

# 银川市城乡规划条例

(2010年10月15日银川市第十三届人民代表大会常务委员会第二十次会议通过 2010年12月3日宁夏回族自治区第十届人民代表大会常务委员会第二十一次会议批准根据2021年9月7日银川市第十五届人民代表大会常务委员会第三十九次会议通过并经2021年9月24日宁夏回族自治区第十二届人民代表大会常务委员会第二十九次会议批准的《银川市人民代表大会常务委员会关于修改〈银川市学生校外就餐休息场所卫生管理条例〉等六件地方性法规的决定》修正)

## 目 录

- 第一章 总则
- 第二章 城乡规划的制定和修改
- 第三章 建设用地规划管理
- 第四章 建设工程规划管理
- 第五章 监督检查

## 第六章 法律责任

## 第七章 附则

# 第一章 总则

第一条 为了加强城乡规划管理，统筹城乡空间布局，改善人居环境，促进城乡经济社会全面协调可持续发展，依据《中华人民共和国城乡规划法》，结合本市实际，制定本条例。

第二条 在本市行政区域内制定和实施城乡规划，在规划区内进行各项建设，必须遵守本条例。

本条例所称城乡规划，包括城市规划、镇规划、乡规划和村庄规划。城市规划、镇规划分为总体规划和详细规划。详细规划分为控制性详细规划和修建性详细规划。

本条例所称规划区，是指市、镇、乡和村庄的建成区以及因城乡建设和发展需要，必须实行规划控制的区域。规划区由有关人民政府在组织编制的城市总体规划、镇总体规划、乡规划、村庄规划中划定，分别称城市规划区、镇规划区、乡规划区和村庄规划区。

第三条 城市新区建设应当实行统一规划，综合开发，有序建设，保护自然、人文资源和生态环境，保障城市生态空间。

城市旧区改造应当确定建设规模和时序，完善市政基础设施和公共服务设施，有计划地对危房集中、基础设施落后等地段进行改建，疏解城市人口，降低建筑密度，增加绿地和公共空间。

镇、村庄和村民住宅的规划建设管理，应当符合生产发展、生活宽裕、乡风文明、村容整洁、管理民主的社会主义新农村建设的 yêu求，遵循城乡统筹、合理布局、节约用地、因地制宜、量力而行、突出特色的原则。

第四条 经依法批准的城乡规划，是城乡建设和规划管理的依据，未经法定程序不得修改。各项建设活动应当遵循经依法批准的城乡规划。

第五条 市、县(市)人民政府统一领导本行政区域内城乡规划的制定和实施工作。

市自然资源主管部门负责市辖区内的城乡规划管理工作。市辖区人民政府配合做好本行政区域内的城乡规划管理工作。

永宁县、贺兰县、灵武市自然资源主管部门负责本行政区域内的城乡规划管理工作，业务上接受市自然资源主管部门的指导。

乡（镇）人民政府具体负责本行政区域内的镇、村庄和村民住宅规划建设的实施工作。

第六条 市、县（市）人民政府应当设立城乡规划建设专家委员会。

城乡规划建设专家委员会是为本级人民政府进行城乡规划建设提供技术支持的咨询机构。城乡规划建设专家委员会的咨询意见是市人民政府审定城乡规划建设决策的重要依据。

城乡规划建设专家委员会的日常工作由自然资源主管部门负责。

第七条 市自然资源主管部门应当根据国家标准和技术规范，结合实际，制定城乡规划管理技术规定，经市人民政府批准后作为具体实施城乡规划建设活动的依据。

第八条 市、县（市）人民政府应当将城乡规划的编制和管理经费纳入本级财政预算。

第九条 单位和个人有权对城乡规划的制定和实施提出意见和建议，有权检举和控告违反城乡规划的行为。

单位和个人应当遵守城乡规划，服从规划管理，并有权就建设活动是否符合规划向自然资源主管部门查询。

## 第二章 城乡规划的制定和修改

第十条 银川市城市总体规划由市人民政府组织编制，经市人民代表大会常务委员会审议，自治区人民政府审查同意后，报国务院审批。

永宁县、贺兰县、灵武市人民政府所在地镇的总体规划由县（市）人民政府组织编制，经同级人民代表大会常务委员会审议后，报市人民政府审批。

永宁县、贺兰县、灵武市的其他镇的总体规划由乡（镇）人民政府组织编制，提交乡（镇）人民代表大会审议同意，报县（市）人民政府批准。

市辖三区及经济技术开发区，德胜、望远工业园区，河东机

场，宁东能源化工基地，贺兰山、黄河旅游带，银西生态防护林，西夏王陵保护区，绕城高速公路以外一公里范围内等重点区域内的镇总体规划、村庄规划和市人民政府确定的重点特色小城镇的规划，在市自然资源主管部门的指导下，由所在地乡（镇）人民政府组织编制，提交乡（镇）人民代表大会审议同意，经县（市）区人民政府审核后报市人民政府批准。

第十一条 市人民政府应当根据城市总体规划、土地利用总体规划 and 年度计划以及国民经济和社会发展规划，以五年为规划期限，制定近期建设规划，报国务院、自治区人民政府、市人民代表大会常务委员会备案。

县（市）人民政府编制的近期建设规划应当报自治区人民政府、市人民政府、本级人民代表大会常务委员会备案。

第十二条 市自然资源主管部门根据城市总体规划的要求，组织编制城市的控制性详细规划，经本级人民政府批准后，报本级人民代表大会常务委员会和自治区人民政府备案。

县（市）的控制性详细规划，由县（市）人民政府自然资源主管部门根据总体规划的要求组织编制，经县（市）人民政府批准后，报本级人民代表大会常务委员会和市人民政府备案。

第十三条 乡（镇）人民政府应当根据镇总体规划、村庄规划编制村庄建设规划。村庄建设规划经村民会议或者村民代表会议讨论同意，按下列规定批准：

（一）永宁县、贺兰县、灵武市由乡（镇）人民政府报本县

(市) 人民政府批准;

(二) 市辖区内的, 经市辖区人民政府审核, 报市人民政府批准;

(三) 经济技术开发区, 德胜、望远工业园区, 河东机场, 宁东能源化工基地, 贺兰山、黄河旅游带, 银西生态防护林, 西夏王陵保护区, 绕城高速公路以外一公里范围内等重点区域内的建设规划, 经所在县(市) 区人民政府审核, 报市人民政府批准。

市辖区镇建设规划由乡镇人民政府编制, 经市辖区人民政府审核, 报市人民政府批准。县(市) 行政区域内的镇建设规划由乡(镇) 人民政府编制, 报本县(市) 人民政府批准。

第十四条 修改城市总体规划、县(市) 人民政府所在地镇的总体规划前, 组织编制机关应当对原规划的实施情况进行总结, 并向原审批机关报告, 修改涉及规划强制性内容的, 应当向原审批机关提出专题报告, 经同意后, 方可编制修改方案。

修改后的城市总体规划、县(市) 人民政府所在地镇的总体规划, 应当依照本条例的规定审批。

镇、村庄规划确需修改的, 经原批准机关同意后按照原审批程序办理。

第十五条 有下列情形之一的, 市、县(市) 自然资源主管部门可以对其组织编制的控制性详细规划进行修改:

(一) 因总体规划修改, 用地布局和功能发生变化的;

(二) 因实施国家、自治区、市级重点工程需要修改的;

(三) 经评估、论证确需修改的;

(四) 法律、法规规定的其他情形。

控制性详细规划的修改应当征求规划地段内利害关系人的意见。涉及总体规划的,应当先修改总体规划。控制性详细规划的修改方案,按照制定的审批程序报批。

第十六条 城乡规划报送审批前,组织编制机关应当依法将城乡规划草案予以公示,并采取论证会、听证会或者其他方式征求专家和公众的意见。公示时间不得少于三十日。组织编制机关应当充分考虑专家和公众的意见,并在报送审批的材料中附具意见采纳情况及理由。

城乡规划经依法批准后应当及时公布。

### 第三章 建设用地规划管理

第十七条 自然资源主管部门对城市、镇、乡和村庄规划区内的各项建设实行规划许可制度,自然资源主管部门不得在城乡规划确定的建设用地范围以外作出规划许可。

第十八条 按照国家规定需要批准或者核准的建设项目,以划拨方式提供国有土地使用权的,建设单位在报送批准或者核准前,应当持书面申请、拟建项目情况说明、现状地形图等材料,向自然资源主管部门申请核发选址意见书。

自然资源主管部门应当自受理之日起二十日内审查完毕。对

符合城乡规划的，核发选址意见书；对不符合城乡规划的，书面答复并说明理由。

第十九条 以划拨方式提供国有土地使用权的建设项目，经有关部门批准、核准、备案后，在办理划拨土地批准手续前，建设单位或者个人应当持书面申请、选址意见书、现状地形图和建设项目批准、核准、备案文件等材料，向自然资源主管部门申请办理建设用地规划许可证。自然资源主管部门依据控制性详细规划核定建设用地的位置、面积、允许建设的范围，对符合规划要求的，自受理之日起二十日内审查完毕，并核发建设用地规划许可证；对不符合规划要求的，书面答复并说明理由。

建设单位在取得建设用地规划许可证后，方可向县级以上地方人民政府自然资源主管部门申请用地，经县级以上人民政府审批后，由自然资源主管部门划拨土地。

第二十条 以出让方式提供国有土地使用权的建设项目，在出让前应当由自然资源主管部门依据控制性详细规划提出规划条件，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。

规划条件应当包括出让地块的位置、范围、面积、使用性质、容积率、绿地率、建筑密度、建筑退让，须配置的公共服务设施和市政基础设施及其他要求。

第二十一条 在签订国有土地使用权出让合同后，建设单位或者个人应当持书面申请、宗地图、勘测定界报告、国有土地使



用权出让合同和建设项目批准、核准、备案文件等材料向自然资源主管部门申领建设用地规划许可证。

自然资源主管部门应当自受理之日起二十日内审查完毕。对符合规划条件的，核发建设用地规划许可证；对不符合规划条件的，书面答复并说明理由。

第二十二条 国有土地使用权出让合同中已经确定的规划条件不得擅自变更。有下列情形之一的，可以变更：

（一）城市总体规划、控制性详细规划和专项规划发生变更造成规划设计条件变化的；

（二）因城市基础设施、公益性公共设施建设等公共利益需要，导致已出让的地块及相关建设条件发生变化的；

（三）经市城乡规划专家委员会评估或者论证确需变更的。

第二十三条 变更规划条件的，应当按照以下程序办理：

（一）建设单位应当向自然资源主管部门提出书面申请，说明修改的理由，并附规划建设工程设计方案；

（二）自然资源主管部门应当对建设单位提出的申请进行初审。经初审认为需要修改的，应当组织由专家、利害关系人和有关部门参加的听证或者评估、论证会。经听证或者评估、论证认为确需修改规划条件的，应当将拟定的修改建设工程设计方案向社会公示，公示期满后报同级人民政府批准；

（三）经批准修改规划条件的，建设单位应当持变更批准文件与自然资源主管部门签订《国有土地使用权出让合同》补充协

议, 补交土地出让金差价和相关建设规费后办理后续的规划审批手续。

规划条件变更涉及控制性详细规划的, 应当依法先行修改控制性详细规划, 并履行“招拍挂”程序, 重新组织出让。

因城市规划需要调整的, 应当经市、县(市)人民政府批准。

**第二十四条** 建设乡(镇)村企业或者村庄基础设施、公共设施, 需要使用农民集体所有的土地, 须经村民会议或者村民代表会议讨论同意, 并报乡(镇)人民政府审核, 经市、县自然资源主管部门审查同意并出具规划选址意见书后, 依照《宁夏回族自治区土地管理条例》有关规定执行。

**第二十五条** 村民在镇和村庄规划区内建设住宅需要申请宅基地的, 应当先向村民委员会提出, 经村民会议或者村民委员会同意, 报乡(镇)人民政府审核, 由县级人民政府批准。

村民在镇和村庄规划区内原有宅基地、村内空地和其他土地上翻建、新建住宅的, 应当先向村民委员会提出申请, 经村民会议或者村民委员会同意, 报乡(镇)人民政府批准。

市辖区内申请宅基地, 翻建、新建住宅的, 应当先向村民委员会提出申请, 由村民会议或者村民委员会同意, 经乡(镇)人民政府和市辖区人民政府审核后, 报市人民政府批准。

**第二十六条** 农村村民一户只能拥有一处宅基地, 违法多占的宅基地应当交回集体调整使用或者及时复垦。

禁止在承包土地中擅自建设住宅。

## 第四章 建设工程规划管理

第二十七条 在规划区内进行新建、改建建筑物、构筑物、道路、管线等工程的，建设单位或者个人应当持下列文件向自然资源主管部门申请核发建设工程规划许可证：

- （一）书面申请；
- （二）建设用地规划许可证和使用土地的有关证明文件；
- （三）建设项目批准、核准或者备案文件；
- （四）建设工程总平面图、建筑设计方案等图件；
- （五）法律、法规规定的其他文件。

自然资源主管部门应当在接到申请之日起二十日内审查完毕。对符合规划条件的，核发建设工程规划许可证；对不符合规划条件的，书面答复并说明理由。

第二十八条 建设单位或者个人应当按照规划许可的内容进行建设。

第二十九条 在乡（镇）、村庄规划区内进行乡镇企业、乡村公共设施、公益事业建设以及农村村民住宅建设，应当使用原有存量建设用地、空闲及未利用地进行建设，不得占用农用地；确需占用农用地的，应当依照《中华人民共和国土地管理法》有关规定办理农用地转用审批手续后，由市、县（市）自然资源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。

第三十条 对涉及文物保护、重要地块的建设工程以及地标性等重要建筑，自然资源主管部门在核发建设工程规划许可证之前，应当对建设项目的规划方案采取论证会、听证会等方式征求各方面意见。

第三十一条 建设单位或者个人在申请办理建设工程规划许可证前，应当按照建设工程设计要求的規定拆除建设用地范围内原有的建(构)筑物和其他设施。

第三十二条 在城市、镇规划区内进行临时建设的，应当经自然资源主管部门批准。临时建设影响近期建设规划或者控制性详细规划的实施以及交通、市容、安全等的，不得批准。临时建设应当在批准的使用期限内自行拆除。

## 第五章 监督检查

第三十三条 市、县(市)人民政府及其自然资源主管部门，应当加强对城乡规划编制、审批、实施、修改的监督检查。

乡(镇)人民政府和街道办事处，应当协助自然资源主管部门对本行政区域或者管理范围内的建设工程是否符合城乡规划进行监督检查。

第三十四条 市人民政府根据需要可以委任市自然资源主管部门工作人员作为城乡规划督察员，派驻县(市)人民政府，

对城乡规划管理中的下列事项进行重点督察：

- (一) 城乡规划法律、法规和有关政策的贯彻执行情况；
- (二) 城乡规划的编制、审批、实施、修改情况；
- (三) 重要的基础设施、公共服务设施规划选址及用地情况；
- (四) 历史街区、历史建筑保护、水源保护区和风景名胜区的保护情况；
- (五) 重大城乡规划违法行为的查处情况；
- (六) 社会公众反映强烈的有关城乡规划管理的其他问题。

城乡规划督察员发现城乡规划违法行为，应当及时向派驻地人民政府提出督察建议，同时将督察建议报告市人民政府及其自然资源主管部门。派驻地人民政府应当根据督察建议，及时纠正城乡规划违法行为，并将处理结果向城乡规划督察员反馈。

派驻地人民政府拒不纠正城乡规划违法行为的，市人民政府应当责令其改正。

**第三十五条** 自然资源主管部门对依法审批的建设活动进行监督检查及查处。

**第三十六条** 建设单位或者个人在建设工程施工前，应当在项目建设现场醒目位置设置建设工程规划公示牌。公示牌应当载有以下内容：

- (一)建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证证载内容；
- (二)建设项目名称、建设规模及主要指标；
- (三)建设单位及其负责人；

- (四)建设工程总平面图和效果图;
- (五)投诉举报受理单位和受理途径;
- (六)自然资源主管部门要求的其他内容。

第三十七条 自然资源主管部门应当对建设工程是否符合规划予以核实。

建设工程竣工后三十日内,建设单位或者个人应当向自然资源主管部门申请规划核实。自然资源主管部门对符合规划条件的,应当在十日内出具核实意见;对不符合规划条件的,提出书面处理意见。

未经核实或者经核实不符合规划条件的,建设单位不得组织工程竣工验收,住房和城乡建设主管部门不得予以竣工验收备案,房屋登记机构不得为其办理房屋产权登记。

第三十八条 建设单位或者个人应当在建设工程竣工验收后六个月内依法向城建档案资料管理部门报送齐全、准确的建设工程竣工档案。

第三十九条 自然资源主管部门对城乡规划的实施情况进行监督检查,有权采取以下措施:

(一) 要求有关单位和人员提供与监督事项有关的文件、资料,并进行复制;

(二) 要求有关单位和人员就监督事项涉及的问题作出解释和说明,并根据需要进入现场进行勘测;

(三) 责令有关单位和人员停止违反有关城乡规划的法律、

法规的行为。

第四十条 自然资源主管部门工作人员在监督检查时，应当出示证件。对不出示证件的，被检查单位有权拒绝。自然资源主管部门工作人员有义务为被检查单位保守技术秘密和商业秘密。

## 第六章 法律责任

第四十一条 市、县（市）自然资源主管部门有下列行为之一的，由本级人民政府、上级人民政府自然资源主管部门或者监察机关依法责令改正、通报批评，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分：

- （一）未依法组织编制市、县（市）的控制性详细规划的；
- （二）超越职权或者对不符合法定条件的申请人核发选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证的；
- （三）未在法定期限内，对符合法定条件的申请人核发选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证的；
- （四）将未经审定的修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图予以公布的；
- （五）未依法听取利害关系人的意见，同意修改修建性详细规划、建设工程设计方案总平面图的；

(六) 在规划区内发现未取得规划许可或者违反规划许可的建设行为，而不予查处或者接到举报后不依法处理的。

第四十二条 市、县（市）人民政府有关部门有下列情形之一的，由本级人民政府或者上级人民政府有关部门责令改正，通报批评；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分：

（一）对未依法取得选址意见书的建设项目核发建设项目批准文件的；

（二）未依法在国有土地使用权出让合同中确定规划条件或者改变国有土地使用权出让合同中依法确定的规划条件的；

（三）对未依法取得建设用地规划许可证的建设单位划拨国有土地使用权的；

（四）对未取得建设工程规划核实意见的建设工程进行竣工验收备案或者办理房屋产权登记的。

第四十三条 未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证许可内容进行建设的，由市、县（市）自然资源主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处该建设工程总造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法所得，并处以该建设工程总造价百分之十以下的罚款。

第四十四条 自然资源主管部门作出责令停止建设或者限期拆除的决定后，当事人不停止建设或者逾期不拆除的，建设工



程所在地市、县（市）人民政府可以责成有关部门采取查封施工现场、强制拆除等措施。

第四十五条 建设单位或者个人有下列行为之一的，由所在地市、县（市）人民政府自然资源主管部门责令限期拆除，可以并处临时建设工程造价一倍以下的罚款：

- （一）未经批准进行临时建设的；
- （二）未按照批准内容进行临时建设的；
- （三）临时建筑物、构筑物超过批准期限不拆除的。

第四十六条 建设单位或者个人未在建设工程竣工验收后六个月内向城建档案资料管理部门报送有关竣工验收资料的，由所在地市、县（市）自然资源主管部门责令限期补报；逾期不补报的，处一万元以上五万元以下的罚款。

第四十七条 有下列行为之一的，市、县（市）人民政府自然资源主管部门可以暂停核发建设单位或者个人的相关规划许可或者撤回已作出的规划许可：

- （一）妨碍、阻挠城乡规划监督检查活动；
- （二）拒不执行城乡规划监督检查意见；
- （三）逾期不履行自然资源主管部门作出的行政处理决定。

第四十八条 对违反本条例规定的其他行为，法律、法规已有规定的，依照相关规定处理。

## 第七章 附则

第四十九条 本条例自 2011 年 2 月 1 日起施行。1997 年 1 月 22 日银川市第十届人民代表大会常务委员会第十七次会议通过，1997 年 12 月 3 日宁夏回族自治区第七届人民代表大会常务委员会第二十八次会议批准的《银川市城市规划管理规定》同时废止。