

# 自治区国土空间详细规划管理办法（试行）

（征求意见稿）

## 第一章 总则

**第一条【目的和依据】**为规范自治区国土空间详细规划（以下简称“详细规划”）编制和审批工作，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43号）、《自然资源部关于加强和规范规划实施监督管理工作的通知》（自然资发〔2023〕237号）等有关规定，结合自治区实际，制定本办法。

**第二条【适用范围】**本办法适用于自治区行政区域内国土空间详细规划的编制、审批、修改和实施监督。

**第三条【法定地位】**详细规划是实施国土空间用途管制和核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证等城乡建设项目规划许可以及实施城乡开发建设、整治更新、保护修复活动的法定依据，包括城镇开发边界内详细规划、城镇开发边界外的村庄规划以及特殊区域详细规划3种类型。

**第四条【管理职责】**市、县（市）人民政府负责本行政区域内详细规划的审批与统筹管理工作。县（市、区）自然资源主管

部门、乡镇人民政府和自然保护区、风景名胜区管委会等相关部门按照各自职责负责详细规划的组织编制及日常管理工作。

**第五条【工作经费】**市、县（市）人民政府应当将本行政区域详细规划编制有关经费纳入本级年度财政预算。

**第六条【规划协调】**编制详细规划，应当以经批准的国土空间总体规划为依据，强化与相关专项规划衔接，统筹考虑保障性住房、城中村改造“平急两用”公共基础设施建设工程等空间需求。经与国土空间总体规划衔接并依法批准的相关专项规划主要内容应纳入详细规划。

**第七条【公众参与】**编制详细规划，应尊重多元主体的合法权益，充分征求专家、部门和公众意见，依法保障公众在详细规划编制和实施中的知情权、参与权和监督权。

**第八条【技术要求】**编制详细规划，应委托具有城乡规划编制资质的单位承担，内容及深度应符合国家和自治区有关标准和规范要求。

**第九条【数字化管理】**各级自然资源主管部门应当加强详细规划数字化建设，依托国土空间基础信息平台 and 国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，按照统一的技术标准和数据标准，有序实施详细规划编制、审批、实施、监督全程在线数字化管理。

## 第二章 详细规划的编制与审批

**第十条【编制原则】**编制详细规划，应当遵循生态优先、绿色发展、城乡统筹、合理布局、节约集约等原则。

**第十一条【研究评估】**编制详细规划应开展前期研究，对既有详细规划进行评估，明确功能完善和空间优化的方向，切实增强详细规划的针对性、可实施性。

**第十二条【编制计划】**市、县（市）人民政府结合规划实施情况、重点功能片区布局、重大项目落地等，制定详细规划年度编制计划，有序组织编制。

**第十三条【单元划分】**按照《新疆维吾尔自治区国土空间详细规划单元划定技术要点（试行）》，详细规划单元可划分为城镇单元、乡村单元和特殊功能单元。

**第十四条【分层编制】**城镇单元和特殊功能单元应建立“单元—地块”分层体系。依据国土空间总体规划确定的详细规划单元，按照单元详细规划和地块详细规划两个层级组织编制。乡村单元按照《自治区村庄规划编制技术规程》组织编制。单元详细规划和地块详细规划均应按需编制。

单元详细规划应严格落实总体规划传导要求，衔接相关专项规划，确定详细规划单元主导功能，细化各类用地，明确公共服务和市政基础设施等整体布局和管控要求，并依据不同单元类型（城镇单元、乡村单元和特殊功能单元）及其空间属性（主导功能）差异化编制。

地块详细规划是提出规划条件、核发规划许可（含方案设计）的法定依据。单元详细规划和地块详细规划同步合并一体编制或仅编制单元详细规划的，应达到地块详细规划的深度，方可作为法定依据。地块详细规划应结合项目实施需求，以单元详细规划

为依据，做好与城市设计、乡村设计的衔接，落实 15 分钟生活圈等要求，落实自然资源资产管控指标和要求，明确具体地块用地性质、开发强度（容积率、建筑密度等）、绿地率、建筑控制高度、设施配建、保障性住房配建要求等内容。地块详细规划指标可在单元内平衡，但总和不得突破单元详细规划约束指标。

**第十五条【组织单位】**城镇单元详细规划由市、县（市、区）人民政府自然资源主管部门组织编制；村庄规划由乡镇人民政府组织编制。特殊功能单元详细规划由风景名胜区、自然保护地管委会等行政管理部门联合自然资源主管部门组织编制。

县（市、区）人民政府所在地镇的地块详细规划由县（市、区）自然资源主管部门组织编制，其他镇的地块详细规划由镇人民政府或相关部门组织编制。

**第十六条【规划成果】**详细规划成果包括文本、规划图则（地块图则）、规划说明、规划图纸、数据库和相关附件。

**第十七条【编制审批】**单元详细规划由市、县（市）人民政府审批，报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。乌鲁木齐市、伊宁市（霍尔果斯）、喀什市的单元详细规划，经自治区自然资源厅审查通过后，报本级人民政府审批。

地块详细由市、县（市）人民政府或市、县（市）人民政府委托授权的相关部门审批，报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。

村庄规划由乡镇人民政府报市、县（市）人民政府审批，批准后逐级报自治区自然资源主管部门备案。

**第十八条【规划公示】**单元和地块详细规划报审前，组织编制机关应将规划草案予以公示，公示时间不得少于 30 日，并采取论证会等方式充分征求专家和公众意见，必要时，应当组织人员开展现场踏勘、听证论证等。详细规划报审材料中应附具体意见采纳情况。批准后，应依法公开成果主要内容。法律、行政法规规定不得公开的除外。

村庄规划报审前，组织编制机关应将规划成果在村内公示不少于 30 日，村庄规划批准之日起 20 个工作日内，组织编制机关应当通过“上墙、上网”等多种方式公开村庄规划，并将规划主要内容纳入村规民约。

**第十九条【成果管理】**详细规划一经批准，即为审批管理的依据。组织编制机关应在批准后 30 个工作日内将详细规划成果等附件资料逐级上报自治区自然资源主管部门备案，并按照自然资源部印发的《城镇开发边界内详细规划数据库规范（试行）》等要求完成数据库建设，及时纳入本级国土空间规划“一张图”，逐级汇交至自治区国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。

### 第三章 详细规划的修改

**第二十条【详细规划修改】**详细规划的修改包括修编、优化和技术修正。

**第二十一条【详细规划修编】**任何单位和个人不得擅自修改经依法批准的详细规划。有下列情形之一的，经评估原详细规划已不再适用，组织编制机关应开展详细规划修编。

(一)所依据的上位规划发生变更,对详细规划确定的目标、主导功能、用地布局、开发容量和配套设施等产生重大影响的;

(二)行政区划调整确需修改详细规划的;

(三)因落实国家、自治区的重大建设工程,对详细规划的强制性内容产生重大影响,或确定为城市更新区域确需修改详细规划的;

(四)经评估确需修改的其他情形以及法律法规规定的情形。

**第二十二条【修编程序】**修编详细规划,详细规划组织编制单位对修编必要性进行论证,组织编制专题报告和修编方案,并征求相关利害关系人意见,充分听取专家、部门、公众意见后,报原审批机关审批;修编涉及城市国土空间总体规划、乡镇国土空间总体规划强制性内容的,应先修改总体规划。批准后的详细规划应及时纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。

**第二十三条【详细规划优化】**详细规划实施过程中,组织编制单位根据具体情况,以保障公共利益和人民群众高品质生活为前提,对局部规划用地布局、规划技术指标等控制要求进行调整以及优化的行为。属于以下情形之一的,可进行优化。

(一)规划其他用途用地调整为公益性用地,以及在满足技术标准规范和设施承载能力要求的前提下,公益性用地之间优化调整用地性质(含用地性质比例)、容积率、建筑高度等控制指标的。

(二)符合相关产业政策情况下:在园区、开发区等区域内,产业用地(工业、仓储、科研)性质之间互换,产业用地性质兼容性变化,用地性质由居住、商业服务业用地等经营性用地调整为产业用地(工业、仓储、科研)或调整为周边产业用地配套服务的公益性公共设施、市政交通设施用地的;为优化布局、完善功能,不改变用地主导功能的前提下,对不同功能建筑面积比例进行优化调整;

(三)在符合技术规范标准的前提下,确需调整规划用地的交通出入口方位、停车泊位、建筑后退红线距离等要求的;

(四)在满足人防、消防以及机动车位等要求以及技术规范标准的前提下,调整地下空间使用功能、出入口位置等规划条件的。

(五)在不改变地块总控制要素指标的前提下,用地性质相同地块的拆分、合并;

(六)符合城市发展导向,满足公共利益需求,且对周边地区及居民无不利影响,对公益性公共设施和市政交通设施用地的规划控制指标进行修正的;对经营性用地的规划控制指标进行修正的。

**第二十四条【优化程序】**详细规划优化由详细规划组织编制单位对优化必要性进行论证,组织编制专题报告和优化方案,并征求相关利害关系人意见,充分听取专家、部门、公众意见后,报市、县(市)人民政府或市、县(市)人民政府委托授权的相关部门

审批，通过后同步更新国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。

**第二十五条【详细规划技术修正】**满足国土空间规划底线和生态环境、自然与历史文化遗产保护、城市安全等强制性要求的条件下，在规划实施过程中，不改变单元详细规划总体要求，对技术性内容进行的勘误与完善。包括以下情形：

（一）规划成果因信息不全面、成果表达不准确或有明显笔误需要修正的；

（二）因永久基本农田、城镇开发边界、生态保护红线、道路红线等控制线或权属对地块边界进行的微调；

（三）因道路交通、市政、水利等专项规划或工程实施对规划控制线或者地块边界进行微调。

（四）因国家法律法规、政策或相关技术规范调整等原因需修正的。

市、县（市）自然资源主管部门进行技术修正，每一年向原审批机关备案，同步更新国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。

## 第四章 实施与监督

**第二十六条【实施依据】**城镇开发边界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，市、县（市、区）人民政府自然资源主管部门应当依据详细规划，提出出让地块位置、用地性质、开发强度等规划条件，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。

城镇开发边界内落实土地征收成片开发方案、低效用地再开发、实施城市更新等应严格依据详细规划。不得以集体讨论、会议决定等非法定方式替代规划许可。不得以专项规划、片区策划、实施方案、城市设计、工程方案等替代详细规划设置规划条件、核发规划许可。未经批准的详细规划不具备法律效力，不得作为规划许可的依据。

**第二十七条【动态维护】**各地要加快推进详细规划工作数字化转型，依托国土空间基础信息平台 and 国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，对详细规划编制成果、调整成果进行动态更新维护，确保详细规划数据的时效性和准确性。

**第二十八条【规划核实】**严格依据规划条件和规划许可开展规划核实，未依法取得规划许可或违反规划许可的建设项目不得通过规划核实；采取隐瞒手段骗取通过规划核实或违法违规通过规划核实的，应依法纠正规划核实意见。建设工程未取得规划主管部门出具的规划核实文件的，不予办理竣工验收备案手续。

**第二十九条【监测预警】**各级自然资源主管部门建立动态监测预警机制，科学构建详细规划定期评估体系，保障评估成果的可操作性。要健全详细规划公众参与制度，做好规划公开公示，主动接受社会监督，鼓励公民、法人和其他组织参与规划编制和实施监督等过程。

**第三十条【强化责任】**市、县（市、区）人民政府应履行

好详细规划实施的主体责任。地（州、市）自然资源主管部门应加强对县（市、区）人民政府的指导、监督、检查。县（市、区）自然资源主管部门做好辖区内详细规划的具体实施管理工作。

## 第五章 附 则

**第三十一条【补充条款】**本办法由自治区自然资源厅负责解释，与国家出台新规定不一致的，按新规定执行。

**第三十二条【施行时间】**本办法自 XX 年 X 月 X 日起施行，有效期 X 年。