

宁夏回族自治区实施《中华人民共和国城乡规划法》办法

发文单位：宁夏回族自治区人大常委会

发布日期：2014-5-28

执行日期：2014-7-1

《宁夏回族自治区实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》已由宁夏回族自治区第十一届人民代表大会常务委员会第十次会议于2014年5月28日通过，现予公布，自2014年7月1日起施行。

宁夏回族自治区人民代表大会常务委员会

2014年5月28日

宁夏回族自治区实施《中华人民共和国城乡规划法》办法

(2014年5月28日宁夏回族自治区第十一届人民代表大会常务委员会第十次会议通过)

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国城乡规划法》，结合自治区实际，制定本办法。

第二条 自治区行政区域内制定、实施和修改城乡规划，在规划区内进行建设活动和监督管理，适用本办法。

本办法所称城乡规划，包括城镇体系规划、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。

本办法所称规划区，是指城市、镇和村庄的建成区以及因城乡建设和发展需要，应当实行规划控制的区域。

第三条 城市规划区内的镇、乡、村庄以及镇规划区内的村庄，不再单独编制城乡规划，分别由所属的城市、县、镇人民政府统一实施规划管理。

第四条 县级以上人民政府城乡规划主管部门负责本行政区域内的城乡规划管理工作。

乡、镇人民政府应当确定相关机构或者人员负责城乡规划管理的具体工作。

县级以上人民政府其他有关部门应当按照各自职责，做好城乡规划管理的相关工作。

第五条 各级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。

任何单位和个人应当遵守经依法批准并公布的城乡规划。

第二章城乡规划的制定

第七条 制定城乡规划应当根据城乡区域特征、经济社会发展目标及资源承载力，科学预测城乡发展，正确处理近期建设和远景发展、局部利益和全局利益、经济发展和生态环境保护的关系，实现城乡统筹规划、区域协调发展。

制定城乡规划应当遵守法律、法规，符合经批准的上位规划。

自治区人民政府城乡规划主管部门应当依照国家有关技术规范，制定自治区城乡规划编制的技术规定，规范和指导全区城乡规划编制工作。

城市、县人民政府城乡规划主管部门应当指导乡、镇人民政府组织编制乡规划、村庄规划。

第八条 自治区城镇体系规划由自治区人民政府组织编制，依法报国务院审批。

第九条 城市人民政府组织编制城市总体规划。

银川市的城市总体规划由自治区人民政府审查同意后，依法报国务院审批；其他城市的总体规划报自治区人民政府审批。

第十条 县人民政府组织编制县人民政府所在地镇的总体规划，报设区的市人民政府审批，在报请审批前，应当先经自治区人民政府城乡规划主管部门进行技术审查。

其他镇的总体规划和乡规划、村庄规划，由镇、乡人民政府组织编制，报县级人民政府审批，在报请审批前，应当先经设区的市人民政府城乡规划主管部门进行技术审查。

第十一条 城镇体系规划、城市总体规划和县人民政府所在地镇的总体规划在报送审批前，应当先经本级人民代表大会常务委员会审议。

其他镇的总体规划、乡规划在报送审批前，应当先经镇、乡人民代表大会审议。村庄规划在报送审批前，应当经村民会议或者村民代表会议讨论同意。

第十二条 城市总体规划、镇总体规划确定的建设用地范围，应当编制控制性详细规划。控制性详细规划经依法批准后，应当报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。

控制性详细规划应当根据城市总体规划、镇总体规划编制，结合相关的专项规划，确定具体建设用地性质和各项控制指标，作为建设项目规划许可的依据。

第十三条 城市、镇的重要街区、重点景观区、广场、公园、重要交通枢纽、城镇主要出入口等涉及公共利益的重要地块，应当编制修建性详细规划。

城市、县人民政府所在地镇重要地块的修建性详细规划，由城市、县人民政府城乡规划主管部门组织编制，报城市、县人民政府审定。其他镇重要地块的修建性详细规划，由镇人民政府组织编制，报县级人民政府审定。

第十四条 组织编制交通、水利、燃气、供热、供水、排水、电力、通信等专项规划的，应当符合总体规划，经征求城乡规划主管部门意见后，依法报审批机关批准。

第十五条 编制地质灾害易发区的城乡规划，应当组织进行地质灾害危险性评估。

易发自然灾害的区域和不适宜生产、生活的区域，有关人民政府编制城乡规划，应当将该区域居民纳入移民规划或者搬迁规划。

第十六条 历史文化名城、名镇、名村的保护规划应当与城市总体规划、镇总体规划、乡规划、村庄规划同步编制；城市总体规划、镇总体规划、乡规划和村庄规划已经批准的，应当单独编制保护规划，并依法报请批准和备案。

第十七条 城市总体规划、镇总体规划应当符合城镇体系规划；控制性详细规划应当符合城市总体规划、镇总体规划；

专项规划应当符合城镇体系规划和城市总体规划、镇总体规划；

修建性详细规划应当符合控制性详细规划、专项规划。

第十八条 城乡规划组织编制机关应当委托具有相应资质等级的单位承担城乡规划的具体编制工作。

城乡规划编制单位编制和修改城乡规划，应当遵守国家和自治区有关标准和技术规范。

第三章城乡规划的实施

第十九条 城乡建设和发展应当合理确定建设规模和时序，按照先配套后开发、先地下后地上的原则，优先安排基础设施和公共服务设施建设，严格保护自然资源、生态环境、城乡历史风貌和文物，体现地方特色，创造良好的城乡公共空间和生活环境。

第二十条 旧城区改建应当保护历史文化遗产、传统风貌，合理确定改建规模，配套完善基础设施和公共服务设施，增加绿地和公共空间，改善人居环境和市容景观，有计划地对危房集中、基础设施落后等地段进行改建，严格限制零星插建。

第二十一条 新建、改建、扩建城市道路应当配套建设地下公共管沟或者综合管廊；依附其他道路建设的地下管线应当与道路同步铺设；已经建成地下公共管沟或者综合管廊的道路，不得擅自开挖铺设管线。

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，建设单位在报送有关主管部门批准或者核准前，应当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供下列材料：

（一）选址申请书；

（二）拟建项目的相关证明文件；

（三）标绘有建设项目拟用地位置的规定比例尺的地形图；

（四）由自治区人民政府城乡规划主管部门核发选址意见书的项目，应当提供建设项目所在地城市、县人民政府城乡规划主管部门出具的选址初审意见。

城乡规划主管部门在核发涉及公共安全等群众切身利益的重大建设项目选址意见书前，应当通过政府网站、主要报刊或者其他形式征求公众意见，公示时间不得少于十日。公众意见应当作为核发选址意见书的重要依据。

第二十三条 建设项目选址意见书实行分级核发：

（一）国家和自治区有关部门批准或者核准的建设项目以及自治区城镇体系规划确定的重点监管区域内的建设项目，由项目所在地的城市、县人民政府城乡规划主管部门提出初审意见，报自治区城乡规划主管部门核发选址意见书；

(二) 城市、县有关主管部门审批或者核准的建设项目，由项目所在地的城市、县人民政府城乡规划主管部门核发选址意见书；

(三) 跨行政区域的建设项目，由项目所在地的城市、县人民政府城乡规划主管部门分别提出初审意见，报共同的上一级城乡规划主管部门核发选址意见书。

第二十四条 在城市、镇规划区内以划拨方式或者出让方式提供国有土地使用权的建设项目，应当依法申请核发或者领取建设用地规划许可。

第二十五条 在城市、镇规划区内以出让方式提供国有土地使用权的，在国有土地使用权出让前，城市、县人民政府城乡规划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。

规划条件包括下列内容：

- (一) 出让地块的位置、面积、用地范围；
- (二) 用地性质和容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率、建筑退让等土地开发强度指标；
- (三) 应当配置的市政基础设施与公共服务设施、物业服务用房及其具体建设时序；
- (四) 周边建设和环境、安全要求。

第二十六条 国有土地使用权出让合同中已经确定的规划条件，城乡规划主管部门不得擅自变更。建设单位确需变更的，应当按照下列程序办理：

- (一) 建设单位向城乡规划主管部门提出书面申请；
- (二) 城乡规划主管部门在十日内对建设单位提出的申请进行审核。变更内容符合控制性详细规划的，城乡规划主管部门应当依法批准。变更内容不符合控制性详细规划的，城乡规划主管部门不得批准；
- (三) 经批准变更规划条件的，建设单位持变更批准文件与国土资源部门签订《国有土地使用权出让合同》补充协议，补（退）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。

第二十七条 改建、扩建已经建成或者已投入使用的建设项目，建设单位应当在改建、扩建前持有关主管部门的项目批准、核准、备案文件和相关材料，向城市、县人民政府城乡规划主管部门申请建设工程规划许可证；涉及新增建设

用地或者改变用地性质的，应当申请建设用地规划许可证；涉及国有土地使用权划拨或者出让事项的，应当办理有关用地审批手续。

改建、扩建的建设项目，用地性质或者容积率等指标应当符合总体规划和控制性详细规划。

第二十八条 在城市、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城乡规划主管部门申请办理建设工程规划许可证。

第二十九条 申请办理建设工程规划许可证，应当提交下列材料：

- （一）使用土地的有关证明文件；
- （二）建设工程设计方案；
- （三）符合国家设计规范的建设工程施工图设计文件。

需要建设单位编制修建性详细规划的建设项目，建设单位应当提交修建性详细规划；属于原有建筑物改建、扩建的，应当提供权属证明。

第三十条 在城市、镇规划区内申请临时建设、临时用地的，应当符合临时建设和临时用地规划管理的有关规定。

第三十一条 在乡、村庄规划区内进行各类企业、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、镇人民政府提出乡村建设规划许可的书面申请，申请材料应当包括：

- （一）经村民会议或者村民代表会议讨论同意、村民委员会签署的意见；
- （二）建设工程设计方案。

乡、镇人民政府应当自受理申请之日起七日内将申请材料报送城市、县人民政府城乡规划主管部门。符合乡规划或者村庄规划的，城市、县人民政府城乡规划主管部门应当自收到申请材料之日起十日内核发乡村建设规划许可证。不符合乡规划或者村庄规划的，不予核发，书面告知申请人并说明理由。

第三十二条 农村村民在乡、村庄规划区内使用原有宅基地建造住宅的，应当持村民委员会书面意见、户籍证明和建造住宅相关图件向乡、镇人民政府提出书面申请，乡、镇人民政府应当自受理申请之日起十日内对符合乡规划或者村庄规划的核发乡村建设规划许可证；对不符合乡规划或者村庄规划的，不予核发，书面告知申请人并说明理由。

第三十三条 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向城市、县人民政府城乡规划主管部门申请验线，城乡规划主管部门应当自收到申请之日起五日内验线。农村集体土地上的农村村民自建住房的规划验线，由城市、县人民政府城乡规划主管部门委托乡、镇人民政府进行。

第三十四条 建设工程竣工验收前，建设单位或者个人应当向城乡规划主管部门申请规划条件核实。城乡规划主管部门应当自接到申请之日起十日内对建设工程是否符合规划条件进行核实。未申请核实或者经核实不符合规划条件的，建设单位或者个人不得组织竣工验收。

建设单位应当将同步配套建设的基础设施、公共服务设施一并向城乡规划主管部门申请规划条件核实。

第四章城乡规划的修改

第三十五条 自治区城镇体系规划应当每五年评估一次。城市总体规划、县人民政府所在地镇的总体规划应当每三年评估一次，其他镇的总体规划、乡规划、村庄规划应当每五年评估一次。

规划实施情况评估内容，应当包括下列事项：

- （一）城市发展布局，功能分区，用地布局是否与规划一致；
- （二）各项强制性内容的执行情况；
- （三）重要基础设施、公共服务设施和住房保障的实施情况；
- （四）自然资源、生态环境和历史文化遗产保护规划的实施情况；
- （五）专项规划实施情况；
- （六）其他需要评估的内容。

城乡规划组织编制机关应当向本级人民代表大会常务委员会、乡镇人民代表大会和原审批机关提出评估报告。

第三十六条 控制性详细规划有下列情形之一的，经审批机关同意，组织编制机关应当按照规定权限和程序组织修改：

- （一）因城市总体规划调整，确需修改的；
- （二）重大项目选址影响规划用地布局的；

(三) 基础设施、公共服务设施布局等规划主要内容在实施中发现明显不适当的。

第三十七条 建设项目选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证发放后，建设项目尚未开工，因依法修改城乡规划变更许可内容的，城乡规划主管部门应当及时为被许可人办理变更手续。

因依法修改城乡规划造成被许可人合法权益损失的，应当依法给予补偿。

第五章 监督检查

第三十八条 各级人民政府应当定期向本级人民代表大会常务委员会或者乡镇人民代表大会报告城乡规划的实施情况，并接受监督。

第三十九条 县级以上人民政府及其城乡规划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，建立健全城乡规划监督考核制度。

乡、镇人民政府应当加强对镇规划、乡规划、村庄规划的监督检查，配合城乡规划主管部门和其他有关部门对本行政区域内违反城乡规划的行为进行查处。

村（居）民委员会、物业服务企业对本区域内违反城乡规划的行为，应当予以劝阻，及时向城乡规划主管部门、有关主管部门或者乡、镇人民政府报告，并配合处理。

第四十条 各级人民政府和城乡规划主管部门应当建立城乡规划工作的公众参与制度。城乡规划的制定、实施、修改，应当充分征求专家和公众的意见。可能影响利害关系人合法权益的，应当采取公示、听证会等形式，听取利害关系人的意见。

城乡规划主管部门应当建立统一的规划信息公开平台，设立、公布举报电话和电子信箱，接受公众对城乡规划实施情况的监督。除依法不得公开的内容外，城乡规划方面的政府信息应当公开。

第四十一条 建设单位应当在施工现场对外公示建设工程规划许可证及附件、附图，接受社会监督。法律、行政法规规定不得公开的除外。

第四十二条 上级人民政府或者城乡规划主管部门发现下级人民政府或者城乡规划主管部门违法编制、审批、修改和实施城乡规划的，应当责令有关人民政府或者城乡规划主管部门予以改正；对下级城乡规划主管部门违法作出的规划许可可以责令其撤销或者直接撤销该规划许可。因撤销规划许可造成当事人合法权益损失的，应当依法予以赔偿。

第四十三条 任何单位或者个人有权对城乡规划制定和实施提出意见和建议，就建设活动是否符合规划要求向城乡规划主管部门查询；有权向城乡规划主管部门或者其他有关部门举报、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应当及时受理举报或者控告，属于本部门职责范围的，应当及时受理，依法进行核实、处理，并予以答复；不属于本部门职责范围的，应当及时转交有权处理的部门，并告知举报人或者控告人。

第六章 法律责任

第四十四条 对依法应当编制城乡规划而未组织编制，或者未按法定程序编制、审批、修改城乡规划的，由上级人民政府责令改正，通报批评；对有关人民政府负责人和其他直接责任人员依法给予处分。

第四十五条 城乡规划组织编制机关委托不具有相应资质等级的单位编制城乡规划的，由上级人民政府责令改正，通报批评；对有关人民政府负责人和其他直接责任人员依法给予处分。

第四十六条 镇人民政府或者县级以上城乡规划主管部门有下列行为之一的，由本级人民政府、上级城乡规划主管部门或者监察机关依据职权责令改正，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）未依法组织编制城市的控制性详细规划、县人民政府所在地镇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或者乡村建设规划许可证的；

（三）对符合法定条件的申请人未在法定期限内核发选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证的；

（四）未依法公布城乡规划的；

（五）对未依法取得规划许可或者违反规划许可的规定在规划区内进行建设的行为，不予查处或者接到举报后不依法处理的。

第四十七条 县级以上人民政府有关主管部门有下列行为之一的，由本级人民政府或者上级人民政府有关主管部门责令改正，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。

第四十八条 城乡规划编制单位有下列行为之一的，由所在地城市、县人民政府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二倍以下的罚款；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：

(一) 超越资质等级许可的范围承揽城乡规划编制工作的；

(二) 违反国家有关标准编制城乡规划的。

未取得资质证书承揽城乡规划编制工作的，由县级以上地方人民政府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。

第四十九条 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，限期拆除，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；逾期未拆除的，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的罚款。

第五十条 在乡、村庄规划区内未依法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；逾期不改正的，应当拆除。

第五十一条 建设单位和个人未取得验线确认手续，擅自开工或者继续施工的，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，限期改正；逾期不改正的，处二千元以上一万元以下的罚款。

第五十二条 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，建设工程所在地县级以上地方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。

第七章 附 则

第五十三条 本办法自 2014 年 7 月 1 日起施行。1994 年 10 月 14 日宁夏回族自治区第七届人民代表大会常务委员会第九次会议通过的《宁夏回族自治区实施〈中华人民共和国城市规划法〉办法》同时废止。