

青海省人民代表大会常务委员会 关于批准《互助土族自治县城乡规划建设 管理条例》的决议

(2016年7月28日青海省第十二届人民代表大会
常务委员会第二十八次会议通过)

青海省第十二届人民代表大会常务委员会第二十八次会议决定:批准《互助土族自治县城乡规划建设管理条例》,由互助土族自治县人民代表大会常务委员会公布施行。

互助土族自治县城乡规划建设管理条例

(2016年3月17日互助土族自治县第十六届人民代表大会
第八次会议审议通过 2016年7月28日青海省第十二届
人民代表大会常务委员会第二十八次会议批准)

第一章 总 则

第一条 为加强城乡规划建设和管理,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》、《青海省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》等法律法规的规定,结合本县实际,制定本条例。

第二条 本县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及其监督管理,应

当遵守本条例。

第三条 本条例所称城乡,包括城市、各乡(镇)、村庄。

本条例所称规划区,是指城市、乡(镇)和村庄的建成区以及因城乡建设和发展需要实行规划控制的区域。

规划区的具体范围由县、乡(镇)人民政府根据城乡经济社会发展水平和统筹城乡发展的需要,在组织编制的城市总体规划、乡(镇)总体规

划、村庄规划中划定。

第四条 制定和实施城乡规划应当遵循下列原则：

(一)城乡统筹、合理布局、节约土地、集约发展,注重近期建设与长远发展的关系;

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

(三)传承与开发合理推进,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)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,科学开发和利用地下空间;

(五)民生优先、保障安全、防治污染和其他公害,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 县人民政府设立城乡建设规划审查委员会,负责行政区域内重要的城乡规划和涉及城乡规划重大事项的研究和论证,为县人民政府的决策提供依据。

城乡建设规划审查委员会的组成、议事规则由县人民政府作出规定。

第六条 县人民政府城乡规划建设行政主管部门(以下简称“县城乡规划建设主管部门”)负责本行政区域内城乡规划、建设和管理工作。

各乡(镇)人民政府应当在县城乡规划建设主管部门指导下,依法做好本行政区域内的规划、建设和管理工作。

发改、国土、交通、水利、环保、工商、旅游、文体、民政、卫生、消防、人民防空、电力、通讯、给水、排水、燃气等职能部门和相关单位在各自的职责范围内,配合做好城乡规划、建设和管理工作。

第七条 县人民政府应当加强对城乡规划、

建设和管理工作的组织领导,将城乡规划、建设和管理工作纳入全县国民经济和社会发展规划,所需经费列入县级财政预算。

第八条 任何单位和个人都应当遵守经依法批准并公布的城乡规划,服从规划管理,并有权就涉及其利害关系的建设活动是否符合规划的要求向县城乡规划建设主管部门查询。

任何单位和个人都有权向县城乡规划建设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。县城乡规划建设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。

县人民政府应当对在城乡规划、建设和管理工作中做出显著成绩的单位、个人,给予表彰或奖励。

第二章 规划的编制与审批

第九条 县城乡规划包括县域城镇体系规划、城市规划、镇规划、乡规划、村庄规划和专项规划。

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。

城市总体规划、镇总体规划以及乡规划和村庄规划的编制,应当依据国民经济和社会发展规划,并与土地利用总体规划和其他规划相衔接。

第十条 县城乡规划编制和报批,按照下列程序进行:

(一)县域城镇体系规划由县人民政府组织编制,报市人民政府审批;

(二)县城市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;

(三)各建制镇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;

(四)乡、村庄规划由乡(镇)人民政府组织编制,经县城乡规划建设主管部门审查后,报县人民政府审批;

(五)县人民政府所在地威远镇的控制性详细规划,由县城乡规划建设主管部门组织编制,经县人民政府批准后,报县人大常委会和市人民政府备案。其他乡(镇)控制性详细规划由乡(镇)人民政府组织编制,经县城乡规划建设主管部门审查,报县人民政府审批;

(六)县人民政府所在地威远镇重要地块的修建性详细规划,由县城乡规划建设主管部门组织编制,报县人民政府审批;其他乡(镇)重要地块修建性详细规划,由乡(镇)人民政府组织编制,报县人民政府审批;其他地块需要编制修建性详细规划的建设项目,由建设单位组织编制,经县城乡规划建设主管部门审查后,报县人民政府审批;

(七)专项规划由相关行政主管部门负责编制,经县城乡规划建设主管部门审查后,报县人民政府审批。

第十一条 城镇体系规划、城市总体规划、县人民政府所在地镇总体规划报送审批前,应当先经县人大常委会审议,常委会组成人员的审议意见交由县人民政府研究处理。研究处理情况应当及时报告县人大常委会。

其他镇的总体规划、乡规划在报送审批前,应当先经乡(镇)人民代表大会审议,代表的审议意见交由乡(镇)人民政府研究处理。

上述规划在报送审批时,应当将县人大常委会组成人员的审议意见或者乡(镇)人民代表大会代表的审议意见和根据审议意见修改规划的

情况一并报送。

村庄规划在报送审批前,应当经村民会议或村民代表会议讨论同意。

第十二条 县城乡规划报批前,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意见。公示时间不得少于三十日。

第十三条 编制城乡规划的组织和编制单位应当遵守有关法律、法规和相关规范与标准。

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编制工作。

城乡规划编制单位应当在资质等级许可的范围内从事城乡规划的编制和咨询工作。

第十四条 城乡规划的修改,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》的规定,并按照本条例第十条规定的程序进行报批和备案。

第三章 建设用地规划管理

第十五条 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,应当向县城乡规划建设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。

第十六条 建设项目选址意见书由县城乡规划建设主管部门核发。跨行政区域的建设项目,建设项目选址意见书由建设项目所在地的共同上一级人民政府城乡规划主管部门核发。

省人民政府及有关部门批准或者核准的重点建设项目,经建设项目所在地的城市、县城乡

规划建设主管部门审查,报省人民政府城乡规划主管部门核发建设项目选址意见书。

第十七条 建设项目选址意见书办理程序:

(一)建设单位向县城乡规划建设主管部门提出选址申请,并填写建设项目选址意见书申请表;

(二)县城乡规划建设主管部门根据建设项目的性质、规模,按照城市、镇规划要求,经过多方案比较论证,提出规划选址意见;

(三)建设项目选址需要征求相关部门意见的,由县城乡规划建设主管部门组织进行选址审查;

(四)重要的建设工程项目选址,应组织专家论证,经县城乡建设规划审查委员会审查后,报市政府研究决定;

(五)对选址符合土地利用总体规划和城市、镇规划要求的,核发《建设项目选址意见书》。

第十八条 在城市、镇规划区内进行建设,应当依法取得建设用地。

在国有土地使用权出让前,县城乡规划建设主管部门应当依据控制性详细规划、修建性详细规划确定拟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。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。

规划条件应当明确出让地块的位置、范围和面积,使用性质、容积率、建筑密度、建筑高度、建筑退让、绿地率、出入口方位、停车泊位、应当配置的公共服务设施和市政基础设施、地下空间开发利用等规划要求以及有关规划引导要素,并附规划用地红线图。居住小区还应当明确同步建设的基础设施、公共服务设施的建设时序。

第十九条 以划拨方式提供国有土地使用

权的建设项目,按照下列程序办理建设用地规划许可:

(一)建设单位或者个人向县城乡规划建设主管部门提出建设用地规划许可申请并填写划拨建设用地申请表;

(二)县城乡规划建设主管部门审查建设项目批准、核准、备案文件、建设项目选址意见书、土地预审批复等相关资料;

(三)县城乡规划建设主管部门依据控制性详细规划核定规划条件,划定建设用地规划红线;

(四)面积在一万平方米以上或者在城市重要地点,需建设单位编制修建性详细规划的,应当在规划条件中予以明确;

(五)符合办理条件的核发建设用地规划许可证。

第二十条 以出让方式提供国有土地使用权的建设项目,按照下列程序办理建设用地规划许可:

(一)建设单位或者个人依法以招标、拍卖、挂牌等出让(或转让)方式取得国有土地使用权;

(二)持土地使用权出让合同或土地权属证明文件,向县城乡规划建设主管部门提出建设用地规划许可申请,填写出让建设用地申请表;

(三)县城乡规划建设主管部门审查建设项目批准、核准、备案文件、国有土地使用权出让合同、环境影响评价等相关资料;

(四)县城乡规划建设主管部门依据该地块控制性详细规划对土地出让合同中规划条件进行核查,划定建设用地规划红线;

(五)符合办理条件的核发建设用地规划许可证。

第二十一条 建设单位或个人应当按照规划

条件进行建设,不得擅自变更用地性质、容积率等规划条件。确需变更的,应当按照以下程序办理:

(一)建设单位或个人应当向县城乡规划建设主管部门提出申请,说明变更的内容和理由;

(二)县城乡规划建设主管部门应当对变更申请进行审查。变更内容不符合控制性详细规划的,不予批准。变更内容符合控制性详细规划的,应当组织专家对变更申请的必要性和合理性进行论证,并将变更申请予以公示,征求利害关系人的意见,必要时,应组织听证会。因变更对利害关系人合法权益造成损失的,建设单位或者个人应当依法给予补偿。若涉及相关国有土地使用权划拨或者出让事项的,应按照土地管理等法律、法规的规定办理有关手续;

(三)依法批准变更的,应将变更后的规划条件通报同级国土资源主管部门并公示,经国土资源主管部门变更土地使用权手续后方可办理规划许可。

第二十二条 旧城区改建,应当合理控制土地使用强度,完善交通、供水、排水、消防、电力、通信、绿地、停车场、环境卫生等基础设施以及教育、卫生、文化、体育等公共服务设施,改善人居环境。

第二十三条 在城市总体规划、镇总体规划确定的规划范围以外,不得设立各类开发区和城市新区。县城乡规划建设主管部门不得在城乡规划确定的建设用地范围以外做出规划许可。

第四章 建设工程规划管理

第二十四条 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县城乡规划建设主管部门

申请办理建设工程规划许可证;未取得建设工程规划许可证的,有关部门不得办理建设项目施工许可、商品房预(销)售许可等手续。

前款所称的其他工程建设,包括广场、停车场、重点绿化工程,城市雕塑、大中型户外广告固定设施,大中型或者受保护的建筑物外立面装饰,以及法律、法规规定的其他工程建设项目。

第二十五条 建设工程规划许可证按下列程序办理:

(一)建设单位或者个人提出建设工程规划许可证办理申请,填写申请表;

(二)县城乡规划建设主管部门提出建设工程规划设计要求。建设单位或者个人依据建设工程规划设计要求,编制规划、建筑设计方案,提交县城乡规划建设主管部门;

(三)县城乡规划建设主管部门对建筑设计方案进行审查。重要项目建筑设计方案需组织专家论证、征求公众意见,并提交县城乡建设规划审查委员会审查;

(四)县城乡规划建设主管部门批准设计方案,发放设计方案审定意见书或修改意见书;

(五)建设单位或个人按照批准的设计方案进行施工图设计;

(六)县城乡规划建设主管部门核定施工总平面图、建筑立面图、装修图等主要图纸;

(七)符合办理条件的核发建设工程规划许可证。

第二十六条 在城市、镇以外的乡、村庄规划区内进行乡镇企业、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县城乡规划建设主管部门申请办理乡村建设规划许可证。

第二十七条 在城市规划区内农村集体土地上村民自建住房的,应当向县城乡规划建设主管

部门提交集体土地建设用地使用证、村民委员会意见等有效证明文件,由县城规划建设主管部门核发乡村建设规划许可证。

在乡(镇)、村庄规划区内村民自建住房的,应当向乡(镇)人民政府提交集体土地建设用地使用证、村民委员会意见等有效证明文件,由县城规划建设主管部门委托乡(镇)人民政府核发乡村建设规划许可证。

第二十八条 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县城规划建设主管部门申请放(验)线。未经放(验)线,不得开工。

在城市规划区范围内的建设项目开工前,由县城规划建设主管部门委托有资质的测绘单位进行定位放线。

在乡(镇)规划区范围内的建设项目开工前,建设单位或者个人按照县城规划建设主管部门核发的红线图进行放线后,申请县城规划建设主管部门进行验线。

村民自建住房的放(验)线,由县城规划建设主管部门委托乡(镇)人民政府进行。

第二十九条 建设单位或者个人应当按照批准的规划设计方案进行建设,不得擅自变更。确需变更的,应当向县城规划建设主管部门申请。因变更规划许可内容给利害关系人合法权益造成损失的,申请变更的建设单位或者个人应当依法给予补偿。

第三十条 建设单位在城市、镇规划区内进行临时建设的,应当向县人民政府国土资源管理部门申请办理临时用地审批手续后,方可向县城规划建设主管部门申请临时建设工程规划许可证。

临时建设的建筑物不得超过二层,使用期限

不得超过二年。临时建设因特殊情况需要延长使用期限的,经原批准机关批准可以延长一次,延长期限不得超过二年。延期申请应当在使用期限届满前三十日内提出。

建设单位不得改变临时建筑物、构筑物的使用性质,并在批准的使用期限内自行拆除。

临时建设不得妨碍城市交通和公共安全,不得影响城市景观和周围建筑物的使用,不得影响近期建设规划和控制性详细规划的实施。

第三十一条 建设工程竣工后,建设单位或者个人应当向县城规划建设主管部门申请核实建设工程规划条件和规划许可内容,办理建设工程规划核实确认书。

未取得建设工程规划核实确认书的,建设单位或者个人不得组织竣工验收,产权登记机关不予办理产权登记手续。

农村集体土地上村民自建住房的,县城规划建设主管部门可以委托乡(镇)人民政府进行核实。

第三十二条 建设项目在取得建设项目选址意见书后,二年内未取得建设用地规划许可证的,建设项目选址意见书自行失效。

取得建设用地规划许可证后,在二年内未取得建设工程规划许可证的,建设用地规划许可证自行失效。

取得建设工程规划许可证或乡村建设规划许可证后,在一年内未取得建设工程施工许可证的,建设工程规划许可证或乡村建设规划许可证自行失效。

第三十三条 房屋产权登记机关核发的房屋权属证件上记载的用途和建筑面积,应当与建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证确定的用途和建筑面积一致。

业主不得违反法律法规以及管理规定,擅自将办公、住宅用房改变为经营性用房。确需改变的,应当满足建筑安全、居住环境等方面的要求,征得利害关系人和邻里的同意,报县城乡规划建设主管部门批准,依法办理相关变更手续;涉及改变土地用途的,应当依法办理审批手续。

未按前款规定,擅自将办公、住宅用房改变为经营性用房的,工商、文化等有关部门不得核发相关证件。

第五章 监督检查

第三十四条 县、乡(镇)人民政府应当定期分别向县人大常委会或者乡(镇)人民代表大会报告城乡规划的实施情况,并接受监督。

县人大常委会或者乡(镇)人民代表大会根据城乡规划的实施情况,可作出相应的决议、决定。

第三十五条 县城乡规划建设主管部门或者其他有关部门应当对违反城乡规划建设管理的行为依法查处。监督检查结果和处理结果应当依法公开,供公众查阅和监督。

第三十六条 除村民自建住房外,建设单位或者个人应当在施工现场醒目位置公示经审定的建设工程设计方案总平面图、立面图,接受社会监督。法律、行政法规和地方性法规规定不得公开的除外。

第三十七条 居民委员会、村民委员会、物业服务企业有权制止本区域内的违法建设行为,并及时向县城乡规划建设主管部门或者乡(镇)人民政府报告,配合相关部门予以查处。

第六章 法律责任

第三十八条 城乡规划编制单位或者勘察设

计单位有下列行为之一的,由县城乡规划建设主管部门责令限期改正,处以合同约定的规划编制费、设计费一倍以上二倍以下的罚款;情节严重的,上报原发证机关责令停业整顿或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)违反国家和省、市有关标准编制城乡规划的;

(二)采取虚报、隐瞒等手段骗取规划许可或者擅自变更、修改规划许可的规划条件、总平面图、设计方案、施工图纸等内容的。

第三十九条 在城乡规划区内,未取得建设工程规划许可证进行建设,或者未按照建设工程规划许可证确定的内容进行建设,或者利用失效的建设工程规划许可证进行建设的,由县城乡规划建设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,并处建设工程整体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,没收实物或者违法收入,可处建设工程整体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应当限期拆除的情形,包括:

(一)侵占城乡现有或者规划道路红线内用地、市政设施和公共服务设施等各类用地以及城市公共绿地、居住小区绿地等各类绿地的;

(二)侵占交通、通信、电力、煤气、自来水和污水等线路用地和安全保护用地的;

(三)侵占消防、救护、地下防空等紧急通道的;

(四)侵占单位、居民小区、环卫等通道、出入口,影响通行的;

(五)位于水库、湖泊、河道以及水源保护地范围内和机场、国家储备库、危险品等易燃易爆仓库、军事用地安全控制区范围内的;

(六)阻碍无线电微波通道、有碍永久性测量标志或者其他有碍国家安全和国防设施的;

(七)侵入自然保护区、饮用水源保护区、风景名胜保护区、文物保护单位、历史建筑保护区范围内的;

(八)不符合国家和省、市、县有关标准、规范和规定的;

(九)严重影响城乡规划实施的其他情形。

第四十条 在乡(镇)、村庄规划区内,未依法取得乡(镇)村建设规划许可证或者未按照乡(镇)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,依法拆除。

第四十一条 违反本条例第二十八条规定,建设单位或者个人擅自开工的,由县城乡规划建设主管部门责令停止建设,限期改正,并处以一千元以上五千元以下的罚款。

第四十二条 违反本条例第三十条规定,由县城乡规划建设主管部门责令限期拆除,并处临时建设工程造价一倍以下的罚款。

第四十三条 违反本条例第三十一条第二款

规定,由县城乡规划建设主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处以一万元以上三万元以下的罚款。

第四十四条 在城乡规划、建设和管理工作中,国家工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,由所在单位或者上级行政主管部门给予行政处分;造成损失的,依法承担赔偿责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第四十五条 村民委员会和村民小组负责人在村庄规划、建设和管理工作中,擅自改变规划内容、弄虚作假、徇私舞弊、乱批乱建的,由乡(镇)人民政府责令限期改正;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第四十六条 违反本条例规定,使用暴力、威胁等方式抗拒、阻碍执法人员依法开展城乡规划、建设和管理等公务活动的,由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的规定进行处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第四十七条 本条例应用中的具体问题由县人民政府负责解释。

第四十八条 本条例自2016年10月1日起施行。