

昌吉回族自治州城乡规划条例

(2011 年 1 月 23 日昌吉回族自治州第十三届人民代表大会第五次会议审议通过，2011 年 3 月 25 日新疆维吾尔自治区第十一届人民代表大会常务委员会第二十六次会议批准)

第一章 总则

第一条 为科学制定城乡规划，加强城乡规划管理，保障城乡规划的有效实施，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》及其他有关法律法规，结合自治州实际，制定本条例。

第二条 自治州行政区域内的城市、镇、乡、村和城乡规划区以外居民聚居的特定区域，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。

本条例所称城乡规划区以外居民聚居的特定区域(以下简称

特定区域)包括边境口岸、工业园、农业园、矿区、农场、林场和牧场等独立场区。

第三条 制定和实施城乡规划应当遵循区域协调、城乡统筹、集约发展和先规划后建设的原则,改善生态环境,保护耕地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,有序推进城镇化和工业化进程,促进城乡经济社会全面发展。

第四条 自治州、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。

自治州人民政府城乡规划主管部门具体负责全州城乡规划监督和管理工作的。

县(市)人民政府城乡规划主管部门具体负责本行政区域内的城乡规划管理工作。必要时,可以在特定区域设立派出机构,具体负责特定区域的规划管理工作。

乡、镇人民政府应当确定相关机构和人员负责本行政区域内的规划管理工作。

自治州、县(市)人民政府其他有关部门依照法律法规的规定,履行城乡规划管理相关职责。

第五条 自治州、县(市)人民政府城乡规划委员会研究和审议城乡规划工作中的重大事项,为本级人民政府制定和实施城乡规划提供决策依据。

第六条 自治州、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。公共财政困难的县（市）城乡规划编制经费由自治州财政给予补贴。

第七条 城乡规划的制定、修改和实施，实行公众参与和公示制度。

任何单位和个人应当遵守经依法批准并公布的城乡规划，服从规划管理；有权依法进行相关规划查询和对违反城乡规划的行为进行举报或者控告。

自治州、县（市）人民政府对维护城乡规划成绩突出的单位和个人，应当给予表彰或者奖励。

第二章 城乡规划的制定

第八条 自治州人民政府依据自治区城镇体系规划和自治州国民经济和社会发展规划，组织编制自治州城镇体系规划，报自治区人民政府批准后实施，用于指导自治州城市、镇和特定区域总体规划的编制。

县（市）人民政府组织编制县（市）域村镇体系规划，经自治州人民政府批准后实施，用于指导辖区内镇总体规划、乡规划

和村规划的编制。特定区域应当纳入县（市）域村镇体系规划。

第九条 城市和县人民政府所在地镇的总体规划编制前，县（市）人民政府应当组织对产业发展、环境与资源承载能力、城市规模、城市设计和城乡风貌特色等方面进行研究，组织编制总体规划纲要。

城市总体规划纲要由自治州人民政府城乡规划主管部门审查后报自治区城乡规划主管部门审查；县人民政府所在地镇的总体规划纲要由自治州人民政府城乡规划主管部门组织审查。总体规划纲要经审查通过后，组织编制总体规划。

第十条 城市总体规划经本级人民代表大会常务委员会审议后，由自治州人民政府报自治区人民政府审批。县人民政府所在地镇的总体规划经县人民代表大会常务委员会审议后，由县人民政府报自治州人民政府审批。

自治州人民政府审批上报的总体规划应当符合下列要求：

（一）符合自治州城镇体系规划，并且与土地利用总体规划和跨区域专项规划相衔接；

（二）综合水、土地等资源和环境承载能力，合理确定城市、镇的性质与定位、发展规模、步骤、建设标准和中心城区各项建设用地布局；

（三）自然资源、生态环境、历史文化遗产保护和传统特色

风貌保持，明确空间管制要求；

（四）统筹配置城乡基础设施和公共服务设施；

（五）健全综合防灾减灾体系；

（六）符合国家和自治区规定的其他强制性内容。

第十一条 城市和县人民政府所在地镇以外的镇总体规划经本级人民代表大会审议后，由县（市）人民政府审批；乡规划由县（市）人民政府审批。

县（市）人民政府对上报的镇总体规划、乡规划应当符合下列要求：

（一）符合县域村镇体系规划；

（二）合理确定镇、乡的发展目标、职能、规模和空间布局，促进农村剩余劳动力向非农产业转移，加快农村牧区城镇化进程；

（三）自然资源、生态环境、历史文化遗产保护和传统特色风貌保持，明确空间管制要求；

（四）合理配置基础设施、公共服务设施和防灾减灾系统；

（五）符合国家和自治区规定的其他强制性内容的要求。

村规划经村民会议或者村民代表会议讨论同意后，由县（市）人民政府审批。村规划在审批前，应当由县（市）城乡规划主管部门组织有关部门和专家，依据上一层级规划和相关规范、标准

进行审查。

县（市）域村镇体系规划中确定近期内迁并撤销的镇、乡和村，可以不编制规划。

第十二条 国家级工业园区和农业园区总体规划和控制性详细规划，应当与城市或者县人民政府所在地镇的总体规划相衔接，由其管理机构会同所在地县（市）人民政府组织编制，按照法定程序报批。

前款规定以外的特定区域的总体规划和控制性详细规划，经批准其设立的人民政府同意，由所在地县（市）人民政府依据州域城镇体系规划和县域村镇体系规划组织编制，并与城市、镇总体规划相衔接。

第十三条 城市和县人民政府所在地镇控制性详细规划编制涉及下列区域的，应当进行城市设计：

- （一）城市的公共中心和县人民政府所在地镇的中心区；
- （二）主要街道两侧、城市出入口和广场周边；
- （三）总体规划中确定的重要功能地段、重点景观区域、文物保护区和历史街区；
- （四）其他影响规划区景观和风貌特色的区域。

城市设计应当对设计范围内的总体形态、公共空间、交通系

统、开发强度及建筑物的造型、高度、色彩、天际轮廓线等内容提出规划管理要求。

第十四条 县（市）人民政府城乡规划主管部门，可以依据控制性详细规划，组织编制中心区、重要景观地带、大型公共服务设施、公园绿地及广场周边、城市主干道两侧等重要地块的修建性详细规划，对具体地块的建设提出详细设计和要求。

第十五条 自治州、县（市）人民政府有关部门组织编制涉及空间资源利用的各类专项规划，自治州有关部门编制的专项规划应当符合自治州城镇体系规划，与相关城市、镇总体规划相衔接；县（市）有关部门编制的专项规划应当符合城市、镇总体规划，与乡规划、村规划相衔接。各类专项规划在报送审批前，应当事先征求本级城乡规划主管部门的意见。法律法规另有规定的，从其规定。

城市和镇总体规划中的有关专项规划，由县（市）人民政府城乡规划主管部门会同相关行业主管部门组织编制，经本级人民政府批准后，应当在 30 日内报自治州人民政府城乡规划主管部门备案。

第十六条 城市和县人民政府所在地镇控制性详细规划经批准后，应当在 30 日内报本级人民代表大会常务委员会和自治州人民政府备案。

城市近期建设规划经自治州人民政府审查同意后,城市人民政府应当在 30 日内报自治区人民政府备案。县人民政府所在地镇近期建设规划编制完成后,应当在 30 日内报州人民政府备案。其他镇近期建设规划编制完成后,应当在 30 日内报县(市)人民政府备案。

城乡规划制定机关对备案审查提出的修改意见,应当在 60 日内修改完毕,并且重新上报备案。

第十七条 城乡规划组织编制机关在编制城乡规划时,应当对历史文化街区、历史建筑以及具有传统建筑艺术、历史文化内涵的具有保护价值的建筑物设立规划专篇,提出保护要求。

第十八条 规划编制单位应当在资质等级许可范围内,按照国家、自治区有关标准、规范、规定和城乡规划主管部门出具的规划条件或者要求,编制城乡规划。

第十九条 城乡规划组织编制机关委托编制城乡规划的,应当按照国家和自治区有关规定采用招标或者其他竞争方式进行方案征选。

第二十条 城乡规划审批机关可以委托本级城乡规划委员会组织技术审查机构以及相关部门或者专家,对上报的城乡规划进行审查论证,并且将审查论证结果作为审批的重要依据。

第二十一条 城市、镇总体规划的组织编制机关,应当定期

组织有关部门和专家对规划实施情况进行评估；根据评估结果和经济社会发展情况，需要修改规划的，按照法律法规规定的程序办理。

第二十二条 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。

第三章 城乡规划的实施

第二十三条 实行批准、核准、备案的建设项目，以划拨方式取得国有土地使用权的，建设单位应当依法向城乡规划主管部门申请核发选址意见书。

自治州人民政府及其有关部门审批、核准、备案的建设项目，其选址意见书由项目所在地县（市）人民政府城乡规划主管部门提出审查意见，并附有关规划、地形图，报自治州人民政府城乡规划主管部门核发。县（市）人民政府及其有关部门审批、核准、备案的建设项目，其选址意见书由项目所在地县（市）人民政府城乡规划主管部门核发。

第二十四条 在城市、镇规划区内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，建设单位应当向县（市）人民政府城乡规划主管部门提出建设用地规划许

可证申请，由县（市）人民政府城乡规划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，核发建设用地规划许可证。

在城市和镇规划区内以出让方式提供国有土地使用权的建设项目，在国有土地使用权出让前，县（市）人民政府城乡规划行政主管部门应当依据控制性详细规划，提出出让地块的规划条件，作为国有土地出让合同的组成部分。建设单位在签订国有土地使用权出让合同后，应当及时向城乡规划主管部门领取建设用地规划许可证。

国有土地使用权转让的，受让方应当执行原出让合同中规定的规划条件，原出让合同中的规划条件不得擅自变更，确需变更的，按照法律法规规定办理。

第二十五条 城乡规划确定的市政基础设施和公共服务设施用地以及其他需要依法保护的用地，未经法定程序，不得改变用途。

第二十六条 城市、镇规划区的建设项目，建设单位或者个人在取得建设用地使用权批准文件或者土地使用权证书后，应当向县（市）城乡规划主管部门申请核发建设工程规划许可证。

城乡规划主管部门应当依据控制性详细规划和规划条件，对建设单位报送的项目修建性详细规划或者建设工程设计方案和

其他相关申报材料进行审查，符合控制性详细规划、规划条件和有关标准、规范要求的，核发建设工程规划许可证。

第二十七条 城市、镇规划区内的重要建筑或者重要地块的建设工程，城乡规划主管部门在对规划许可审查时，应当由本级城乡规划委员会组织专家论证，征询有关单位和公众的意见。

城市和县人民政府所在地镇规划区内的重大建设项目，县（市）城乡规划主管部门在对规划许可审查时，应当报自治州城乡规划委员会进行评估论证，评估论证结果作为重大建设项目规划许可决策的依据。

第二十八条 城乡规划编制单位和建筑设计单位，应当按照规划条件编制符合城乡规划标准和技术规范的修建性详细规划或者建设工程设计方案和施工图。

第二十九条 建设项目核发建设工程规划许可证前，建设单位应当将项目修建性详细规划总平面图、建设工程设计方案在项目建设地点和规划区域的醒目位置设立公示牌进行公示，公示时间为 7 日。公示期内，利害关系人有异议的，应当向项目所在地的县（市）城乡规划主管部门提出。城乡规划主管部门应当采取论证会、听证会等方式听取利害关系人的意见。

第三十条 有下列情形之一的，城乡规划主管部门不得做出建设工程规划许可：

- (一) 擅自改变城乡规划用地性质的；
- (二) 建筑间距不符合规定标准的；
- (三) 压占城市主干管线的；
- (四) 影响军事设施安全的；
- (五) 影响航空安全和破坏测量标志的；
- (六) 占用行洪通道，影响河道综合治理的；
- (七) 影响气象探测环境的；
- (八) 在县（市）人民政府确定并公告的整体搬迁或者改造的城中村内申请建设的；
- (九) 公共建筑及居住区不能满足规划条件要求设置停车泊位的；
- (十) 绿化指标未达到规划条件的；
- (十一) 毁坏历史文物和近代具有保护价值的建筑物、构筑物 and 古树名木的；
- (十二) 侵占有林地的；
- (十三) 其他不符合法律法规规定和城乡规划标准、技术规范的。

第三十一条 在城市和镇规划区内的乡、村进行建设活动的，

应当按照城市和镇规划管理的要求办理规划许可。乡规划、村规划单独编制的，办理乡、村建设规划许可。

在城市和县人民政府所在地镇规划区内的平房住宅，经鉴定为危房确需翻建的，应当持房地产主管部门认可的危房鉴定报告，向所在地的县（市）城乡规划主管部门提出申请，符合城乡规划管理要求的，予以规划许可。

第三十二条 建设单位在取得建设工程规划许可后 3 日内，应当在项目建设现场醒目位置设立工程公示牌，在建设工程竣工规划核实前应当保持公示牌完整。公示牌应载有以下内容：

- （一）建设工程规划许可证载明内容；
- （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立面效果图；
- （五）投诉举报受理单位和受理途径；
- （六）城乡规划主管部门要求的其他内容。

自治州、县（市）人民政府城乡规划主管部门应当对公示情况进行监督检查。

第三十三条 建设工程开工前，除城乡规划主管部门核准的修建性详细规划或者建设工程总平面图中保留的建筑物、构筑物

以外，建设单位必须拆除建设用地范围内的其它原有建筑物、构筑物。暂时保留作为施工用房且不影响交通和周边关系的，工程竣工后应当拆除。

临时搭建的施工设施应当在工程竣工验收前拆除。

建设工程开工建设前，施工单位应当对建设单位建设工程规划许可证进行核实，并按照工程规划许可证的要求进行建设。

第三十四条 城市和镇规划区范围内建设项目，建设单位应当按规划要求委托具有相应资质的测绘单位对建设工程项目进行放线和竣工测量。测绘单位应当采用规定的统一坐标系和高程系统编制测绘成果报告。

建设工程在定位放线或者基坑清理完毕后，建设单位应当在5个工作日内申请县（市）人民政府城乡规划主管部门验线。县（市）人民政府城乡规划主管部门在接到建设单位申请后5个工作日内，应当进行现场验线。验线所确定的工程位置和界限不得擅自改变。

第三十五条 新建住宅小区的建设单位应当按照规划条件的要求，规划市政基础设施和公共服务设施。设施应与住宅同步建设、同步交付使用。实行分期建设的，城乡规划主管部门应当根据建设单位的申请和住宅小区规划，明确建设时序，分期核发建设工程规划许可证。分期建设的市政基础设施和公共服务设施

应当满足住户使用需求。

绿化工程因季节原因无法与主体工程同步完工的, 占用绿化用地的临时设施必须拆除, 绿化工程应在不迟于主体工程建成后的第一个绿化季节完成。

第三十六条 有下列情形之一的, 城乡规划主管部门不予规划竣工认可:

- (一) 违反城乡规划许可内容进行建设的;
- (二) 应当拆除的建筑物、构筑物未拆除的;
- (三) 其他违反城乡规划和相关规范、标准强制性规定的。

第三十七条 以拍卖或者招标等方式依法处置土地使用权及地面附着物时, 负责处置的机构应当事先向城乡规划主管部门核实该宗土地及地面附着物的规划要求, 并将规划要求纳入拍卖或者招标等相关文件。

第三十八条 在城市和镇规划区内建设的供水、排水、供热、供气、电力、电讯和有线电视等管线工程及其附属设施, 应当按下列程序办理建设工程规划许可:

- (一) 建设单位或者个人持有关批准文件, 向所在县(市)城乡规划主管部门申请规划条件, 城乡规划主管部门经审查符合规划要求的, 提出规划条件并出具附件和附图。

(二) 根据规划条件, 建设单位或者个人应当委托具有相应资质的设计单位进行设计, 并向所在县(市)城乡规划主管部门报送管线设计方案或初步设计图。

(三) 管线设计方案或者初步设计图符合规划要求的, 由所在县(市)城乡规划主管部门核发建设工程规划许可证。

涉及铁路、河道、道路、绿化、环保和消防及其他设施的, 建设单位或者个人应当先征求相关部门的意见。涉及征地的, 应当先办理相应建设用地规划许可手续。

第三十九条 地下管线工程竣工验收前, 建设单位应当委托具有相应资质的工程测量单位进行竣工测绘。

管线工程完工后, 县(市)城乡规划主管部门应当对管线建设工程是否符合城乡规划要求进行核实。符合规划要求的, 核发建设工程竣工规划认可文件。

新建或者改建城市道路时, 沿城市主干路的架空线应当埋入地下。

第四十条 建设单位应当在建设工程竣工验收后, 6个月内向所在县(市)城乡规划主管部门报送有关竣工验收资料。县(市)城乡规划主管部门应当及时归档。

自治州、县(市)城乡规划主管部门应当采用先进技术, 加强地理信息和各类城乡规划数据库的建设。

第四十一条 在乡、村规划区内进行建设活动的，建设单位或者个人应当向乡、镇人民政府提出申请，由乡、镇人民政府报县(市)人民政府城乡规划主管部门核发乡、村建设规划许可证；在乡、村规划区外进行建设活动的，应当按照法定权限和程序修改乡规划、村规划后，符合规划的，办理乡、村建设规划许可。

城乡规划主管部门可以依法委托具备相应条件的乡、镇人民政府核发乡村建设规划许可证。

第四十二条 在已确定撤并的乡、村内，不得批准乡镇企业、乡村公共设施和公益事业项目建设。

在撤并乡、村规划实施前申请建设住宅的，审批机关应当告知撤并规划的实施期限，可以在拟并入的乡、村中批准建设用地。对拟并入的乡、村中尚未落实建设用地的，可以在原撤并的乡、村内批准新建临时简易住宅或涉及结构安全的加固改造；撤并乡、村规划已经实施的，不再批准新建、改建或者扩建住宅。

第四十三条 取得乡、村建设规划许可证后，具备开工条件的，建设单位或者个人应当申请乡、镇人民政府放线、验线，并按照规划许可的内容进行建设。规划许可内容确需变更的，应当按照规定重新办理批准手续；申请变更事项不符合乡规划、村规划的，不得批准变更。

第四十四条 乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设项目

取得乡村建设规划许可证后，在 1 年内未开工建设、未取得用地审批手续，并且第三人提出同一用地规划许可申请的，规划部门征得国土资源部门同意后，可以依法撤回原乡村建设规划许可证。

第四十五条 城乡规划主管部门在对违法建设行为进行查处时，需要停水、停电的，供水、供电单位应当予以配合。

第四章 法律责任

第四十六条 未取得建设工程规划许可证，在城市和县人民政府所在地镇规划区内进行建设，有下列情形之一的，由县（市）人民政府城乡规划主管部门责令停止建设并限期拆除；不停止建设和逾期不拆除的，县（市）人民政府可以责成有关部门查封施工现场并强制拆除；拆除所需费用由违法建设单位或者个人承担。不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处违法建设工程的单项工程总造价 10%以下的罚款：

（一）在县（市）人民政府确定并公告的整体搬迁或者改造的城中村内违法修建的各类建筑物、构筑物；

（二）在居住小区内私搭乱建、侵占公共空间的；

（三）在城市道路两侧搭建建筑物、构筑物的；

(四) 在沿街两侧或者公共地带、绿地放置电话亭、书报亭和其他构筑物的。

第四十七条 未按照建设工程规划许可证的规定进行建设, 有下列情形之一的, 由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设; 采取改正措施能够消除对规划实施的影响的, 限期改正, 并处建设工程造价 5%以上 10%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, 没收实物或者违法收入, 可以并处建设工程造价 10%以下的罚款:

(一) 超越道路红线的;

(二) 侵占现有或规划确定的城市公共绿地、城市广场、体育场地、城市基础设施、城市公共事业用地的;

(三) 占压城市主干管线的;

(四) 影响城市消防、防洪、抗震的;

(五) 严重妨碍国防设施、测量标志、文物保护的;

(六) 侵害规划确定的微波通道、通信、机场净空、高压供电走廊的;

(七) 与规划确定的使用性质不符, 通过整改仍不能达到规划要求的;

(八) 临时性建(构)筑物逾期不拆除的。

第四十八条 对无法确定当事人的违法建(构)筑物,县(市)人民政府城乡规划主管部门可以通过公共媒体和在违法建设所在地公告违法事实及处理意见,督促违法建设当事人依法接受处理。公告期限不得少于 60 日。期限届满仍然无法确定当事人的,违法建设所在地的县(市)人民政府可以责成有关部门拆除或者没收。

第四十九条 建设单位不按照规划要求进行配套设施建设的,由县(市)人民政府城乡规划主管部门责令限期建设;逾期未建设的,处应建配套工程总造价 2 倍以上 3 倍以下的罚款,由项目所在地县(市)人民政府组织相关配套设施建设。

第五十条 建设单位未在项目建设现场和不按照许可内容设置建设工程规划许可公示牌的,由县(市)城乡规划主管部门责令限期改正;逾期未改正的,处 5 千元以上 1 万元以下罚款。

第五十一条 违反本条例规定,未经城乡规划主管部门验线实施建设行为的,由县(市)城乡规划主管部门责令停止施工,补办相关手续,并处建设单位或者个人 5 千元以上 2 万元以下罚款。

第五十二条 施工单位对未取得建设工程规划许可证的项目进行建设或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的,在收到城乡规划主管部门责令停止违法建设行为的通知后继续施工的,由项目所在地城乡规划主管部门处施工合同约定价格

1%以上 3%以下的罚款。

第五十三条 规划编制、建筑设计、勘测单位有下列行为之一的，由项目所在地的县（市）人民政府城乡规划主管部门责令限期改正，分别处以合同约定的城乡规划编制费、建设工程设计和测量费 1 倍以上 2 倍以下的罚款：

（一）未依法取得资质证书或者超越资质等级许可的范围，承揽城乡规划编制工作、建设工程设计方案编制工作或者建设工程测量工作的；

（二）违反国家和自治区有关标准、规范、规定，编制城乡规划、建设工程设计方案或者进行建设工程测量的；

（三）采取修改地形图和标注虚假尺寸及其它隐瞒真实情况，编制城乡规划、建设工程设计方案和进行建设工程测量的；

（四）对未取得规划条件或者违反规划条件内容编制规划方案、建设工程设计方案和进行规划放线的；

（五）设计图纸内容与标明的技术经济指标不符的。

前款所列行为情节严重的，已依法取得资质证书的，由城乡规划主管部门建议原发证机关降低资质等级或者吊销其资质证书；造成损失的，依法承担相应赔偿责任。

第五十四条 违反本条例规定，案情复杂、跨县（市）行政

区域、行政处罚额度较大或者在自治州区域内影响较大的违法行为，由自治州人民政府城乡规划主管部门予以查处。

第五十五条 违反本条例规定，应当予以处罚的其他行为，依照有关法律法规规定执行。

第五十六条 有关人民政府或者城乡规划主管部门工作人员对依法应当编制城乡规划而未组织编制、未按法定程序编制、审批、修改城乡规划或者违法审批、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，应当由相关主管部门责令改正并给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附则

第五十七条 本条例下列用语的含义：

（一）验线是指城乡规划主管部门根据规划许可要求，对建设工程放线结果进行现场核验的行为。

（二）城中村是指位于城市和镇规划建设用地范围内，实行村民自治和农村集体所有制的村，以及更名为社区，但土地所有制性质和经济组织性质仍为集体所有制的村民聚居区。

第五十八条 本条例自 2011 年 5 月 1 日起施行。

