

伊犁哈萨克自治州城乡规划实施条例

(2013 年 1 月 15 日伊犁哈萨克自治州第十三届人民代表大会第二次会议通过 2013 年 3 月 30 日新疆维吾尔自治区第十二届人民代表大会常务委员会第一次会议批准)

第一章 总则

第一条 为加强自治州城乡规划管理,协调、整合和优化城乡空间布局、改善人居环境和资源配置,促进自治州城乡经济社会全面协调可持续发展,根据《中华人民共和国城乡规划法》、《新疆维吾尔自治区实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》和有关法律、法规,结合自治州实际,制定本条例。

第二条 自治州行政区域内制定和实施城乡规划,在规划区内进行建设活动,应当遵守本条例。

第三条 制定和实施城乡规划,应当遵循城乡统筹、区域协

调、合理布局、节约土地、集约发展和先规划后建设的原则，保护耕地、草原等自然资源和历史文化遗产，保持地方特色、民族特色和传统风貌。

第四条 城市总体规划、镇总体规划以及乡规划和村庄规划的编制，应当依据国民经济和社会发展规划，并充分考虑与土地利用总体规划相衔接，与交通、水利、防震减灾等相关规划的协调关系。

第五条 州城乡规划主管部门负责自治州区域内的城乡规划管理和监督工作，规划编制和管理经费纳入州财政预算。

塔城、阿勒泰地区行署城乡规划主管部门负责本地区的城乡规划管理工作。

县（市）人民政府城乡规划主管部门负责本辖区内的城乡规划管理工作，规划编制和管理经费纳入市、县财政预算，并接受州、地城乡规划主管部门的指导与监督。

乡、镇人民政府根据有关法律、行政法规及本条例的规定，负责城乡规划建设有关工作。

发改、国土、房产等有关部门，按照各自职责，负责城乡规划建设管理工作。

第六条 自治州行政区域内城市、镇规划区内的各类开发区、工矿农林牧场、边境口岸纳入县（市）规划统一管理。国家、自

治区人民政府对经济开发区、边境口岸的规划管理有特殊规定的，从其规定。

第七条 州、地、县（市）人民政府建立城乡规划委员会，负责行政区域内重要的城乡规划和涉及城乡规划重大事项的论证和审议，为本级人民政府（行署）的决策提供依据。

城乡规划委员会的组织、议事规则由本级人民政府（行署）作出规定。

第八条 自治州鼓励在有条件的县（市）、镇、边境口岸、工矿农林牧场、开发区开展城市设计，但应当符合总体规划和控制性详细规划。

城市设计由县（市）城乡规划主管部门编制，报同级政府批准公布后，作为城乡规划管理的参考依据。

重要地块的城市设计在报经批准前，须经州、地规划委员会审议通过。重要地块由州、地规划委员会报本级政府（行署）确定并向社会公布。

第二章 城乡规划的制定与修改

第九条 州人民政府、塔城、阿勒泰地区行署组织编制行政

区域内城镇体系规划，经州人民代表大会常务委员会审议，报自治区人民政府批准后实施。

第十条 县(市)人民政府根据州(地区)域城镇体系规划，组织编制市、县域总体规划，经本级人民代表大会常务委员会审议，报州人民政府(行署)批准后实施。

县(市)域总体规划应当包括县(市)域城镇体系规划、城市总体规划、县人民政府所在地镇总体规划的内容。

县(市)域总体规划编制后，可以不再单独编制县(市)人民政府所在镇的总体规划或者不设区市的城市总体规划。

第十一条 县(市)人民政府所在镇以外的镇总体规划，由镇人民政府组织编制，经镇人民代表大会审议，报县(市)人民政府审批。法律、行政法规对镇总体规划的编制、审批有规定的，从其规定。

自治州行政区域内国家历史文化名城(镇)，以及自治区级重点示范镇总体规划成果在审批前须报经州(地)城乡规划委员会审议。

第十二条 组织编制机关报送审批总体规划，应当将本级人民代表大会常务委员会组成人员或者镇人民代表大会代表审议意见以及根据审议意见修改规划的情况一并报送。

第十三条 县(市)人民政府城乡规划主管部门根据城市总

体规划,组织编制城市控制性详细规划,经本级人民政府批准后,经州(地)城乡规划主管部门审查后,报本级人民代表大会常务委员会和州人民政府(行署)备案。

县(市)人民政府所在镇的控制性详细规划,由县(市)城乡规划主管机关组织编制,编制成果经州(地)城乡规划委员会审议后,报县(市)人民政府批准,并报县(市)人大常委会和州人民政府(行署)备案。其他镇的控制性详细规划,由镇人民政府根据镇总体规划组织编制,报县(市)人民政府审批。

第十四条 县(市)人民政府城乡规划主管部门和镇人民政府可以组织编制重要地块的修建性详细规划。修建性详细规划应当符合控制性详细规划。

第十五条 乡人民政府组织编制乡规划。本州行政区域内的村庄应当编制村庄规划。村庄规划由乡、镇人民政府组织编制。乡规划和村庄规划报县(市)人民政府审批。

位于县(市)域总体规划或者城市总体规划确定的城市建设用地范围内的镇、乡和村庄,不再编制镇、乡和村庄规划;镇总体规划确定的镇建设用地范围内的村庄,不再编制村庄规划。

第十六条 县(市)、镇人民政府应当依法制定近期建设规划,并根据近期建设规划编制城乡建设年度计划。近期建设规划应当经县(市)人民代表大会常务委员会或者镇人民代表大会审

议，并报总体规划审批机关备案。

第十七条 经依法批准的控制性详细规划，不得擅自修改。

有下列情形之一的，组织编制机关可对控制性详细规划进行修改：

（一）因总体规划修改需要对控制性详细规划进行修改的；

（二）因实施国家、自治区、自治州（地区）重点工程项目需要修改的；

（三）市政基础设施或者公共服务设施难以满足城镇发展需要，且不具备更新条件的；

（四）规划实施中经编制机关组织论证认为确有必要修改的；

（五）法律、法规规定的其他情形。

第三章 城乡规划的实施

第十八条 经依法批准的城乡规划，是城乡建设和规划管理的依据，规划区范围内的土地利用和各项建设必须符合城乡规划。任何单位和个人不得违反城乡规划进行建设。

第十九条 在实施区域性城镇体系规划的过程中，县（市）

人民政府应当就区域基础设施和公共服务设施共建共享、生态环境保护、相邻地区的重大项目等方面的规划管理,主动进行协商,必要时由共同的上一级城乡规划主管部门会同项目主管部门组织协调。

自治州、塔城、阿勒泰地区、县(市)与行政区域内的兵团在城乡规划建设方面建立沟通协调机制,互相配合做好规划管理工作。

第二十条 除城乡规划法规定的保护用地以外,下列用地:轨道交通、公交场站、燃气设施、供热设施、给水排水设施、永久性测量标志、气象探测设施、地震观测设施和公共服务设施的用地及其他需要依法保护的用地也列入保护范围,未经规划审批机关批准,不得改变用途;擅自改变用途进行建设的,城乡规划主管部门不予办理规划审批手续。

第二十一条 开发利用城市、镇地下空间,应当符合有关规划和城乡规划主管部门确定的规划条件,依法办理建设项目选址、建设用地和建设工程的规划审批手续。与地面建设工程一并开发利用的,一并办理;独立开发利用的,单独办理;分层开发利用的,分层办理。

任何单位和个人不得开挖建筑底层地面,不得擅自改变经规划审批确定的地下空间的使用功能、层数和面积;确需改变的,应当经原审批的城乡规划主管部门审批。

第二十二条 按照国家相关规定需要申请选址意见书的建设项目，城乡规划主管部门可以参与建设项目前期选址工作，提出选址建议；建设单位应当在建设项目报送有关部门审批、核准前或者备案后，向城乡规划主管部门申请核发选址意见书。

申请核发选址意见书，应当提交下列材料：

（一）包含申请人身份证明、建设单位、项目性质、建设规模、选址意向等情况说明的选址申请书；

（二）批准类建设项目的建议书批复文件、核准类建设项目的申请报告或者可行性研究报告、环境影响评价文件；

（三）标明拟选址位置的地形图；

（四）法律、法规规定的其他材料。

在成片规划建设用地范围外独立选址的建设项目以及可能对城乡规划产生重大影响的区域性基础设施项目，还应当提供建设项目选址论证材料。

第二十三条 以划拨方式提供国有土地使用权的建设项目，建设单位应当向审批、核准建设项目的城乡规划行政主管部门申请核发选址意见书。

州（地区）域城镇体系规划确定的需要严格控制建设的自然保护区的实验区和外围保护地带、历史文化名城（镇）的核心保

护区、文物保护单位的建设控制地带等区域的建设项目，建设单位应向州（地区）城乡规划主管部门申请核发选址意见书。

其他建设项目，由县（市）城乡规划主管部门核发选址意见书。

选址意见书的内容，应当包括建设项目的选址位置和下一阶段规划要求，附选址位置图。

第二十四条 国有土地使用权出让应当符合城乡规划。县（市）城乡规划主管部门应当参与土地储备年度计划和国有土地使用权出让计划的制定。

在国有土地使用权出让前，县（市）城乡规划主管部门应当依据控制性详细规划或者修建性详细规划确定拟出让地块的规划条件，作为国有土地使用权出让合同的组成部分。

规划条件应当明确出让地块的位置、范围和面积，使用性质，容积率、建筑密度、建筑高度、建筑退让、绿地率、出入口方位、停车泊位、必须配置的公共服务设施和市政基础设施、地下空间开发利用、建筑节能、避难场所、疏散场所、消防通道的设置等规划要求，并附规划用地红线图。需要建设单位编制修建性详细规划的，应当在规划条件中予以明确。

确定规划条件应当同时明确其有效期。规划条件的有效期不得少于一年。超过有效期出让国有土地使用权的，应当在出让前

重新核定规划条件。

未经城乡规划主管部门确定规划条件的，国有土地使用权不得出让。规划条件未纳入国有土地使用权出让合同的，该国有土地使用权出让合同无效。

第二十五条 以划拨方式提供国有土地使用权的建设项目，建设单位应当按照下列程序向县（市）城乡规划主管部门申请办理建设用地规划许可：

（一）建设单位或者个人持建设项目选址意见书及规划设计方案，建设项目批准、核准文件，向县(市)城乡规划主管部门提出申请；

（二）县（市）城乡规划主管部门审查相关材料符合控制性详细规划的，核发建设用地规划许可证。

建设用地规划条件的内容，参照本条例第二十四条第三款执行。

第二十六条 以出让方式提供国有土地使用权的建设项目，建设单位应当按照下列程序向县（市）城乡规划主管部门领取建设用地规划许可：

（一）建设单位或者个人持建设项目批准、核准、备案文件和国有土地使用权出让合同，向规划主管部门领取；

(二) 规划主管部门审核相关材料，其中，需在用地阶段审定规划设计方案的，应对规划设计方案是否符合规划条件进行核实；

(三) 符合规定条件的，核发建设用地规划许可证。

国有土地使用权出让合同擅自改变规划条件的，城乡规划主管部门不予核发建设用地规划许可证。

第二十七条 下列建设项目，县（市）城乡规划主管部门在提出规划条件或者核发建设用地规划许可证前，应报州（地区）城乡规划主管部门审查核准：

(一) 由州（地区）城乡规划主管部门核发选址意见书的；

(二) 位于州（地区）域各级风景名胜区内的；

(三) 位于州（地区）域城镇体系规划确定的为保护生态资源需要严格控制建设的自然保护区的实验区和外围保护地带、历史文化名城（镇）的核心保护区、文物保护单位的建设控制地带等区域内的。

第二十八条 在县（市）、镇规划区内进行临时建设的，应当经县（市）城乡规划主管部门核发临时建设用地规划许可证后，向同级土地主管部门申请办理临时用地手续。

临时用地规划许可的有效期不得超过两年，有效期限自核发

临时用地规划许可证之日起计算。确需延长的，使用单位或者个人应当在期限届满之日的三十日前，向城乡规划主管部门申请办理临时用地规划许可的延期手续，延长的期限不得超过一年。

临时用地的使用单位或者个人应当在期限届满之日前归还用地。

第二十九条 在县(市)、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的，建设单位或者个人应当向县(市)城乡规划主管部门申请办理建设工程规划许可证；未取得建设工程规划许可证的，有关部门不得办理建设项目施工许可、商品房预（销）售许可等手续。

前款所称的其他工程建设，包括广场、停车场、大中型户外广告固定设施，大中型或者受保护的建筑物外立面装修，以及法律、法规规定的其他工程建设项目。

第三十条 申请办理建设工程规划许可证应当提交下列材料：

- （一）建设项目批准、核准、备案文件；
- （二）使用土地的有关证明文件；
- （三）建设工程设计方案；
- （四）符合国家设计规范的建设工程施工图设计文件；

(五) 法律、法规规定的其他材料。

城乡规划主管部门应当对建设单位或者个人所提供的材料进行审查，符合控制性详细规划和规划条件的，核发建设工程规划许可证。

第三十一条 在乡、村庄规划区内进行建设的，县（市）城乡规划主管部门应当向建设单位或者个人提供建设用地的有关规划要求。

进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设的，建设单位或者个人在申请办理乡村建设规划许可证时，应当向乡、镇人民政府提交下列材料：

(一) 建设项目批准、核准文件；

(二) 规划建设用地所在的村民委员会同意建设的书面意见，该意见应当经村民会议或者村民代表大会集体讨论通过；

(三) 建设工程设计方案；

(四) 确需占用农用地的，提供农用地转用证明文件；

(五) 法律、法规规定的其他材料。

乡、镇人民政府对建设单位或者个人的申请材料提出审查意见，报市、县城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。

建设单位或者个人在取得乡村建设规划许可证后，方可办理

用地审批手续和开工建设。

第三十二条 农村村民在乡、村庄规划区内农村集体土地上自建住房的，应当向乡、镇人民政府提交宅基地使用证明或者房屋权属证明、村民委员会意见、新建住宅相关图件等有效证明文件，由县（市）城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。

农村村民在城市、镇规划区内农村集体土地上自建住房的，应当由县（市）城乡规划主管部门核发建设工程规划许可证，其需要提供的材料和办理程序，按照前款的规定执行。

县（市）城乡规划主管部门可以依法委托有条件的乡、镇人民政府核发农村村民个人建房的乡村建设规划许可证。

第三十三条 建设单位或者个人申请办理乡村建设规划许可证的，城乡规划主管部门应当自受理之日起二十个工作日内作出许可决定。

建设用地规划许可证、建设工程规划许可证的办理，城乡规划主管部门应当自受理之日起二十个工作日内作出许可决定。在二十个工作日内不能作出决定的，经城乡规划主管部门负责人批准，可以延长十个工作日，并应当将延长期限的理由告知申请人。

第三十四条 取得建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证的建设工程开工前，建设单位或者个人应当持下列材料向县（市）城乡规划主管部门申请验线：

(一) 建设单位或者个人完成建设工程施工现场的清理并实地放线后，向县（市）城乡规划主管部门报送验线申请单；

(二) 城乡规划主管部门在三个工作日内组织核验，需要坐标验线的应当在五个工作日内组织核验。符合规定的予以签章。确需修改尺寸的，由城乡规划主管部门核准后重新验线；

(三) 建筑工程施工至地面设计标高时、管线工程施工至覆土前，建设单位或者个人应当持验线申请单向城乡规划主管部门申请复验，经现场复验并核准签章后方可继续施工或者覆土。

建设项目未经验线，不得开工。农村集体土地上的农村村民自建住房的规划验线，城乡规划主管部门可以依法委托乡、镇人民政府进行。

第三十五条 建设工程竣工后，建设单位或者个人持下列材料向县（市）城乡规划主管部门申请规划核实：

- (一) 建设工程规划许可证及其核准图件；
- (二) 建设工程验线证明文件；
- (三) 相应资质的测绘单位提供的竣工测量图件等资料；
- (四) 法律、法规规定的其他资料。

城乡规划主管部门应当组织进行规划核实，出具建设工程规划核实合格书。其中，涉及管线工程的建设项目，应当同时对管

线工程进行规划核实。

第三十六条 新建城市道路必须同时埋设地下管线或预埋套管等措施。鼓励有条件的地区建设地下共同管廊。

县（市）、镇规划区内路幅二十米以上的城市道路，新建后五年内不准开挖；确需开挖的，必须报经县（市）人民政府批准，并按规定缴纳道路复建费用。

第三十七条 建设单位或者个人在取得选址意见书一年内未办理建设项目批准或者核准文件，在取得建设用地规划许可证一年内未办理用地批准文件，在取得建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证一年内未办理施工许可证，且未申请延期或者申请延期未获批准的，相应的选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和乡村建设规划许可证失效，城乡规划主管部门应当予以注销。

第三十八条 房屋产权登记机关应当按照建设工程规划许可证确定的建筑用途核发房屋权属证件，房屋所有权人和使用权人应当按照房屋权属证件确定的用途使用建筑。

房屋所有权人和使用权人不得违反法律、法规规定以及管理规约，擅自改变建筑物使用用途。确需改变的，属于建筑物整体改变用途的，应当重新办理规划用地审批手续；属于建筑物内部分改变用途的，应当满足建筑安全、环保、交通、环境等要求，

并征得相关利害关系人同意后,报市、县城乡规划主管部门审批。

未经规划批准擅自改变建筑物使用用途的,住房和城乡建设、卫生、工商、文化等相关部门不得核发相关证件。

第四章 监督检查

第三十九条 州(地区)、县(市)人民政府应当定期向本级人民代表大会常务委员会报告城乡规划的实施情况,并接受监督;乡、镇人民政府应当向本级人民代表大会报告城乡规划的实施情况,并接受监督。

第四十条 州人民政府、地区行署应当建立城乡规划督察制度,加强对县(市)人民政府实施城乡规划情况的监督检查,定期对督察的情况进行通报。

第四十一条 州(地区)城乡规划主管部门应当加强对县(市)城乡规划主管部门规划编制、实施、修改的监督检查。对城乡规划主管部门违反城乡规划法律、法规规定作出的行政许可,州(地区)城乡规划主管部门有权责令撤销或者直接予以撤销。

因撤销行政许可,给当事人合法权益造成损失的,原许可的部门应当依法予以赔偿,并按照规定追究相关工作人员的责

任。

第四十二条 除乡和村庄规划区的农村村民个人建房外,其他建设项目,建设单位或者个人应当在施工现场醒目位置设置标明建设项目基本情况和规划审批情况的公示牌,接受公众监督。任何单位和个人有权向城乡规划或者城市管理主管部门举报违反城乡规划的行为,有关部门应当依法予以处理,并为举报人、控告人保密。

第四十三条 县(市)城乡规划主管部门应当将建设单位执行城乡规划的情况纳入企业信用管理体系。

第五章 法律责任

第四十四条 设计单位有下列行为之一,由州(地区)、县(市)人民政府建设主管部门根据情节处十万元以上三十万元以下的罚款;情节特别严重的,由原发证机关依法降低资质等级或者吊销资质证书:

(一)违反规划条件、规划要求、相关技术标准和规范进行设计的;

(二)建设工程设计方案中文字标明的技术经济指标与图纸

所示不一致的。

第四十五条 有下列行为之一的, 可以视为城乡规划法规定的无法采取改正措施、消除影响的情形, 并依照城乡规划法第六十四条规定予以处罚:

- (一) 严重违反城乡规划确定的用地性质的;
- (二) 占用现状或者规划道路路幅范围的;
- (三) 违反建筑间距、建筑退让城市道路红线、建筑退让用地边界等强制性规定的;
- (四) 临时性建设工程应当拆除逾期未拆除的;
- (五) 建设用地范围内应当拆除的建筑到期未拆的;
- (六) 在市、县城乡规划主管部门确认的近期即将建设的地区和特殊重要工程安全保护区范围内进行建设的;
- (七) 占用城市公共绿地、生产防护绿地, 占用江河、湖泊、滩涂、堤岸及其规定的保护地带, 占用文物保护单位保护范围, 占用经城乡规划主管部门批准的高压供电走廊、轨道交通走廊的;
- (八) 占压城市地下管线、永久性测量标志及其规定维护地带的;
- (九) 擅自在建筑物楼顶、退层平台、住宅底层院内以及配建的停车场地进行建设的;

(十) 其他无法采取改正措施消除影响的。

本条所称建设工程造价包括违法建设工程的建筑、安装、装修、材料等工程综合整体造价。城乡规划主管部门可以委托有资质的评估单位对工程造价进行评估，作为处罚的依据。

第四十六条 房屋使用人擅自改变建设工程规划许可证确定的房屋用途的，由县（市）人民政府城乡规划主管部门责令限期改正，没收违法所得。

第四十七条 建设单位或者个人改变临时规划许可确定的建筑用途的，由县（市）人民政府城乡规划主管部门责令限期改正。

第四十八条 对无法确定建设单位或者个人的违法建设项目，县（市）人民政府城乡规划主管部门应当在报纸等公共媒体和违法建设项目现场予以公告，告知建设单位或者个人依法接受处理，公告期限不少于六十日。公告期限届满仍无法确定建设单位或者个人的，县（市）人民政府可以责成有关部门予以拆除或者没收。

对不及时拆除可能影响公共安全、交通等社会秩序的，无法确定建设单位或者个人的违法建设项目，城乡规划主管部门可以在办理公证等证据保全手续后予以拆除。

第四十九条 城乡规划部门作出责令停止建设、限期拆除的

决定后，当事人不停止建设或者逾期不拆除的，城乡规划主管部门可以依法查封施工现场，并依法申请人民法院强制拆除。违法建设所在地的乡、镇人民政府应当予以协助。

第六章 附则

第五十条 本条例自 2013 年 6 月 1 日起施行。