青海省人民代表大会常务委员会公告

（第三十三号）

《青海省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》已由青海省第十一届人民代表大会常务委员会第二十六次会议于2011年11月24日通过，现予公布，自2012年3月1日起施行。

青海省人民代表大会常务委员会

2011年11月24日

青海省实施《中华人民共和国城乡规划法》办法

（2011年11月24日青海省第十一届人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过）

第一章　总则

第一条　为了实施《中华人民共和国城乡规划法》，结合本省实际，制定本办法。

第二条　本省行政区域内制定、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，必须遵守本办法。

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。

城镇体系规划包括省域城镇体系规划、州（地、市）域城镇体系规划、县（市）域城镇体系规划。

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。

第三条　城市、镇应当制定城市规划、镇规划。

县级以上人民政府根据本地农村经济社会发展水平，按照因地制宜、切实可行的原则，确定应当制定乡规划、村庄规划的区域。在确定区域内的乡、村庄，应当依法制定规划。鼓励确定区域以外的乡、村庄制定和实施乡规划、村庄规划。

城市规划、镇规划确定的建设用地范围内的乡、村庄，应当纳入城市规划、镇规划统一规划和管理，不单独编制乡规划、村庄规划。

第四条 制定和实施城乡规划，应当遵循城乡统筹、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，保持地方特色、民族特色和传统风貌，防止污染和其他公害，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。

制定和实施城乡规划实行公开透明、公众参与的制度。

在规划区内进行建设活动，应当遵守土地管理、自然资源和环境保护等法律、法规的规定。

第五条 各级人民政府应当将城乡规划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 省人民政府城乡规划主管部门负责全省的城乡规划管理工作。州（地、市）、县（市）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）人民政府在城市、县人民政府城乡规划主管部门指导下，依法做好本行政区域内的城乡规划管理工作。乡（镇）人民政府应当指定人员负责城乡规划管理工作。

县级以上人民政府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。

第八条 县级以上人民政府城乡规划主管部门应当建立统一的电子网络系统，实现城乡规划信息资源共享，增强城乡规划的科学性，提高城乡规划实施及监督管理效能。

第二章 城乡规划的制定

第九条 省人民政府组织编制省域城镇体系规划，报国务院审批。

州（地、市）人民政府组织编制州（地、市）域城镇体系规划，报省人民政府审批。

县（市）人民政府组织编制县（市）域城镇体系规划，报上一级人民政府审批。

第十条 城市人民政府组织编制城市总体规划。

西宁市总体规划由西宁市人民政府组织编制，经省人民政府审查后，报国务院审批。其他城市总体规划由城市人民政府组织编制，经州（地、市）人民政府审查后，报省人民政府审批。

第十一条 县人民政府所在地镇总体规划（包括西海镇总体规划）由县人民政府组织编制，经州（地、市）人民政府审查后，报省人民政府审批。其他镇的总体规划由镇人民政府组织编制，经县（市）人民政府审查后，报州（地、市）人民政府审批。

第十二条 城市、县人民政府城乡规划主管部门或者镇人民政府根据城市、镇总体规划的要求，组织编制城市、镇的控制性详细规划。

城市、县人民政府所在地的镇的控制性详细规划，经城市、县人民政府批准后，报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。

其他镇的控制性详细规划，由镇人民政府报县（市）人民政府批准。

第十三条 城市、镇的重要地块可以编制修建性详细规划。修建性详细规划应当符合控制性详细规划。重要地块在控制性详细规划中确定。

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、县人民政府审批；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(市)人民政府审批。

城市、镇重要地块以外的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、县人民政府城乡规划主管部门审批。

第十四条 乡、镇人民政府在县(市)人民政府城乡规划主管部门指导下，组织编制乡规划、村庄规划，报县(市)人民政府审批。

省人民政府确定的重要的乡规划、村庄规划，可以由省人民政府城乡规划主管部门指导编制，经省人民政府城乡规划主管部门审核后，按前款规定审批。

第十五条 城市总体规划、镇总体规划、乡规划的规划期限一般为二十年，村庄规划的规划期限一般为十年。

城市总体规划应当对城市更长远的发展作出预测性安排。

第十六条 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。

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

上述规划在报送审批时，应当将本级人民代表大会常务委员会组成人员或者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(牧)民会议或者村(牧)民代表会议讨论同意。

第十七条 城乡规划报送审批前，组织编制机关应当依法将城乡规划草案予以公告，采取审查会、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专家、公众的意见采纳情况及理由。

经批准的城乡规划应当自批准之日起三十日内，由组织编制机关在政府门户网站、当地主要新闻媒体、办公场所或者其他专门场所向社会公布。法律、行政法规规定不得公开的内容除外。

第十八条 县级以上人民政府有关部门组织编制的交通、水利、电力、通信、能源、生态环境保护、防灾减灾等专项规划，应当与城镇体系规划、城市总体规划、镇总体规划相衔接。

第十九条 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省从事城乡规划编制工作，应当在省人民政府城乡规划主管部门备案。

第二十条 省人民政府城乡规划主管部门应当依据国家有关标准，制定本省城乡规划编制的技术标准和规范。

编制城乡规划必须遵守国家以及本省的有关标准和规范。

第三章 城乡规划的实施

第二十一条 各级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、县人民政府城乡规划主管部门和镇人民政府，应当根据城市总体规划、镇总体规划、土地利用总体规划和年度计划以及国民经济和社会发展五年规划等相关规划，编制城市、镇的近期建设规划，经城市、县人民政府审批，报总体规划审批机关备案。近期建设规划的规划期限一般为五年。

第二十二条 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，保护历史文化遗产和传统风貌，合理确定拆迁和建设规模，严格限制零星插建。

第二十三条 城市新区开发和旧城区改建，应当妥善保护具有历史意义、纪念意义、文化艺术和科学价值的建筑物和文物古迹，并划定保护范围。

历史文化名城、名镇、名村的保护以及受保护建筑物的维护和使用，应当保证和延续其传统格局、历史风貌和地方特色，并遵守法律、法规和国家有关规定。

第二十四条 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，并依法向城乡规划主管部门申请办理规划许可。

第二十五条 城乡规划确定的下列公共服务、社会公益设施和生态环境保护用地，禁止擅自改变用途：

（一）铁路、公路、机场、道路、广场；

（二）管道设施、电站、输配电设施、输电线路走廊、通信设施、广播电视设施；

（三）绿地、林地、湿地、河道、湖泊、水库、水源地、自然保护区、风景名胜区；

（四）文物古迹；

（五）消防、防汛、防震减灾通道；

（六）垃圾填埋场及焚烧厂、污水处理厂、医疗废弃物处理厂、危险废弃物处理厂、危险品仓库；

（七）学校、医院、福利院、博物馆、图书馆、体育馆（场）；

（八）法律、法规规定其他不得擅自改变用途的用地。

第二十六条 城乡建设和发展，应当依法保护和合理利用风景名胜资源，统筹安排风景名胜区及周边乡、镇、村庄的建设，实现风景名胜区和周边城市、镇、村庄的基础设施、公共设施建设共享。

第二十七条 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项目，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当持建设项目选址申请书，需要批准、核准的建设项目的证明文件，标明拟选址位置的地形图和法律、法规规定的其他材料向城乡规划主管部门申请核发建设项目选址意见书。

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。

第二十八条 建设项目选址意见书由建设项目所在地城市、县人民政府城乡规划主管部门核发。

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。

国务院及有关部门批准或者核准的建设项目和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、县人民政府城乡规划主管部门审查，由省人民政府城乡规划主管部门核发建设项目选址意见书。

第二十九条 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，向所在地城市、县人民政府城乡规划主管部门申请建设用地规划许可证。

建设单位取得建设用地规划许可后，方可申请用地。

第三十条 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，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，在签订国有土地使用权出让合同后，建设单位应当持项目批准、核准、备案文件和国有土地使用权出让合同，向城市、县人民政府城乡规划主管部门申请建设用地规划许可证。

第三十一条 规划条件应当依据控制性详细规划确定，规划条件包括：

（一）出让地块的位置、范围、使用性质；

（二）土地的开发强度，主要包括容积率、绿地率、建筑密度和建筑高度；

（三）交通出入口方位、停车场和疏散通道；

（四）公共服务设施的配置要求；

（五）建筑空间环境控制要求；

（六）法律、法规规定的其他事项和有关规范、标准的强制性内容。

第三十二条 建设单位不得擅自变更规划条件，确需变更的，应当依法履行变更手续。

第三十三条 在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的，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办理建设工程规划许可证。

申请办理建设工程规划许可证，应当提交建设项目选址意见书，使用土地的有关证明文件，建设项目批准、核准、备案文件，依法审定的建设工程规划设计方案总平面图、建设工程设计方案和其他需要的材料。需要建设单位编制修建性详细规划的建设项目，应当提交修建性详细规划。

第三十四条 城市、县人民政府城乡规划主管部门应当依法将经审定的修建性详细规划、建设工程设计方案总平面图予以公布。

建设工程开工后，建设单位应当在施工现场公示规划许可内容和建设工程设计方案。

第三十五条 城乡规划主管部门自受理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申请之日起三十日内，作出决定。符合条件的，核发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；不符合条件的，应当书面告知申请人并说明理由。

第三十六条 建设单位或者个人取得建设项目选址意见书后，在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后，在一年内未取得建筑工程施工许可证的，建设工程规划许可证自行失效。

第三十七条 核发建设工程规划许可证的城乡规划主管部门，应当自接到建设单位开工申请之日起十日内，组织定位、放线。未经定位、放线的，建设单位不得开工建设。基础工程或者隐蔽工程完工后，应当组织验线。

第三十八条 在乡规划、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单位或者个人，应当持有关部门批准、核准或者备案的文件，标明拟建项目用地范围的地形图，建设工程设计方案等材料，向所在地乡、镇人民政府提出书面申请，由乡、镇人民政府报城市、县人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。

第三十九条 在乡规划、村庄规划区内农(牧)民新建住宅的，应当持拟建房的用地证明、村(牧)民委员会意见、有效身份证件等资料，向所在地乡、镇人民政府提出书面申请，由乡、镇人民政府报城市、县人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。

在乡规划、村庄规划区内使用原有宅基地进行住宅建设的农(牧)民，应当持原有宅基地证明、村(牧)民委员会意见、有效身份证件等资料，向所在地乡、镇人民政府提出书面申请，由乡、镇人民政府根据乡规划、村庄规划提出审查意见，报城市、县人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。

在城市、镇规划区规划的乡、村庄建设用地范围内进行农(牧)民住宅建设的可以参照前两款规定执行。

第四十条 建设单位或者个人取得乡村建设规划许可证后，在二年内未办理用地审批手续和开工手续的，乡村建设规划许可证自行失效。

第四十一条 在乡规划、村庄规划区内确需占用农用地的，应当依法办理农用地转用审批手续，由城市、县人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证后，再依法办理用地审批手续。

第四十二条 城市、县人民政府城乡规划主管部门可以委托符合下列条件的乡、镇人民政府核发乡村建设规划许可证：

(一)镇总体规划、乡规划和村庄规划已经批准；

(二)设有乡、镇建设规划管理人员岗位。

第四十三条 建设工程竣工后，建设单位应当持建设工程竣工相关资料，向建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证发放机关申请规划核实。经核实，符合建设工程规划许可证要求的，应当自受理申请之日起二十日内，出具建设工程规划核实确认书；不符合建设工程规划许可证要求的，不予通过核实并书面告知理由和整改意见。

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，不得交付使用。

建设单位应当在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。

第四十四条 建设单位在城市、镇规划区内进行临时建设的，应当经城市、县人民政府城乡规划主管部门批准。临时建设需要临时用地的，依法向城市、县人民政府国土资源部门申请办理临时用地审批手续。

受理临时建设申请的城乡规划主管部门应当在受理申请之日起十五日内作出审查决定。符合条件的，予以批准；不符合条件的，书面告知申请人并说明理由。

第四十五条 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。

第四十六条 有下列情形之一的，城市、县人民政府城乡规划主管部门不得办理临时建设

规划审批手续：

（一）历史文化名城、名镇、名村核心保护区内；

（二）影响近期建设规划、控制性详细规划实施的；

（三）影响道路交通、公共安全、市容或者其他公共利益的；

（四）占用绿地、水面和广场、公共停车场等公共活动场地的；

（五）占用电力、通信、人防、气象观测、防洪保护区或者占压城市地下管线的；

（六）法律、法规禁止的其他情形。

第四章　城乡规划的修改

第四十七条　城镇体系规划、城市总体规划、镇总体规划的组织编制机关应当对规划实施情况每三至五年进行一次评估。组织编制机关应当组织有关部门和专家或者委托城乡规划编制单位进行评估，并采取论证会、听证会或者其他方式征求公众意见。

第四十八条　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、镇人民代表大会和原审批机关提出评估报告并附具征求公众意见的情况。

第四十九条　城乡规划的评估主要包括以下内容：

（一）城市、镇发展方向和空间布局是否与规划一致；

（二）规划阶段性目标的落实情况；

（三）各项强制性内容的执行情况；

（四）人口、土地、交通、产业、环保、财政、投资等相关政策对规划实施的影响；

（五）其他事项。

第五十条　城镇体系规划、城市总体规划、镇总体规划有《中华人民共和国城乡规划法》第四十七条规定情形的，组织编制机关可以依法组织修改，并依照法定程序报批。

第五十一条　控制性详细规划有下列情形之一的，组织编制机关可以依法组织修改：

（一）总体规划修改后需要修改的；

（二）重大建设项目选址影响规划用地布局的；

（三）规划的主要内容在实施中发现明显不适当的；

（四）经组织编制机关论证确需修改的其他情形。

控制性详细规划修改前，组织编制机关应当组织论证，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，应当依照法定程序报批。

第五十二条　乡规划、村庄规划有下列情形之一的，组织编制机关可以依法组织修改：

（一）实施国家和省重大建设项目需要的；

（二）村庄布局调整和整治需要的；

（三）农业综合开发和农村土地整理需要的；

（四）经组织编制机关论证确需修改的其他情形。

修改后的乡规划、村庄规划，应当依照法定程序报批。

第五十三条　城市、县、镇人民政府修改近期建设规划的，应当将修改后的近期建设规划报总体规划审批机关备案。

第五十四条　修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图确需修改的，城乡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批。

第五十五条 在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，因依法修改城乡规划给被许可人合法权益造成损失的，应当依法给予补偿。

因修改修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图给利害关系人合法权益造成损失的，应当依法给予补偿。

第五章 监督检查

第五十六条 各级人民政府应当每年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。

县级以上人民代表大会常务委员会或者乡、镇人民代表大会可以听取和审议本级人民政府城乡规划实施情况的专项工作报告。并根据审议情况，可以作出相应的决议；本级人民政府应当将执行决议的情况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。

第五十七条 县级以上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、实施、修改的监督检查，及时查处违反城乡规划的行为，公开监督检查情况和处理结果，接受社会监督。

第五十八条 县级以上人民政府城乡规划主管部门和乡、镇人民政府应当公布举报电话和电子邮箱，接到有关违法建设的举报后，对举报事项属于本部门职责范围的，应当及时受理并依法进行核实、处理、答复；不属于本部门职责范围的，应当转交有权处理的部门，并告知举报人。

第五十九条 建立城乡规划督察员制度。上级人民政府可以向下级人民政府派驻城乡规划督查员，城乡规划督察员对派驻地区的城乡规划工作进行督察。

第六十条 城乡规划督察员依据有关法律、法规和经批准的城乡规划、国家强制性标准，对派驻地城乡规划的编制、审批、实施和修改等工作进行监督检查。对违反城乡规划管理法律、法规的行为，应当向派驻地人民政府或者有关部门提出督察建议。

督察建议应当向派出机关报告，派出机关应当核实，并可以视情形向派驻地人民政府发出督察意见书。派驻地人民政府应当根据督察意见书进行整改，并报告整改情况。

第六章 法律责任

第六十一条 违反本办法规定的行为，法律、行政法规有处罚规定的，从其规定。

第六十二条 城乡规划主管部门有下列行为之一的，由本级人民政府、上级人民政府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）违反规定批准改变规划条件或者规划许可内容的；

（二）违反规定核发建设工程规划核实确认书的；

（三）对违法建设行为未依法履行查处职责的。

第六十三条 建设单位改变临时建设的建筑物性质的，由城乡规划主管部门责令限期拆除，可以并处临时建设工程造价一倍以下的罚款。

第六十四条 建设单位未经城乡规划主管部门定位、放线开工建设的，由城乡规划主管部门责令停止建设，经核查符合建设工程规划许可证规定的可以复工，并处以一千元以上五千元以下的罚款。

第六十五条 建设单位未取得建设工程规划核实确认书，组织建设工程竣工验收的，由城乡规划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。

第六十六条 城乡规划主管部门作出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，建设工程所在地的城市、县人民政府可以责成有关部门采取查封施工现场、强制拆除等措施。

对违法的建筑物、构筑物、设施等需要强制拆除的，应当由行政机关予以公告，限期当事人自行拆除。当事人在法定期限内不申请行政复议或者提起行政诉讼，又不拆除的，行政机关可以依法强制拆除。

第七章 附则

第六十七条 未设镇建制的国有农场场部、国有林场场部、国有牧场场部和独立工矿区的规划建设管理，参照本办法执行。

第六十八条 本办法自2012年3月1日起施行。

青海省人民政府关于提请审议《青海省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法(草案)》的议案

省人大常委会：

《青海省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法(草案)》已经2011年5月25日省人民政府第80次常务会议审议通过，现提请省人大常委会审议。

省长：骆惠宁

2011年6月3日