

西宁市城乡规划建设管理条例

(2015年6月26日西宁市第十五届人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过 2015年7月24日青海省第十二届人民代表大会常务委员会第二十次会议批准 根据2020年10月30日西宁市第十六届人民代表大会常务委员会第三十二次会议通过并经2021年3月31日青海省第十三届人民代表大会常务委员会第二十四次会议批准的《西宁市人民代表大会常务委员会关于废止和修改部分地方性法规的决定》的决议修正)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 城乡规划的制定和修改
- 第三章 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 为了加强城乡规划建设管理,科学统筹城乡空间布局,改善人居环境,促进城乡经济社会全面协调可持续发展,根据《中华

《中华人民共和国城乡规划法》、《青海省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》等法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内制定、实施和修改城乡规划，在规划区内进行建设活动及其监督管理，应当遵守本条例。

本条例所称城乡规划，包括城市规划、镇规划、乡规划、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、修建性详细规划。

第三条 市、县（区）自然资源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）人民政府在市、县自然资源规划主管部门指导下，做好本行政区域内镇规划、乡规划、村庄规划的管理工作。

第四条 制定和实施城乡规划，应当依据国民经济发展规划，遵循城乡统筹、合理布局、节约土地、集约发展和先规划后建设的原则，改善生态环境，促进资源、能源节约和综合利用，保护耕地等自然资源和历史文化遗产。体现地方民族特色和传统风貌，保护人文景观和自然景观，塑造优美的宜居环境。保障社会公共利益，优先发展基础设施和公共服务设施，科学开发和利用地下空间，注重改善城市交通和城市景观。防止污染和其它公害，并符合区域人口发展、国防建设、防灾减灾和公共卫生、公共安全的需要。

第五条 市、县（区）、乡（镇）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。

任何单位和个人有权对城乡规划的制定、实施、修改和监督检查提出意见和建议，就涉及其利害关系的建设活动是否符合城乡规划要求，向市县人民政府自然资源规划主管部门查询。

市县自然资源规划主管部门应当健全相关制度，畅通信息渠道，按照规定提供相关信息，认真研究和吸纳公众意见、建议。

第二章 城乡规划的制定和修改

第七条 西宁市城市总体规划由市人民政府组织编制，经省人民政府审查同意后，报国务院审批。

县人民政府所在地镇的总体规划由县人民政府组织编制，经市人民政府审查后，报省人民政府审批。

县域其他镇的总体规划由镇人民政府组织编制，经县人民政府审查后，报市人民政府审批。

乡、镇人民政府组织编制乡规划、村庄规划，报上一级人民政府审批。

第八条 市、县人民政府组织编制的总体规划，在报上一级人民政府审查前，应当先经本级人民代表大会常务委员会审议，常务委员会组成人员的审议意见交由本级人民政府研究处理，研究处理情况应当及时报告本级人民代表大会常务委员会。

乡、镇人民政府组织编制的镇总体规划，在报县人民政府审查前，应当先经乡、镇人民代表大会审议，代表的审议意见交由本级人民政府研究处理。

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。

第九条 西宁经济技术开发区管委会依据城市总体规划负责编制园区总体规划，经市自然资源规划主管部门审核后，报市人民政府审批。

第十条 需要编制修建性详细规划的建设项目以及新建、改建、扩建的学校、医院等公共服务机构，由建设单位依据控制性详

细规划编制，报建设项目所在地城市、县人民政府自然资源规划主管部门审批。

第十一条 市、县人民政府有关部门组织编制的交通、水利、生态环境保护、防灾减灾、电力、通信、能源等专项规划，应当与城市总体规划、镇总体规划相衔接。经自然资源规划主管部门审查后，报市、县人民政府审批。

第十二条 城乡规划组织编制机关应当委托具有相应资质等级的规划设计单位承担城乡规划的具体编制工作。

城乡规划设计单位应当在其资质等级许可的范围从事城乡规划编制工作。

城乡规划设计单位在本市从事城乡规划编制工作，应当在市自然资源规划主管部门备案。

第十三条 总体规划、控制性详细规划的组织编制机关应当组织有关部门和专家对规划的实施情况定期进行评估。规划评估应采取论证会、听证会或者其他方式征求公众意见，评估报告及征求意见情况应当提交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。

第十四条 城市总体规划、镇总体规划、乡规划、村庄规划的修改，应当符合《中华人民共和国城乡规划法》和《青海省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》的有关规定，并按照规定的审批程序报批。

第十五条 控制性详细规划的动态维护，应当按照更正、深化和修改三种情形实施。

控制性详细规划存在明显错误或缺陷，需要更正的，组织编制机关应当对错误内容进行核实，更正后按年度向原审批机关报告。

控制性详细规划根据实施需要，进行局部深化调整的，组织编

制机关应当就深化方案征求相关部门和利害关系人意见，经专家论证和向社会公示后，报原审批机关或其授权机关批准。

除上述情形外修改控制性详细规划的，应当符合《中华人民共和国城乡规划法》和《青海省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》的有关规定，并按照规定的审批程序报批。

第三章 城乡规划的实施

第十六条 市、县（区）人民政府应当根据当地经济社会发展水平，量力而行，尊重群众意愿，有计划、分步骤地组织实施城乡规划。

城市新区、开发区的开发和建设，应当符合城市总体规划、镇总体规划的要求。在城市总体规划、镇总体规划确定的建设用地范围以外，不得设立城市新区和各类开发区。

旧城区的改建，应当合理控制土地使用强度，改善人居环境，保护文化遗产和传统风貌，合理确定拆迁和建设规模，完善市政基础设施和公共服务设施，增加绿地和公共空间，疏解城市人口，降低建筑密度，严格限制零星插建。

第十七条 自然资源规划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，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向自然资源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建设项目选址意见书。

划拨用地建设项目选址意见书自核发之日起两年内未取得有关部门批准或者核准文件，选址意见书自行失效。

第十九条 在城市、镇规划区内以划拨方式取得国有土地使用权的建设项目，建设单位应当持建设项目批准、核准、备案文件、建设项目选址意见书和有关材料，向所在地自然资源规划主管部门申请建设用地规划许可证。

第二十条 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、县人民政府自然资源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，作为国有土地使用权出让合同的组成部分。

以出让方式取得国有土地使用权的建设项目，建设单位在取得建设项目的批准、核准、备案文件和签订国有土地使用权出让合同后，向自然资源规划主管部门领取建设用地规划许可证。

第二十一条 建设单位应当依据自然资源规划主管部门提出的规划条件编制修建性详细规划或者规划方案。

修建性详细规划由自然资源规划主管部门组织专家进行评审，并经自然资源规划主管部门审核后报市、县人民政府审定；规划方案由自然资源规划主管部门审核后报市、县人民政府审定。

第二十二条 修建性详细规划应当符合国家、省、市相关规范、标准和自然资源规划主管部门提出的规划条件。有日照要求的建设工程，建设单位应当同时报送日照分析报告。

经审定的修建性详细规划、建设项目规划设计方案不得随意修改，确需修改的，自然资源规划主管部门应当采取听证会、论证会、座谈会、公示等形式听取利害关系人的意见。修改后的修建性详细规划，应当依照法定程序报审。

建设单位委托设计的施工图、设计文件，应当符合经审定的修建性详细规划或建设项目规划设计方案。

第二十三条 在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道

路、管线和其它工程建设的，建设单位或者个人应当向自然资源规划主管部门申请办理建设工程规划许可证。

申请办理建设工程规划许可证时，应当提交使用土地的有关证明文件、经审定的修建性详细规划或者建设项目规划设计方案以及缴纳市政基础设施配套费的缴费证明等材料。

第二十四条 在乡、村庄规划区内进行中小企业、乡村公共设施和公益事业建设的，建设单位或者个人应当持建设项目批准、核准、备案文件及其他有关材料，向乡、镇人民政府提出申请，由乡、镇人民政府报市、县自然资源规划主管部门核发乡村建设规划许可证。

第二十五条 在城市规划区内的村庄建设，应当按照城市规划要求，统一建设新型农村社区。

第二十六条 城市、镇地下空间的开发和利用应当遵循统筹安排、综合开发、合理利用的原则，充分考虑防灾减灾、人民防空、通讯、地下交通、地下管网等基础设施的需要。

地下空间的开发利用应当符合规划要求，并依法向市、县自然资源规划主管部门申请办理建设工程规划许可证。

第二十七条 建设单位或者个人取得建设用地规划许可证后，在两年内未取得建设工程规划许可证，建设用地规划许可证自行失效。

取得建设工程规划许可证后，在两年内未开工、又未申请延期的建设工程规划许可证自行失效。

第二十八条 建设项目未取得建设工程规划许可证、临时建设工程许可证或乡村建设规划许可证的，水务、电力、燃气单位不得为其提供水电气服务。

第二十九条 施工图审查机构，在审图过程中，应当依据自然

资源规划主管部门审定的修建性详细规划或者建设项目规划设计方案进行审核。

第三十条 建设单位组织施工时，应当严格按照审定的修建性详细规划或者规划方案组织定位、放线，并在基础放线、正负零阶段应当书面告知自然资源规划主管部门进行验线。

第三十一条 建设单位或者个人在开工前，应当在项目建设现场醒目位置设置有建设工程规划许可主要内容的公示牌，并在建设工程竣工前保持公示牌的完整性。

第三十二条 建筑物户外广告、电子屏安装、门头装修、建筑外部局部装修，不得占用城市公共空间，并由产权单位报城管主管部门审批。

建筑外部整体装修的，由产权单位报自然资源规划主管部门审批。

第三十三条 城市规划中确定应当建设地下综合管廊的道路应建设综合管廊，管线单位不得单独敷设管线。

依附于道路建设的各类管线应当与新建、改建、扩建的道路、桥梁同步规划、同步建设、同步交付使用。

管线单位应当提前编制建设项目的年度计划，经自然资源规划主管部门审核报同级人民政府同意后方可实施。

第三十四条 建设单位或者个人在城市规划区内进行临时建设的，应当由建设单位或个人提出申请，经村（社区）、乡（镇）或街道办事处、区人民政府逐级审核后报由市自然资源规划主管部门进行审批，发放（临时）建设工程规划许可证。

临时建设如遇征收，在政府下达征收通知期限内，由建设单位或者个人自行拆除，不予补偿。

临时建设不得超过两层，建设单位或者个人实施临时建设时，

根据使用年限不同、使用性质不同，按照国家相关规定进行建设。

第三十五条 城市、镇规划区内，涉农、涉林、设施养殖的临时建设项目，应当由建设单位或者个人提出申请，经村（社区）、乡（镇）或街道办事处、县（区）人民政府逐级审核后，报自然资源规划主管部门核准。建设单位或个人应当根据国家相关规定实施建设。如遇征收，在政府下达征收通知期限内，由建设单位或者个人自行拆除，不予补偿。

第三十六条 建设工程竣工后，建设单位持由有资质的专业测绘部门出具的竣工测绘报告、竣工图、竣工对比图等资料，向自然资源规划主管部门申请规划核实。

自然资源规划主管部门应当自受理建设单位规划核实申请之日起二十日内，对建设项目进行现场核实，经核实，符合建设工程规划许可要求的，出具建设工程规划核实确认书；不符合建设工程规划许可要求的，不予通过核实并书面告知理由及整改意见。未经核实或者经核实不符合许可要求的，建设单位不得组织竣工验收。

房屋产权登记部门依据自然资源规划主管部门出具的建设工程规划核实确认书和建设项目工程规划许可证，方可办理房屋权属登记手续。

第三十七条 建设单位应当按照自然资源规划主管部门许可的建设规模进行建设，建设项目竣工后，实测建筑面积不得超出规划许可建筑面积千分之三。

第四章 监督检查

第三十八条 市人民政府应当建立城乡规划督察制度。

市、县（区）自然资源规划主管部门应当建立城乡规划信息监测系统。

各级人民政府及自然资源规划主管部门应按各自职责依法加强对城乡规划的监督检查，对违法、违规编制、修改、审批、实施城乡规划的行为，责令改正或直接纠正。

第三十九条 任何单位和个人都有权向自然资源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。自然资源规划主管部门或者其他有关部门对举报或者控告，应当及时受理并组织核查、处理，并为举报人、控告人保密。

第四十条 市、县或者乡、镇人民政府应当向同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。

第四十一条 县（区）人民政府负责辖区内未经规划许可的违法建设行为的查处。

街道办事处、乡镇人民政府应当以社区和村组为单位，开展日常巡查工作，及时发现和制止违法建设行为。

社区居民委员会、村民委员会协助做好查处违法建设行为的相关工作。

第五章 法律责任

第四十二条 违反本条例规定的行为，法律、法规已有处罚规定的，从其规定。

第四十三条 城乡规划编制单位有下列行为之一的，由自然资源规划主管部门责令限期改正，计入诚信不良记录，并处合同约定的规划编制费两倍罚款：

- （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；
- （三）编制的城乡规划弄虚作假的；

（四）编制的修建性详细规划或建设项目规划设计方案强制性内容与自然资源规划主管部门出具的规划设计条件或者土地出让规划条件不符的。

第四十四条 施工图审图机构等中介机构未按自然资源规划主管部门审定的修建性详细规划或规划方案审查房屋建筑和市政基础设施工程施工图的，由自然资源规划主管部门责令改正，并处合同约定收费一倍以上二倍以下的罚款，无合同约定收费的，按国家行业标准收费一倍以上二倍以下的罚款处罚。

第四十五条 建设单位未取得建设工程规划许可证进行建设的，由自然资源规划主管部门责令其停止建设，并分别按照以下规定处理：

（一）取得建设项目选址意见书、建设项目用地规划许可证、经核准的规划方案等相关规划手续，不影响城乡规划的，责令改正，继续施工的，处建设工程造价百分之五的罚款；

（二）取得建设项目选址意见书、建设项目用地规划许可证、经核准的规划方案的相关规划手续，影响城乡规划的，尚可采取措施改正消除影响的，责令改正，处建设工程造价百分之七的罚款；无法采取措施改正消除影响的，处建设工程造价百分之十的罚款；

（三）未取得建设项目选址意见书、建设项目用地规划许可证、经核准的规划方案、建设工程规划许可证等规划手续，责令限期拆除，逾期不拆除的由所在区、县人民政府组织依法强制拆除。

第四十六条 建设单位取得建设工程规划许可证但未按照建设工程规划许可内容进行建设的，由自然资源规划主管部门责令其停止建设，并分别按照以下规定处理：

（一）外立面形式未按照建设工程规划许可内容进行建设的，责令限期改正；不能改正的，处以五万元以上十万元以下的罚款；

(二) 外立面材质、色彩未按照建设工程规划许可内容进行建设的, 责令限期改正; 不能改正的, 处以外立面装修工程造价一倍的罚款;

(三) 擅自移位、改变建筑物尺寸, 未对城乡规划造成严重影响的(主要技术指标符合规划), 责令限期改正; 不能改正的, 处以建设工程造价百分之七的罚款;

(四) 擅自移位、改变建筑物尺寸, 对城乡规划造成严重影响的(主要技术指标不符合规划), 无法采取改正措施消除影响的, 没收违法实物或者违法收入, 并处建设工程造价百分之十的罚款;

(五) 占用道路、广场、绿地、高压供电走廊、压占地下管线, 影响城市防洪泄洪、道路交通、消防安全、市容市貌等影响城乡规划实施的, 责令其限期拆除, 可并处建设工程造价百分之十的罚款。

第四十七条 建设单位未在项目建设现场设置或不按照许可内容设置建设工程规划许可公示牌的, 由自然资源规划主管部门责令限期改正, 并处以五千元以上三万元以下的罚款。

第四十八条 行政机关及其工作人员违反本条例规定, 在监督管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的, 由有关部门依法给予处分; 构成犯罪的, 依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第四十九条 本条例自 2015 年 9 月 1 日起施行。