第四十二条 工业、物流园区风貌控制

工业物流园区开发建设中，应充分利用地形，尽可能保护园区内土壤植被，营造良好的绿化景观。腾冲县城城市规划区内的厂房、仓库等生产建筑（包括厂区临时建筑、工棚等），应一律

使用深灰色屋顶。厂区围墙应使用白色墙体的透空围墙。厂区的办公建筑和宿舍的建筑形式要求与第三十四条“县城新区风貌控制”中建筑形式要求一致。

第四十三条 和顺古镇风貌

居民原有住宅经房屋安全鉴定机构鉴定为危房的可以按原址原规划进行维修和修缮。原则上不得新建、拆旧建新，确需拆旧建新的及新建建筑，层数必须二层以内，总高度不得超过8米（从室内±0.000至屋脊总高度），全斜坡屋顶，两重檐，屋檐出水坡度在0.4至0.46之间（多檐出水的侧檐除外），盖本地筒（土）瓦，所有墙体以白色为主色调。外立面严禁采用混凝土、釉面材料。风格必须与周边原有建筑保持一致。其它严格按《腾冲地热火山风景名胜区和顺景区详细规划》、《和顺古镇保护规划条例》、《和顺古镇保护管理实施细则》执行。

第四十四条 下绮罗传统村落风貌

下绮罗传统村落范围为：热海路—保腾路—华严南路延长线—水映寺—热海路围合区域。重点保护传统古村落的风貌，按古村落保护规划保护村落的空间格局，村落范围内的原有建筑应本着修旧如旧的方式进行翻修加固和内部改造，新建、加建的民居建筑不得超过二层，且建筑风格应与原有建筑群相同。原则上新

建、翻建和改建的村民住宅应采用“白墙灰瓦”的坡顶建筑形式，鼓励采用“三坊一照壁”、“四合五天井”的本地传统民居形式，广泛使地方建材。村庄建设中应保护生态环境，留住田园风光。

第五章 附则

第四十五条 本实施细则由腾冲县人民政府负责解释。

第四十六条 本实施细则自 2013 年 2 月 1 日起施行，法律、法规、规章另有规定的，另从其规定。