

# 乌鲁木齐市城乡管理规划条例

(2012 年 8 月 28 日乌鲁木齐市第十五届人民代表大会常务委员会第四次会议通过 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 根据 2023 年 2 月 8 日乌鲁木齐市第十七届人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈乌鲁木齐市城乡管理规划条例〉的决定》修改 2023 年 5 月 31 日新疆维吾尔自治区第十四届人民代表大会常务委员会第二次会议批准)

## 目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 城乡规划的制定与修改
- 第三章 城乡规划的实施
- 第四章 监督检查
- 第五章 法律责任
- 第六章 附 则

## 第一章 总 则

**第一条** 为了加强城乡规划管理，协调城乡空间布局，改善人居环境，促进城乡经济社会全面协调可持续发展，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》，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，在规划区内进行建设活动，适用本条例。

本条例所称规划区，是指城市、镇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。规划区的具体范围由有关人民政府在组织编制的城市总体规划、镇总体规划、乡规划和村庄规划中，根据城乡经济社会发展水平和统筹城乡发展的需要划定。

**第三条** 制定和实施城乡规划，应当遵循下列原则：

（一）坚持城乡统筹、合理布局、节约土地、集约发展，正确处理近期建设与远景发展的关系；

（二）注重改善城乡生态环境，促进资源、能源节约和综合利用，保护耕地等自然资源；

（三）妥善保护历史文化遗产，保持地方特色、民族特色和传统风貌；

（四）坚持先规划后建设，合理确定建设规模和时序，优先发展基础设施和公共服务设施，科学开发和利用空间；

（五）符合区域人口发展、国防建设、防灾减灾和公共卫生、

公共安全的需要；

（六）符合土地利用总体规划确定的用地范围及用地指标。

**第四条** 市人民政府统一负责本市城乡规划的制定和实施。建立健全城乡规划议事协调机制，负责审议、协调城乡规划制定、修改和实施中的重大事项。

市城乡规划主管部门具体负责本市行政区域内的规划管理工作。市城乡规划主管部门依法设立的派出机构按照规定职责承担有关城乡规划管理工作。

乌鲁木齐县城乡规划主管部门负责本辖区内的规划管理工作，业务上接受市城乡规划主管部门的监督和指导。

市、县（区）人民政府有关部门应当按照各自职责，协同做好规划管理工作。

**第五条** 市、县（区）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。

**第六条** 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。

**第七条** 任何单位和个人都有权向城乡规划主管部门或者其他有关部门，举报或者控告违反城乡规划的行为。城乡规划主管部门或者其他有关部门对举报或者控告，应当及时受理并依法处理。

## 第二章 城乡规划的制定与修改

**第八条** 乌鲁木齐市城市总体规划由市人民政府负责组织编制，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。

乌鲁木齐县人民政府所在地镇总体规划由县人民政府负责组织编制，经县人民代表大会常务委员会审议，报市人民政府审批。其他镇的总体规划由镇人民政府组织编制，经镇人民代表大会审议，报乌鲁木齐县人民政府审批。乡、村规划由乡、镇人民政府组织编制，报乌鲁木齐县人民政府审批。

组织编制机关报送审批城市总体规划或者镇总体规划，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的审议意见以及根据审议意见修改规划的情况一并报送。

**第九条** 在城市规划建成区内镇总体规划、乡规划、村规划不单独编制，纳入城市规划统一管理。

**第十条** 乡规划、村规划应当符合城市总体规划、镇总体规划及相邻地区规划。

基本农田保护范围，建设用地范围，基础设施和公共服务设施的布局 and 规模，耕地、河道水系、湿地、山林等自然资源和名胜古迹、历史建筑等历史文化遗产的保护、防灾减灾、节约和有效利用能源资源等应当作为乡规划、村规划的强制性内容。

**第十一条** 本市各类开发区、产业园区的规划由市城乡规划主管部门组织园区管理部门及有关部门编制，报市人民政府审批。

专项规划由相关部门会同市城乡规划主管部门组织编制，报市人民政府审批。

**第十二条** 市城乡规划主管部门根据城市总体规划的要求，组织编制本市控制性详细规划，经市人民政府批准，按程序报市人民代表大会常务委员会和自治区人民政府备案。

乌鲁木齐县人民政府所在地镇的控制性详细规划，由乌鲁木齐县城乡规划主管部门根据镇总体规划的要求组织编制，经乌鲁木齐县人民政府批准，按程序报本级人民代表大会常务委员会和市人民政府备案。

经依法批准的控制性详细规划，不得擅自修改。

**第十三条** 城乡规划组织编制机关应当依法通过公开招标或者其他竞争方式委托具备相应资质等级的单位承担城乡规划的具体编制工作。

**第十四条** 城乡规划报送审批前，组织编制机关应当依法将城乡规划编制草案予以公告，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。公告的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。

**第十五条** 市城乡规划主管部门应当根据国家、自治区城乡规划标准和技术规范，结合本市实际，会同有关部门制定本市城乡规划管理技术规定，报市人民政府批准。

**第十六条** 市、县（区）人民政府应当依法定期组织有关部

门和专家对规划实施情况进行评估，并采取论证会、听证会或者其他方式征求公众意见，促进城乡规划目标的落实和规划强制性内容的执行，为规划动态调整和修编提供依据。组织编制机关应当向本级人民代表大会常务委员会、镇人民代表大会和原审批机关提出评估报告并附具征求意见的情况。

**第十七条** 城市总体规划、镇总体规划的规划期限一般为二十年。规划期限内出现法律、法规规定应当修改的情形，方可按照规定的权限和程序进行修改。

修改城市总体规划、镇总体规划前，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；修改涉及城市总体规划、镇总体规划强制性内容的，应当先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、镇总体规划应当按照原程序报批。

**第十八条** 有下列情形之一的，组织编制机关可以修改控制性详细规划：

（一）城市总体规划的修改，对城镇布局和功能产生重大影响的；

（二）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；

（三）因实施重点工程需要修改的；

（四）法律、法规规定的其他情形。

修改控制性详细规划的，组织编制机关应当对修改的必要性

进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案。修改后的控制性详细规划，应当按照原程序报批、备案。控制性详细规划修改涉及城市总体规划、镇总体规划的强制性内容的，应当先修改总体规划。

### **第三章 城乡规划的实施**

**第十九条** 市、县（区）人民政府应当根据当地经济社会发展水平，有计划、分步骤地组织实施城乡规划。

城市新区建设应当确定建设规模和时序，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。

城市建成区应当有计划地对危房集中、基础设施落后地段进行改造，完善市政基础设施和公共服务设施，疏解城市人口，降低建筑密度，增加绿地和公共空间。

乡、村规划建设管理应当因地制宜、量力而行、突出特色，集中建设。

**第二十条** 建设单位或者个人向城乡规划主管部门申请规划许可，应当如实提交有关材料、反映真实情况，对其申报材料的真实性、准确性和合法性负责，并承担相应的法律责任。

城乡规划主管部门应当自受理规划许可申请之日起二十个工作日内审查完毕。对符合发证条件的，核发规划许可证件；对

不符合发证条件的，不予核发规划许可证件，并书面说明理由。

城乡规划主管部门在审查建设工程规划许可证申请时，发现申请事项直接关系他人重大利益，且在已经公布的控制性详细规划、修建性详细规划中未明确的，应当在建设工程所涉区域进行公告。申请人、利害关系人享有陈述和申辩权，城乡规划主管部门应当听取申请人、利害关系人的意见。申请人、利害关系人要求听证的，应当依法组织听证。

**第二十一条** 按照国家规定需要有关部门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，向城乡规划主管部门申请核发选址意见书。

前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。

建设单位应当在选址意见书核发后一年内取得建设用地规划许可证；期满需要延续的，应当在期限届满三十日前向城乡规划主管部门提出申请，经批准可以延续六个月。未获得延续批准或者在规定期限内未取得建设用地规划许可证的，选址意见书自行失效。仍需建设的，应当重新办理选址意见书。

**第二十二条** 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，建设单位应当向城乡规划主管部门申请核发建设用地规划许可证。

建设单位在取得建设用地规划许可证后，方可向自然资源主管部门申请用地，经依法审批后，由自然资源主管部门划拨土地。



建设单位应当在建设用地规划许可证核发后一年内取得用地批准手续；期满需要延续的，应当在期限届满三十日前向城乡规划主管部门提出申请，经批准可以延续六个月。未获得延续批准或者在规定的期限内未取得用地批准手续的，建设用地规划许可证自行失效。

**第二十三条** 在城市、镇规划区内以出让方式提供国有土地使用权的，城乡规划主管部门应当在出让前，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。未确定规划条件的地块，不得出让国有土地使用权。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。

城乡规划主管部门提出的规划条件，应当明确下列事项：

- （一）出让地块的位置、使用性质、用地范围；
- （二）土地使用强度，主要包括容积率、建筑密度和建筑高度；
- （三）避难场所、疏散通道的设置；
- （四）核定建筑节能、绿地、市政设施与公共服务设施的配置、交通出入口方位、汽车停放车位、车库和物业服务用房等要求；
- （五）对房地产开发项目提出的保障性住房建设要求；
- （六）法律、法规、规章规定的其他事项和有关规范、标准的强制性内容。

非因依法变更规划条件，建设单位在规划条件核定满一年后

仍未取得建设用地规划许可证的，应当向城乡规划主管部门申请延期一年。未申请延期的，核定规划条件的文件自行失效。

因依法变更规划条件给当事人合法权益造成损失的，应当依法给予补偿。

**第二十四条** 以出让方式取得国有土地使用权的建设项目，在签订国有土地使用权出让合同后，建设单位应当持建设项目的批准、核准、备案文件和国有土地使用权出让合同，向城乡规划主管部门申请核发建设用地规划许可证。

城乡规划主管部门不得在建设用地规划许可证中，擅自改变作为国有土地使用权出让合同组成部分的规划条件。

**第二十五条** 建设单位不得擅自变更容积率、建筑密度、建筑高度等规划条件，因特殊需要拟调整的，应当依法提出变更申请，并将依法变更后的规划条件，报建设用地批准机关备案。

收到申请的城乡规划主管部门作出变更决定前，应当举行听证会，通知建设工程所涉区域内利害关系人、同一地块使用权竞买人等参加。依法作出变更后，应当将变更的决定通报建设用地批准机关。

以出让方式取得建设用地使用权的建设单位，经依法批准变更规划条件的，由建设用地批准机关重新出让建设用地使用权；无法重新出让的，按照不少于变更后增加建筑面积对应的建设用地二倍追征土地出让金。建设单位在规定期限内未支付的，由建设用地批准机关收回建设用地使用权。

**第二十六条** 建设单位或者个人在城市规划区内进行建筑物、构筑物、道路、各类管线及其他工程建设的，应当向城乡规划主管部门申请核发建设工程规划许可证。

建设单位或者个人应当在建设工程规划许可证核发后一年内取得建设工程施工许可证；期满需要延续的，应当在期限届满三十日前向城乡规划主管部门提出申请，经批准可以延续六个月。未获得延续批准或者在规定的期限内未取得建设工程施工许可证的，建设工程规划许可证自行失效。

**第二十七条** 城乡规划主管部门在办理建设工程规划许可申请时，应当对下列内容进行审查：

（一）工程性质、规模、标高、体量、体型、高度、朝向、间距、建筑密度、容积率、建筑色彩和风格等；

（二）各类管道走向、坐标和标高、道路宽度、等级、交叉口与横断面设计、附属设施等；

（三）各类管线工程的性质、断面、走向、坐标、标高、架埋方式、架设高度或者埋置深度、管线间水平垂直距离及交叉点处理等；

（四）避难场所、疏散通道和保障性住房建设要求，汽车停车位、车库以及公共场所、公用设施和物业用房等要求的落实；

（五）法律、法规、规章的其他规定和有关规范、标准的强制性内容。

**第二十八条** 在乡、村规划区内进行乡镇企业、乡村公共设

施和公益事业建设，以及农村村民使用原有宅基地进行住宅建设的，建设单位或者个人应当向乡、镇人民政府提出申请，由乡、镇人民政府报具有管辖权的城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证，未取得乡村建设规划许可证的，不得擅自开工建设。

申请办理乡村建设规划许可证应当具备下列条件：

（一）在乡规划、村规划确定的建设用地范围以内，符合乡规划、村规划的要求；

（二）确需占用农用地的，应当依法取得农用地转用审批手续；

（三）法律、法规、规章规定的其他条件。

建设单位或者个人应当在乡村建设规划许可证核发后一年内取得建设工程施工许可证；期满需要延续的，应当在期限届满三十日前向城乡规划主管部门提出申请，经批准可以延续六个月。未获得延续批准或者在规定的期限内未取得建设工程施工许可证的，乡村建设规划许可证自行失效。

**第二十九条** 历史文化街区、历史建筑和优秀近现代建筑保护范围内的建设工程、文物保护范围及其建设控制地带内的建设工程应当依照有关法律、法规规定办理许可。

经城乡规划主管部门批准在文物保护单位、历史街区、风景名胜区内周边进行的建设工程，其体量、造型、风格和色彩应当符合文物保护和园林规划等有关法律、法规的规定。

**第三十条** 在城乡规划区内因地质勘察、工程施工等原因临

时占用土地，搭建简易建筑物、构筑物和其他设施的，建设单位或者个人应当向城乡规划主管部门申请核发临时建设规划许可证。

**第三十一条** 城乡规划主管部门受理临时建设规划许可申请时，应当明确告知申请人批准临时建设的条件、临时建设的使用期限以及使用期限届满前自行拆除的法律义务等，由申请人作出书面承诺。

**第三十二条** 有下列情形之一的，城乡规划主管部门不得核发临时建设规划许可证：

- （一）城市、镇没有控制性详细规划的；
- （二）影响控制性详细规划或者近期建设规划的实施以及交通、市容、安全的；
- （三）在临时用地上建造非简易型建筑物、构筑物或者其他设施的；
- （四）以临时建设为名，建造居住房屋或者商业、工业、仓储、餐饮、养殖等生产经营活动的建筑物、构筑物或者其他设施的；
- （五）法律、法规、规章规定不予办理的其他情形。

**第三十三条** 临时建设规划许可批准的临时建设使用期限不得超过二年。需要延续临时建设使用期限的，应当在使用期届满三十日前提出申请。城乡规划主管部门应当在受理申请后二十个工作日内依法作出是否准予延续的决定。

**第三十四条** 临时建设应当依照规划许可建设和使用，不得买卖、交换、出租、转让、赠予或者擅自改变使用性质。

临时建设应当在许可的使用期限内自行拆除。

**第三十五条** 建设工程开工前，建设单位或者个人应当委托具有相应资质的测绘单位进行定位、放线，经城乡规划主管部门检验，符合要求的方可开工。

建设单位或者个人在建设工程放线前，应当在施工现场醒目位置设置建设工程规划告示牌，公示建设工程规划许可证的主要内容，并在工程建设期间保持设置完好，接受社会监督。法律、法规规定不得公开的除外。

**第三十六条** 新建、改建、扩建道路、桥梁、隧道等市政工程，管线敷设应当同步规划、同步审批、同步实施、同步验收。

**第三十七条** 建设单位、建设项目管理单位、工程建设监理单位，应当按照规划许可证的规定进行建设和监理；勘察设计单位应当依据城乡规划的规定进行勘察设计。实行施工图审查、审批、核准制的建设项目，施工图审查机构和项目审批、核准机关，应当按照规划许可证的规定分别提出审查意见，作出项目审批、核准决定。

**第三十八条** 测量单位应当按照国家、自治区有关测量技术规范 and 规划许可证的规定开展建设工程放线和竣工测绘，并对其成果的真实性、准确性负责。

**第三十九条** 城乡规划主管部门应当按照国家和自治区有

关规定对建设工程的布局、造型、使用性质、配套设施、环境建设等是否符合建设用地规划许可和建设工程规划许可，应当拆除的房屋和临时建筑是否已经拆除进行核实。符合规划条件的，向建设单位出具建设工程规划竣工认可文件；对不符合规划条件的，责令其限期改正，重新予以核实。

建设单位或者个人应当在建设工程竣工验收后六个月内，向城乡规划主管部门报送有关竣工验收资料。

**第四十条** 未取得建设工程规划竣工认可文件的，建设单位不得组织竣工验收，建设主管部门和其他有关部门不得办理竣工验收备案；不动产登记机构不得办理不动产权属登记。

**第四十一条** 建设工程应当按照规划许可载明的用途使用，任何单位和个人不得擅自改变使用性质。确需变更的，应当向城乡规划主管部门、自然资源主管部门申请办理变更手续。

任何单位和个人不得擅自改变建筑物、构筑物外立面造型、色彩。

## **第四章 监督检查**

**第四十二条** 市、县（区）人民政府及其城乡规划主管部门应当依法加强对城乡规划编制、审查、审批、修改、实施的监督检查。

乡、镇人民政府、街道办事处应当协助城乡规划主管部门对

本辖区范围内的建设活动是否符合城乡规划进行监督检查。

**第四十三条** 城乡规划主管部门应当建立规划实施监督检查制度，及时发现和查处违法建设。对规划的实施情况进行监督检查，可采取以下措施：

（一）要求有关单位或者人员提供与监督事项有关的文件、资料，并进行复制；

（二）要求有关单位或者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）责令有关单位或者人员停止违反有关城乡规划的法律、法规和规章的行为。

城乡规划主管部门工作人员履行前款规定的监督检查职责，应当出示执法证件。被监督检查的单位或者个人应当予以配合，不得妨碍和阻挠依法进行的监督检查活动。

**第四十四条** 城乡规划主管部门应当接受社会公众对城乡规划制定、修改和实施的监督。

规划监督检查的情况和处理结果应当依法公开，供公众查阅和监督。

## **第五章 法律责任**

**第四十五条** 城乡规划编制单位超越资质等级许可的范围承揽城乡规划编制工作或者违反国家有关标准编制城乡规划的，



由城乡规划主管部门责令限期改正，处合同约定的规划编制费一倍以上两倍以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿，由原发证机关降低资质等级或者吊销资质证书；造成损失的，依法承担赔偿责任。

未依法取得资质证书承揽城乡规划编制工作的，由城乡规划主管部门责令停止违法行为，依照前款规定处以罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。

以欺骗手段取得资质证书承揽城乡规划编制工作的，由原发证机关吊销资质证书，依照本条第一款规定处以罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。

**第四十六条** 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的规定进行建设，由城乡规划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，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下罚款。

**第四十七条** 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进行建设，有下列情形之一的，由城乡规划主管部门责令限期拆除，无法实施拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下罚款：

（一）违反城乡规划主管部门作出责令停止建设、进行整改的决定，继续进行建设的；

（二）在法律、法规规定禁止建设的区域建设或者违反城乡规划有关禁止建设的强制性规定的；

（三）非法占用城市规划的公园、绿地、道路、停车场、广场、高压供电走廊、压占各种地下管线和消防通道进行建设的；

（四）妨碍公共安全、公共卫生、城市交通、市容景观和侵占公共用地的；

（五）违反城乡规划和相关国家标准、规范的强制性内容，无法采取改正措施消除对城乡规划实施影响的。

**第四十八条** 在乡规划、村规划区内未取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，由乡、镇人民政府责令停止建设、限期改正；逾期未改正的，可以拆除。

**第四十九条** 建设单位或者个人有下列行为之一的，由城乡规划主管部门责令限期拆除临时建（构）筑物，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。

**第五十条** 城乡规划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，建设工程所在地县（区）人民政府可以责成有关部门依法采取查封施工现场、强制拆除等措施。

**第五十一条** 建设单位未在建设工程竣工验收后六个月内向城乡规划主管部门报送有关竣工验收资料的，由城乡规划主管部门责令限期报送；逾期不报送的，处一万元以上五万元以下的罚款。

罚款。

**第五十二条** 擅自改变建筑物、构筑物规划使用性质的，由城乡规划主管部门责令限期恢复原使用性质，并处违法部分工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款。

擅自变更规划的建筑物、构筑物外立面造型、色彩的，由城乡规划主管部门责令限期改正，并处五万元以上十万元以下的罚款。

**第五十三条** 违反本条例规定应当给予行政处罚的其他行为，由有关部门依照有关法律法规予以处罚。

**第五十四条** 当事人对城乡规划主管部门作出的具体行政行为不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

## **第六章 附 则**

**第五十五条** 本条例自 2013 年 5 月 1 日起施行。