

汕头经济特区城乡规划条例

(2014年10月29日汕头市第十三届人民代表大会常务委
员会第二十七次会议通过)

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

第一节 一般规定

第二节 建设项目规划选址

第三节 建设用地规划

第四节 建设工程规划

第五节 临时建设规划

第六节 村庄建设规划

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 为了科学制定和管理城乡规划,协调城乡空间布局,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《中华人民共和国城乡规划法》等法律、行政法规的基本原则,结合汕头经济特区(以下简称特区)实际,制定本条例。

第二条 特区范围内制定、修改、实施和监督检查城乡规划,以及在规划区内进行建设活动,应当遵守本条例。

规划区的具体范围由市、县、镇人民政府在组织编制的城市总体规划、镇总体规划、村庄规划中划定。

第三条 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,坚持以人为本、精致建构,优化空间布局结构,保护自然资源和历史文化遗产,彰显滨海山水特色和潮汕传统风貌,提升区域性中心城市功能。

第四条 依法批准的城乡规划应当及时公布,未经法定程序不得修改。未经公布的城乡规划,不得作为城乡规划管理和建设的依据,但法律、法规另有规定的除外。

第五条 市人民政府统一领导、组织、协调特区城乡规划工作。

特区实行规划委员会制度。城镇体系规划,城市、镇、特定地区的总体规划、近期建设规划、分区规划、专项规划、控制性详细规划和重要地块的修建性详细规划,以及城乡规划管理技术

规范等重大事项，应当经规划委员会审议。

规划委员会委员应当体现广泛性，由人民政府及其职能部门代表、专家和公众代表组成。委员总数应当为单数，其中专家和公众代表委员人数应当超过委员总数的二分之一。

规划委员会的具体议事规则由本级人民政府另行规定，并报上一级人民政府备案。

第六条 市城乡规划主管部门负责特区城乡规划管理工作，组织实施本条例，并具体负责市区的城乡规划管理工作，其所属的派出机构和城乡规划监督机构，按照规定职责或者市城乡规划主管部门的委托实施规划管理。

南澳县城乡规划主管部门负责南澳县行政区域内的城乡规划管理工作，接受市城乡规划行政主管部门的业务指导和监督管理。

区、镇人民政府（街道办事处）以及其他有关行政管理部门按照各自职责，做好城乡规划管理的相关工作。

第七条 市人民政府可以根据特区城乡规划管理的实际，对市和区（包括有关产业园区）在城乡规划的制定、修改和实施等方面的管理体制作出特别规定。

第八条 本条例规定由城乡规划主管部门查处的城乡规划违法行为，在实行城市管理相对集中行政处罚权制度的区域，由城市管理行政执法部门负责查处。

第九条 制定、修改和实施城乡规划，应当依据国民经济和社会发展规划，与土地利用总体规划相衔接，并体现新型城镇化

规划、主体功能区规划、海洋功能区规划、环境保护和生态建设规划的要求，合理确定建设规模和建设时序，优先发展公共服务设施和基础设施，符合区域人口发展、国防建设、防灾减灾、环境保护和公共卫生、公共安全的需要。

各类专项规划，涉及土地利用和空间布局的，应当符合城乡规划。

第十条 制定、修改、实施和监督检查城乡规划，应当建立健全公众参与制度，听取公众意见，依法公开城乡规划编制修改、规划许可和违法建设查处等信息，保障公民、法人和其他组织的知情权、参与权和监督权。

第十一条 任何单位和个人应当遵守城乡规划，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要求向城乡规划主管部门查询。城乡规划主管部门应当为社会公众查询提供便利。

任何单位和个人有权向城乡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。城乡规划主管部门或者其他有关部门应当及时受理并组织核查、处理。

第十二条 市城乡规划主管部门应当组织开展规划研究，规范地理信息和城乡规划档案的收集和管理，加强各类城乡规划数据库的建设和管理。

第十三条 各级人民政府应当将城乡规划的编制和测绘、研究、信息系统建设等管理经费纳入本级财政年度预算。村庄规划

编制和管理经费应当在县级以上人民政府预算中安排。

第十四条 市人民政府根据本条例制定特区的城乡管理技术规范（以下简称规划技术规范），作为制定、修改和实施城乡规划的技术依据，向社会公布后实施。

第二章 城乡规划的制定和修改

第十五条 制定和修改城乡规划，组织编制机关应当采取座谈会、论证会、听证会或者其他方式，充分听取专家、公众的意见。

城乡规划涉及区域统筹与城乡统筹、城市发展目标与空间布局、资源与环境保护、历史文化遗产保护、交通规划和工程地质环境影响等重大专题事项的，应当组织相关领域的专家进行研究论证。

专家和公众在规定期限内提出的意见，有法律、法规和技术规范依据并与征求意见的规划事项直接相关的，应当予以采纳，并在报送审议、审批的材料中附送意见采纳情况及理由。

第十六条 编制和修改城乡规划，组织编制机关应当在上报审批前将规划草案进行公示，并在批准后予以公布。城乡规划上报审批前公示的内容应当包括规划编制的依据、规划文本的主要内容和主要图纸等。城乡规划批准后公布的内容应当包括规划批准文件、规划文本的主要内容和主要图纸等。

城乡规划公开公示的信息可在项目现场、展示厅或者政府网站发布。公示公布的时间不得少于三十日。依照国家有关规定需要批准的，未经批准不得发布。

第十七条 编制和修改城乡规划，应当采取政府采购与直接委托相结合的方式，委托具有规划编制资质的单位承担具体编制工作，并可根据实际需要，委托其他具有规划编制资质的单位对规划草案进行第三方技术审查。

编制和修改城乡规划以及对规划草案进行第三方技术审查，应当使用具有规划测绘资质的单位测制的地形图。地形图的测绘应当采取政府采购与直接委托相结合的方式，委托具有规划测绘资质的单位承担，地形图的有关技术标准应当符合城乡规划要求。承担城乡规划编制和修改以及规划草案第三方技术审查的单位，应当按照有关法律、法规、标准和规范进行编制、修改和审查，不得弄虚作假，提供虚假审查报告。

市城乡规划主管部门应当建立规划编制单位服务质量的诚信管理体系，制定委托城乡规划编制、测绘单位的具体办法。

第十八条 市人民政府组织编制城市总体规划，应当先经市人民代表大会常务委员会审议，并对审议意见进行研究处理，反馈处理情况，按照法定程序报上级人民政府审批。市人民政府可以根据特区城乡规划管理的实际完善城市总体规划，经市人民代表大会常务委员会审议后，报告上级人民政府。

第十九条 除市人民政府另有规定外，城市的交通运输、水

利、电力、通信、给排水、燃气、环境卫生、绿化、消防、人民防空、住房保障、医疗、教育、文化、体育等各类专项规划，涉及土地利用和空间布局的，由相关行政主管部门会同市城乡规划主管部门组织编制，报市人民政府审批；依法应当报上级机关审批的，按有关规定执行。各类专项规划的内容应当相互衔接、符合总体规划，并纳入控制性详细规划。

市城乡规划主管部门应当会同有关部门，依据总体规划组织编制城市地下空间开发利用规划，报市人民政府审批。

第二十条 城市的分区规划由市城乡规划主管部门组织编制，报市人民政府审批。

城市的控制性详细规划由市城乡规划主管部门组织编制，经市人民政府审批后，报市人民代表大会常务委员会和省人民政府备案。

第二十一条 制定或者修改城乡规划，可以围绕整体城市形态和特色、自然和历史文化保护、新区开发、社区环境、交通等内容开展城市设计。

城市设计由城乡规划主管部门会同相关单位组织编制，对建筑、公共空间的形态、布局和景观控制提出规划管理要求。

总体规划层次的城市设计，应当按照总体规划的专项规划的审批程序执行；控制性详细规划层次的城市设计，可以按照控制性详细规划的审批程序执行，或者纳入控制性详细规划一并审批。

第二十二条 城市中心、历史风貌保护区、城市出入口、主

要交通节点等城市重要地块的修建性详细规划由市城乡规划主管部门组织编制，报市人民政府审批。经批准的修建性详细规划可以作为出具用地规划条件的依据。

城市重要地块以外需要编制修建性详细规划的，应当在出具用地规划条件时予以明确，由建设单位组织编制，报城乡规划主管部门审批。

第二十三条 城市总体规划确定独立建设的镇，其总体规划、近期建设规划、专项规划、控制性详细规划以及村庄规划，由镇人民政府组织编制；修建性详细规划由镇人民政府、建设单位或者个人组织编制。

镇的总体规划、近期建设规划、专项规划和控制性详细规划经区人民政府和市城乡规划主管部门审查同意后，报市人民政府审批；镇人民政府组织编制的修建性详细规划经区人民政府审查同意后，报市城乡规划主管部门审批。

镇的总体规划和近期建设规划在报送区人民政府和市城乡规划主管部门审查前，应当先经镇人民代表大会审议。

第二十四条 城市总体规划、镇总体规划确定保留的村庄，其村庄规划由镇人民政府（街道办事处）组织编制。

村庄规划经村民会议或者村民代表大会讨论同意以及区人民政府审查同意，由市城乡规划主管部门审批，报市人民政府备案。

第二十五条 城乡规划不得擅自修改；确需修改的，应当依照法定程序进行，并按照法律、法规和本条例规定的权限、程序

报批和备案。

修改城乡规划涉及上层次规划的强制性内容的，应当先修改上层次规划。

第二十六条 控制性详细规划的修改分为修编、调整和完善三个层次。

修编、调整和完善控制性详细规划的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证并将有关事项予以公示，采取论证会、听证会或者其他方式听取利害关系人、专家、公众的意见。修编控制性详细规划的，组织编制机关应当形成专题报告，经市人民政府同意后，方可编制修编方案。

修编或者调整城市的控制性详细规划的，修编方案或者调整方案应当经市规划委员会审议通过后方可报市人民政府审批；但仅涉及修改单条支路走向、宽度或者单个地块建筑高度、建筑密度等内容的，直接报市人民政府审批。完善城市的控制性详细规划的，由市城乡规划主管部门审批后报市人民政府备案。

对控制性详细规划中的非居住、商业服务业设施用地的容积率进行修改，或者将非居住、商业服务业设施用地调整为其它非居住、商业服务业设施用地的，市人民政府可以根据特区城乡规划管理实际简化控制性详细规划的修改程序。

第二十七条 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核发后，因依法修改城乡规划给被许可人的合法权益造成损失的，应当依法给予补偿。

第二十八条 南澳县城乡规划的编制、修改、审批和备案程序按照国家、省和特区的有关规定执行。

南澳县城乡规划的编制和修改，应当依据和遵守市的城市总体规划和近期建设规划。

第三章 城乡规划的实施

第一节 一般规定

第二十九条 特区依法实行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、建设工程规划条件核实证明、乡村建设规划许可证、临时建设用地规划许可证和临时建设工程规划许可证等城乡规划管理制度。

在城市、镇规划区内使用集体所有土地进行村民住宅建设的，市人民政府可以根据特区城乡规划管理的实际，决定按照乡村建设规划许可制度进行管理。

第三十条 建设用地和建设工程应当符合城乡规划，依法取得规划许可。规划许可规定的主体工程配套建设项目，应当与主体工程同步设计、同步建设、同时交付使用，不得改作他用。

建设单位或者个人应当按照规划条件和规划许可的内容进行建设，不得擅自变更，确需变更的，应当经城乡规划主管部门批准。

城乡规划主管部门应当及时将依法变更后的规划条件通报土地管理部门并公告。建设单位或者个人应当及时将依法变更后的规划条件报土地管理部门备案。

第三十一条 开发利用地下空间应当符合地下空间开发利用规划，依法取得规划许可。与地面建设工程一并开发利用地下空间的，应当与地面建设工程一并办理规划许可；独立开发利用地下空间的，单独办理规划许可。

任何单位和个人未经批准，不得擅自开挖建筑底层地面，不得擅自改变经许可确定的地下空间的使用功能、高度、层数和面积。

第三十二条 建设单位或者个人依法取得的规划许可证及其配套文件，受法律保护。

为了公共利益的需要，城乡规划主管部门可以依法变更或者撤回已作出的规划许可。因变更或者撤回规划许可给被许可人合法权益造成损失的，应当依法给予补偿。

城乡规划部门出具城乡规划许可证件时，必须注明证件的时限和自行失效的情形。

第三十三条 城乡规划主管部门实施城乡规划许可，应当在其办公场所或者本机关公众信息网站公布下列事项：

（一）许可事项名称、条件、程序、办理期限、需要提交的全部材料目录；

（二）有关法律、法规依据；

(三) 提出申请的方式;

(四) 申请书示范文本。

依法需要经过公示、论证、听证、专家评审、征求有关部门意见、有关部门审批等必经程序的，所需时间不计算在前款规定的办理期限内，但城乡规划主管部门应当书面告知申请人。

第三十四条 城乡规划主管部门作出许可或者审批决定前，应当将许可或者审批内容、申请人和利害关系人享有的权利等事项在其办公场所、本机关公众信息网站、建设项目现场等场所公示征求意见，公示时间不得少于十日。

申请人、利害关系人对许可或者审批事项提出异议的，城乡规划主管部门应当及时处理并回复处理结果。

第三十五条 规划许可或者审批事项批准后十五日内，城乡规划主管部门应当在本机关公众信息网站进行公告。

第三十六条 城乡规划主管部门作出行政许可或者审批决定前，可以委托具有相应资质的单位对申请材料进行技术审查。

第三十七条 建设单位或者个人向城乡规划主管部门申请规划许可，应当如实提交有关材料、反映真实情况，对其申报材料的真实性、准确性和合法性负责，并承担相应的法律责任。

第三十八条 城乡规划确定的铁路、公路、港口、机场、道路、绿地、输配电设施及输电线路走廊、通信设施、广播电视设施、管道设施、供水设施、供气设施、河道、水库、水源地、自然保护区、防汛通道、消防通道、消防站、电站、垃圾填埋场及

焚烧厂、污水处理厂、环卫设施等基础设施的用地，以及学校、公园、文化、体育、医院、福利院等公共服务设施的用地和其他依法需要保护的用地，禁止擅自改变用途。

第三十九条 沿海道路的临海一侧应当作为重点地段进行规划管理。除规划确定的港口、码头、船坞、自然保护区之外，沿海道路的临海一侧只能建设道路基础设施、市政公用设施、旅游设施和公园、绿地，并控制建筑高度和建设容量，对公众开放。

第四十条 新建、改建和扩建的城市道路、公共建筑、公共交通设施、特殊设施、居住小区和居住建筑，应当规划建设无障碍设施。

第四十一条 新建、改建和扩建建（构）筑物和设施，不得占用城市道路、河道、广场、公共绿地、高压走廊，不得压占城市地下管线或者依附防汛墙。

第四十二条 地上、地下建（构）筑物和设施（含裙楼等附属工程）的建设，应当按照建筑退缩道路红线和用地红线的有关规定后退。

第四十三条 城乡规划应当妥善处理新区开发与旧区改建的关系。旧区改建应当保护文化遗产和历史风貌，结合旧城更新规划，有计划地对危房集中、基础设施落后等地段进行改建。

城市旧区的具体范围由市人民政府根据城市规划划定。

第二节 建设项目规划选址

第四十四条 依法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，建设单位在报送批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发建设项目选址意见书；但属于国家和省批准或者核准的建设项目，由城乡规划主管部门出具选址初步意见后向省城乡规划主管部门申请核发建设项目选址意见书。

建设项目有下列情形之一的，其选址意见应当经规划委员会审议通过；申请核发建设项目选址意见书或者出具选址初步意见时，应当提供由乙级以上规划编制资质单位编制的建设项目选址评估报告：

- （一）属于国家和省批准、核准项目投资的；
- （二）选址地尚未编制控制性详细规划的；
- （三）对环境和安全有重大影响的。

第四十五条 建设项目选址意见书有效期为二年，自建设项目选址意见书核发之日起计算。有效期内建设项目未获得有关部门批准或者核准，需要延期的，应当在有效期届满三十日前申请不超过一年的延长期；未获得延期批准或者延长期逾期建设项目仍未获得有关部门批准、核准的，选址意见书自行失效。

建设项目所依据的批准、核准文件被依法撤销、撤回、吊销，或者土地使用权被依法收回的，相应的项目选址意见书失效。

第三节 建设用地规划

第四十六条 制订土地储备年度计划和土地供应年度计划应当与城乡规划相衔接，并征求城乡规划主管部门的意见。

第四十七条 在城市、镇规划区内以划拨、出让方式取得国有土地使用权的建设项目，以及使用集体建设用地的建设项目，建设单位或者个人应当向城乡规划主管部门申请核发建设用地规划许可证。使用集体建设用地的建设项目，申请核发建设用地规划许可证时应当提供村（居）民委员会出具的书面同意意见。

第四十八条 在城市、镇规划区内国有土地使用权的划拨、出让以及使用集体建设用地，应当以控制性详细规划为依据，由城乡规划主管部门提出规划条件；尚未编制控制性详细规划的地块，除本条例第四十九条规定的情形外，城乡规划主管部门不得办理建设用地规划许可手续，土地管理部门不得办理建设用地审批手续。

建设用地的规划条件应当明确用地的位置、面积、使用性质、允许建设的范围、容积率、绿地率、建筑高度、建筑密度、基础设施和公共服务设施配套规定、地下空间开发利用要求等内容。属于依法需要明确保障性住房建设要求的居住用地，规划条件应当明确保障性住房建设要求。

第四十九条 在城市、镇规划区内尚未编制控制性详细规划的地块，有下列情形之一的，城乡规划主管部门可以根据总体规

划或者分区规划等规划和规划技术规范，提出或者修改规划条件进行公示，经规划委员会审议通过并报本级人民政府批准后，作为国有土地使用权划拨、出让以及建设用地规划许可的依据：

（一）因国家、省或者特区重点建设项目需要使用土地的；

（二）因基础设施、公益性公共设施建设项目需要使用土地的；

（三）小于二公顷的政府储备土地；

（四）建设项目的用地小于二公顷，且建设项目周边片区已经建成、配套公共服务设施能够满足需要的；

（五）仅涉及修改单条支路走向、宽度或者单个地块建筑高度、建筑密度等内容的；

（六）修改非居住、商业服务业设施用地容积率的，或者将非居住、商业服务业设施用地调整为其它非居住、商业服务业设施用地的。

第五十条 在城市、镇规划区内以出让方式提供国有土地使用权的，城乡规划主管部门应当在出让前提出出让地块的规划条件及附图，规划条件及附图应当作为国有土地使用权出让合同的组成部分。未确定规划条件及附图的地块，不得出让国有土地使用权；规划条件及附图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。

城乡规划主管部门不得在建设用地规划许可证中，擅自改变作为国有土地使用权出让合同组成部分的规划条件及附图。

第五十一条 城乡规划主管部门作出建设用地规划许可，应当自受理申请之日起五个工作日内，将有关事项公示十日征求意见，必要时可以采取听证会、论证会或者其他方式听取各方意见。

城乡规划主管部门应当自受理申请之日起二十个工作日内依法进行审查，符合条件的，核发建设用地规划许可证；不符合条件的，不予核发并书面说明理由。

第五十二条 建设用地规划许可证应当附规划条件、建设用地红线图等配套文件，作为建设用地规划许可证的组成部分。

建设用地规划许可证及其配套文件是修建性详细规划、建设工程设计方案的依据。

第五十三条 当事人依法转让或者人民法院、仲裁机构裁决转让国有土地使用权的，受让方应当执行原出让合同中规定的规划条件，并向城乡规划主管部门申请换发建设用地规划许可证。

转让国有土地使用权涉及改变建设用地规划条件的，转让前应当征求城乡规划主管部门的意见。

第五十四条 当事人依法申请或者人民法院、仲裁机构裁决分割国有土地使用权的，分割前应当征求城乡规划主管部门的意见，由城乡规划主管部门明确分割后各地块的规划条件；原规划条件或者经审定的修建性详细规划、建设工程设计方案总平面图确定的道路、广场、公共绿地、市政公用设施、公共服务设施等建设项目，应当在分割国有土地使用权的有关法律文书、用地批准文件或者转让合同中明确实施责任人。

国有土地使用权分割后，当事人应当向城乡规划主管部门申请核发建设用地规划许可证。

第五十五条 在城市、（镇）规划区内，利用已取得使用权但没有规划条件或者规划条件不明确的国有土地进行建设的，应当向城乡规划主管部门申请规划条件。

第五十六条 建设单位或者个人应当按照建设用地规划许可确定的规划条件进行建设，确需调整规划条件的，应当经城乡规划主管部门批准。调整的规划条件应当符合原规划条件所依据的城乡规划；确需突破原规划条件所依据的城乡规划的，应当先修改原规划条件所依据的城乡规划后方可批准调整。因调整规划条件给利害关系人合法权益造成损失的，应当依法给予补偿。

第五十七条 建设用地出租、抵押期间，承租人和抵押人应当按照建设用地规划许可证确定的规划条件使用土地；确需变更的，土地使用权人应当向城乡规划主管部门提出申请，经批准后方可办理相关用地手续。

第五十八条 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，其建设用地规划许可证的有效期为一年，自建设用地规划许可证核发之日起计算。建设单位或者个人应当在有效期内向土地管理部门申请用地。有效期内建设用地未取得土地使用权属文件，需要延期的，应当在有效期届满三十日前申请不超过一年的延长期；未获得延期批准或者延长期逾期建设用地仍未取得土地使用权属文件的，建设用地规划许可证自行失效。

第四节 建设工程规划

第五十九条 在城市、镇规划区内进行建（构）筑物、道路、桥梁和管线等工程建设（含新建、扩建、改建）的，建设单位或者个人应当向城乡规划主管部门申请核发建设工程规划许可证，并按照建设工程规划许可证的规定进行建设，但依照本条第二款规定属于无需核发建设工程规划许可证的工程除外。

无需核发建设工程规划许可证的工程类型，由市城乡规划主管部门会同有关部门制定，经市规划委员会审议通过，并报市人民政府批准后公布实施。

无需核发建设工程规划许可证的工程，应当按照城市容貌标准和相关主管部门的要求进行建设。

第六十条 城乡规划主管部门作出建设工程规划许可，应当自受理申请之日起五个工作日内，将有关事项公示十日征求意见，必要时可以采取听证会、论证会或者其他方式听取各方意见。

城乡规划主管部门应当自受理建设工程规划许可申请之日起二十个工作日内，对申请人提交的建设工程设计方案总平面图进行审查，必要时可以组织专家评审，符合规划条件和规划技术规范的，予以审定，不符合的，不予审定并书面说明理由。申请人应当按照审定的建设工程设计方案总平面图组织编制建设工程设计方案报送城乡规划主管部门，城乡规划主管部门应当自受理建

设工程设计方案之日起二十个工作日内进行审查，符合规划条件和规划技术规范的，申请人依法缴纳有关费用后，核发建设工程规划许可证；不符合的，不予核发并书面说明理由。城乡规划主管部门应当依法将经审定的建设工程设计方案总平面图予以公布。

建设工程依法还应当经其他行政管理部门或者单位审查或者出具意见的，按照有关规定办理。

第六十一条 规划条件要求编制修建性详细规划的，建设单位或者个人应当组织编制修建性详细规划，报城乡规划主管部门审查同意后，自审查同意之日起一年内向城乡规划主管部门申请核发建设工程规划许可证，逾期不申请的，修建性详细规划的审查意见自行失效。

城乡规划主管部门应当自受理修建性详细规划审查申请之日起五个工作日内，将有关事项公示十日征求意见，必要时可以采取听证会、论证会或者其他方式听取各方意见。

城乡规划主管部门应当自受理修建性详细规划审查申请之日起二十个工作日内，对申请人提交的修建性详细规划进行审查，符合规划条件和技术规范的，批准修建性详细规划，不符合的，不予批准并书面说明理由。

第六十二条 建设单位或者个人在建设工程放线之前，应当在建设工程施工现场显著地点设置建设工程规划许可公告牌，直至建设工程规划条件核实完成。公告牌应当载明以下内容：

(一) 建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证证载内容;

(二) 建设项目名称、建设规模及主要指标;

(三) 建设单位及其负责人;

(四) 建设工程总平面图;

(五) 投诉举报受理单位和受理途径;

(六) 城乡规划主管部门要求的其他内容。

在建设工程竣工规划核实前，建设单位或者个人应当保持公告牌的完整。

第六十三条 供水、供电单位为建设工程提供供水、供电服务前，应当查验建设工程是否取得建设工程规划许可证，未取得建设工程规划许可证的，不得提供供水、供电服务。

第六十四条 建设工程分期建设的，建设单位或者个人应当组织编制分期建设总平面图，合理划分分期建设地块和分期建设计划，并明确配套公共服务设施的建设时序，经城乡规划主管部门审核同意，可以分期核发建设工程规划许可证。分期建设的建设工程应当符合经审定的修建性详细规划、建设工程设计方案总平面图，同一建设周期的建设内容应当包括相应的配套设施和绿地。

第六十五条 建设单位或者个人应当按照建设工程规划许可的规定进行建设，不得擅自变更，确需变更建设工程规划许可的，应当经城乡规划主管部门批准。城乡规划主管部门应当自受理变

更申请之日起五个工作日内，将有关事项公示十日征求意见，必要时可以采取听证会、论证会或者其他方式听取各方意见。

建设工程已预（销）售或者抵押的，建设单位或者个人申请变更建设工程规划许可前，应当先行停止预（销）售，并提供全部预（销）售单元买受人和抵押权人的书面同意意见。

因变更建设工程规划许可给利害关系人合法权益造成损失的，建设单位或者个人应当给予补偿。

第六十六条 居民住宅建设工程的建设单位或者个人要求对经审定的修建性详细规划或者建设工程设计方案进行修改的，不得超出规划设计条件提高容积率和建筑密度，不得降低绿地率，不得改变配套设施的功能和位置。

第六十七条 建设工程规划许可证的有效期为一年，自核发之日起计算。建设单位或者个人在有效期内未能依法取得建设工程施工许可文件，需要延期的，应当在有效期届满三十日前申请不超过六个月的延长期，但延长次数不得超过一次。逾期未办理延期手续或者未获延期批准，或者延长期逾期仍未依法取得建设工程施工许可文件的，建设工程规划许可证自行失效。

第六十八条 建设单位或者个人应当委托有相应资质的单位编制建设工程设计方案；建设工程应当由具有相应规划测绘资质的单位放线，并经城乡规划主管部门验线合格后，方可施工建设。

承担建设工程设计方案编制或者建设工程测绘等业务的单位应当遵守下列规定：

（一）按照有关法律、法规、标准和规范以及规划许可内容
进行编制；

（二）确保建设工程设计方案文字标明的技术经济指标或者
相关数据与设计图纸所示相一致；

（三）按照有关法律、法规、标准和规范进行测绘；

（四）不得弄虚作假，出具虚假设计方案或者测绘成果。

第六十九条 建设工程竣工并经具有相应测绘资质的单位出
具竣工测绘图纸和报告后，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。

隐蔽性建设工程的规划条件核实工作应当在覆土前进行。建
设工程规划许可证规定应当拆除的原有建（构）筑物和其他因施
工需要临时搭建的设施，建设单位或者个人应当在规划条件核实
前予以拆除，并清理场地。

第七十条 建设单位或者个人对建设工程进行局部建筑设计
修改，不涉及经城乡规划主管部门审定的有关内容的，不需要修
改建设工程规划许可，可以在工程竣工后直接申请规划条件核实。
但是，建设工程已预（销）售或者抵押的，申请规划条件核实前
应当先行停止预（销）售，并提供全部预（销）售单元买受人和
抵押权人的书面同意意见。

第七十一条 建设工程竣工后，城乡规划主管部门应当查验
竣工测绘图纸和报告，并进行现场核查，符合建设工程规划许可
内容的，核发建设工程规划条件核实证明，作为建设单位或者个

人办理建设工程竣工验收备案和权属登记的一项依据；不符合建设工程规划许可内容的，出具未通过规划条件核实的书面处理意见。

建设工程未取得建设工程规划条件核实现证的，建设单位或者个人不得组织验收和投入使用，有关部门不得办理工程质量竣工验收备案、权属登记等手续，供水、供电、燃气等单位不得办理相关开户接入手续。

本条例施行前的建设工程权属登记、违法建设处理等遗留问题，由市人民政府制定计划，逐步解决。

第七十二条 房屋使用人应当按照建设工程规划许可证或者房地产权证书载明的用途使用房屋，确需改变房屋用途的，应当向城乡规划主管部门申请办理变更手续。有关行政管理部门实施行政管理涉及房屋用途的，应当查验建设工程规划核准文件或者房屋权属文件记载的房屋用途并保持一致。

第五节 临时建设规划

第七十三条 在城市、镇规划区内需要临时使用土地或者临时改变土地使用性质的，建设单位或者个人应当向城乡规划主管部门申请核发临时建设用地规划许可证；需要进行临时建设的，应当申请核发临时建设工程规划许可证，并按照临时建设工程规划许可证的规定进行建设。未取得临时建设用地规划许可证的，

土地管理部门不得办理临时用地审批手续。

城乡规划主管部门核发临时建设工程规划许可证前，建设单位或者个人应当按临时工程造价百分之二十的标准缴纳自行拆除保证金，依法按期自行拆除并清理现场的，发还保证金；逾期不自行拆除并清理现场的，保证金不予发还，用于强制拆除。临时建设自行拆除保证金的具体管理制度，由市城市管理行政执法部门会同城乡规划、财政、价格部门制定，报市人民政府批准后执行。

第七十四条 临时建设用地规划许可证应当对临时用地的使用性质、位置、允许建设范围、建筑高度、建筑用途，以及临时建设用地规划许可证的有效期、自行失效情形等作出明确规定。临时建设用地规划许可证的有效期不得超过二年，期满需要延期的，应当在期满三十日前申请不超过二年的延长期，但延长次数不得超过二次。

本条例施行前已取得临时建设用地规划许可证并办理过延长期的，应当在期满三十日前申请不超过二年的延长期，但延长次数不得超过一次。

第七十五条 有下列情形之一的，临时建设用地规划许可证自行失效：

（一）临时建设用地规划许可证有效期届满且未取得延期批准的；

（二）违法使用临时用地或者利用临时用地从事违法行为的；

(三) 因实施城乡规划、执行土地利用年度计划和土地储备年度计划等城乡建设的需要的;

(四) 因采取应急处置措施应对自然灾害、事故灾难、公共卫生事件和社会安全事件的需要的;

(五) 法律、法规规定的其他情形。

第七十六条 临时建设工程规划许可证应当对临时建筑的用途、位置、建筑面积、平面、立面、高度以及临时建设工程规划许可证的有效期、自行失效情形等作出明确规定。临时建设工程规划许可证的有效期不得超过二年，并应当与临时建设用地规划许可证的有效期一致，期满需要延期的，应当在期满三十日前申请不超过二年的延长期，但延长次数不得超过二次。

本条例施行前已取得临时建设工程规划许可证并办理过延长期的，应当在期满三十日前申请不超过二年的延长期，并缴纳自行拆除保证金，但延长次数不得超过一次。

第七十七条 临时建筑应当符合下列规定：

(一) 不得超过两层且高度不得超过十米，但确因公共利益需要的除外；

(二) 符合消防技术标准和管理规定；

(三) 按照临时建设工程规划许可证规定的用途使用，不得改变用途；

(四) 不得办理权属登记以及转让、抵押、交换、赠与。

第七十八条 有下列情形之一的，临时建设工程规划许可证

自行失效，建设单位或者个人应当无条件自行拆除临时建（构）筑物和设施并清理现场，恢复土地原状；不具有土地使用权的，应当退回土地：

- （一）临时用地规划许可证失效的；
- （二）临时建设工程规划许可证有效期届满且未取得延期批准的；
- （三）不按临时建设工程规划许可进行临时建设的；
- （四）违法使用临时建筑或者利用临时建筑从事违法行为的；
- （五）法律、法规规定的其他情形。

第七十九条 有下列情形之一的，城乡规划主管部门不得批准临时建设：

- （一）压占道路红线、河道蓝线或者机场、铁路、公路建设控制范围内土地的；
- （二）占用绿地、广场、公共停车场（库）、文物保护范围或者其他公共活动场地的；
- （三）占用输配电线路走廊、压占地下管线或者影响近期管线铺设的；
- （四）影响近期建设规划或者控制性详细规划实施的；
- （五）妨碍城镇交通安全的；
- （六）市人民政府规定的其他情形。

第六节 村庄建设规划

第八十条 村庄建设应当遵循先规划后建设的原则，鼓励适度集中建设村民住宅。

各级人民政府和有关管理部门应当加强对村庄建设的指导，对村（居）民采取集中建设的方式进行村民住宅建设的，可以通过资金扶持、开发强度奖励等方式给予鼓励。

城乡规划主管部门应当将村民住宅的建设要求纳入规划技术规范，城乡规划主管部门、住房和城乡建设管理部门应当免费向村（居）民提供具有潮汕特点和乡村特色的住宅设计图件。

第八十一条 在村庄规划确定的建设用地范围内使用集体所有土地进行乡镇企业、乡村公共设施、公益事业和其他工程建设的，建设单位或者个人应当向镇人民政府（街道办事处）提出申请，由镇人民政府（街道办事处）报城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证，并按照乡村建设规划许可证的规定进行建设。

乡村建设规划许可证按照下列程序核发：

（一）镇人民政府（街道办事处）应当自受理申请之日起十个工作日内提出审查意见报城乡规划主管部门，城乡规划主管部门应当自收到审查意见之日起五个工作日内进行审查，符合条件的，依据村庄规划核定建设用地位置、允许建设的范围、基础标高、建筑高度等规划条件；不符合条件的，不予批准并书面说明理由。

（二）建设单位或者个人依据城乡规划主管部门核定的规划

条件组织编制建设工程设计方案，报城乡规划主管部门审查，城乡规划主管部门应当自收到建设工程设计方案之日起十五个工作日内进行审查，符合条件的，核发乡村建设规划许可证；不符合条件的，不予批准并书面说明理由。

乡村建设规划许可证应当载明建设项目的位罝、建设规模和主要功能等内容，并附规划设计图纸。

第八十二条 在村庄规划确定的建设用地范围内使用集体所有土地进行农村村民住宅建设的，或者在根据本条例第二十九条第二款规定实行乡村建设规划许可制度的城市、镇规划区内使用集体所有土地进行村民住宅建设的，建设单位或者个人应当向镇人民政府（街道办事处）提出申请，由镇人民政府（街道办事处）报城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。

村民住宅建设的具体管理办法由市人民政府另行制定。

村民住宅应当按照乡村建设规划许可证的规定进行建设。

第八十三条 取得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乡规划主管部门申请验线。城乡规划主管部门应当自受理申请之日起十个工作日内进行验线。未经验线，建设工程不得开工。

乡村建设项目竣工后，建设单位或者个人应当就建设工程是否符合乡村建设规划许可的内容，向城乡规划主管部门申请规划条件核实。

第八十四条 城乡规划主管部门可以委托镇人民政府（街道

办事处)实施乡村建设规划许可、规划验线和规划条件核实。

第四章 监督检查

第八十五条 各级人民政府应当向本级人民代表大会常务委员会或者镇人民代表大会报告城乡规划的实施情况,并接受监督。

第八十六条 市人民政府应当建立城乡规划督察制度,加强对区、县人民政府实施城乡规划情况的监督检查,定期对督察的情况进行通报。

第八十七条 市、区(县)人民政府应当加强对城乡规划监督检查工作的统筹协调,明确相关部门和单位在城乡规划监督检查中的职责,建立城乡规划行政执法联动机制和查处城乡规划违法行为的信息共享机制,提高城乡规划管理的效能。

第八十八条 城乡规划主管部门和城市管理行政执法部门应当建立健全城乡规划管理信息共享和工作配合机制。城乡规划主管部门核发建设工程规划许可证、建设工程规划条件核实证明、乡村建设规划许可证和临时建设工程规划许可证的,应当自核发之日起三个工作日内将核发证件情况和有关图件、资料等通报城市管理行政执法部门。

国土资源、建设、房管、公安、工商、质量技术监督、公证、档案、供水、供电、供气等部门和单位,应当及时、无偿向城乡规划主管部门和城市管理行政执法部门提供涉及城乡规划管理的

信息资料。

第八十九条 城乡规划主管部门、城市管理行政执法部门应当加强城乡规划的日常巡查工作，及时查处违反城乡规划管理的行为，查处情况应当在部门网站公布。

第九十条 城乡规划主管部门或者城市管理行政执法部门实施监督检查时，有关行政管理部门和镇人民政府（街道办事处）应当予以配合。居（村）民委员会、物业服务企业发现其管理区域内有城乡规划违法行为的，应当予以制止，并及时向城乡规划主管部门或者城市管理行政执法部门报告。

城乡规划主管部门在实施城乡规划行政管理中，发现违反城乡规划从事建设工程设计、施工、监理、测绘等业务的，应当书面告知建设、测绘等行政管理部门依法进行处理。

第九十一条 城乡规划主管部门和城市管理行政执法部门应当公布举报方式，接受公民、法人和其他组织对城乡规划违法行为的举报。属于本部门职责范围的，应当及时进行核实、处理，并答复举报人；不属于本部门职责范围的，应当及时告知举报人。

第九十二条 城乡规划主管部门和城市管理行政执法部门的工作人员实施监督检查时，应当出示执法证件，并有权采取下列措施：

（一）要求建设单位或者个人提供与监督检查事项相关的文件、资料，并进行查阅或者复制；

（二）要求建设单位或者个人就监督检查事项涉及的问题做

出解释或者说明；

（三）根据需要进入建设工程施工现场了解与监督检查事项相关的情况，进行现场勘测或者采集音像资料。

城乡规划主管部门和城市管理行政执法部门及其工作人员应当为被检查的建设单位或者个人保守技术秘密和商业秘密。

第九十三条 建设单位或者个人应当配合城乡规划主管部门或者城市管理行政执法部门、镇人民政府及其工作人员的监督检查，如实提供与监督检查事项有关的文件、资料。

城乡规划违法行为人与房屋所有权人、房屋使用人不是同一主体的，房屋所有权人、房屋使用人对城乡规划主管部门或者城市管理行政执法部门、镇人民政府的依法查处行为应当予以配合。

第五章 法律责任

第九十四条 城乡规划主管部门、城市管理行政执法部门和其他行政管理部门及其工作人员在城乡规划管理中有下列情形之一的，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；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）违法实施行政许可和行政审批、监督检查、行政处罚或者行政强制的；

（二）不依法履行监督检查职责，或者发现城乡规划违法行为不予查处的；

- (三) 对应当受理的事项或者投诉举报不受理的;
- (四) 包庇、纵容城乡规划违法行为人的;
- (五) 泄露被监督检查的建设单位或者个人的技术秘密或者商业秘密的;
- (六) 利用职务上的便利谋取利益的;
- (七) 其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为。

第九十五条 承担城乡规划编制和修改以及规划草案第三方技术审查的单位违反本条例第十七条规定，不按照有关法律、法规、标准和规范进行编制、修改和审查的，或者弄虚作假，提供虚假审查报告的，由城乡规划主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处合同约定的服务费二倍以上四倍以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第九十六条 建设单位或者个人违反本条例第五十九条规定，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，由城乡规划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，责令限期改正，并处建设工程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，责令限期拆除并清理现场，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款。

有下列行为之一的，可以认定为前款规定的尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的情形：

（一）取得建设工程规划许可证，但未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的在建工程违法建设，在限期内采取局部拆除等整改措施，能够使建设工程符合建设工程规划许可证要求的；

（二）未取得建设工程规划许可证即开工建设，但已取得城乡规划主管部门的建设工程设计方案审查文件，且建设内容符合或者采取局部拆除等整改措施后符合审查文件要求的。

有下列行为之一的，应当认定为本条第一款规定的无法采取改正措施消除影响的情形：

（一）超过建设工程规划许可证确定的建筑面积（计算容积率部分）或者建筑高度且超出合理误差范围的；

（二）违反建筑间距、建筑退让道路红线、建筑退让用地边界等城乡规划管理技术规定或者控制性详细规划确定的强制性内容的；

（三）侵占现状及规划确定的道路、消防通道、广场、公共绿地、河湖水面、地下工程、轨道交通设施、通讯设施或者压占城市管线、永久性测量标志等公共设施、公共场所用地的；

（四）占用各级文物保护单位、历史建筑保护范围用地进行建设的；

（五）擅自在建筑物楼顶、退层平台、住宅底层院内以及配建的停车场地进行建设的；

（六）在已完成规划条件核实的建设工程用地范围内擅自新建、搭建建筑物、构筑物的；

(七) 其他无法采取改正措施消除影响的情形。

有下列行为之一的，可以认定为本条第一款规定的不能拆除的情形：

(一) 拆除可能影响相邻建筑安全、损害无过错利害关系人合法权益或者对社会公共利益造成重大损害的；

(二) 违法建筑与合法建筑整体施工并在建筑结构上具有整体性，拆除违法建筑将严重影响合法建筑结构安全的；

(三) 法律、法规规定的其他情形。

本条第一款规定的违法收入，按照该建设工程的销售平均单价或者市场评估单价与违法建设面积的乘积确定；建设工程造价按照有违法建设情形的单项工程造价确定，其中房屋建筑工程按照单体建筑物工程造价确定。

第九十七条 建设单位或者个人违反本条例第六十二条规定，未按规定在建设项目工程施工现场显著地点设置建设工程规划许可公告牌的，由城乡规划主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处二万元罚款。

第九十八条 承担建设工程设计方案编制或者建设工程测绘等业务的单位违反本条例第六十八条第二款规定的，由城乡规划主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处合同约定的服务费一倍以上二倍以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第九十九条 建设单位或者个人违反本条例第七十一条第二

款规定，对未取得规划条件核实证明的建设工程组织验收或者将其投入使用的，由城乡规划主管部门责令限期改正；逾期不改正的，按照以下规定处罚：

（一）组织验收的，处二万元以上五万元以下的罚款；

（二）投入使用的，没收违法收入，并处五万元以上十万元以下的罚款。

第一百条 房屋使用人违反本条例第七十二条规定，擅自改变房屋用途的，由城乡规划主管部门责令限期改正，并按改变用途部分的建筑面积处每平方米一百元以上二百元以下的罚款。

第一百零一条 建设单位或者个人违反本条例第七十三条、第七十八条规定，有下列行为之一的，由城乡规划主管部门责令停止建设，限期拆除并清理现场，可以并处临时建设工程造价一倍的罚款：

（一）未取得临时建设工程规划许可证或者未按照临时建设工程规划许可证的规定进行建设的；

（二）临时建设工程规划许可证失效后未按规定自行拆除临时建（构）筑物和设施并清理现场，恢复土地原状的。

临时建筑使用人违反本条例第七十八条规定，违法使用临时建筑或者利用临时建筑从事违法行为的，由城乡规划主管部门责令限期改正，没收违法收入，并处一万元以上三万元以下的罚款。

第一百零二条 建设单位或者个人违反本条例第八十一条、第八十二条规定，未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，在镇辖区范围内的，由镇人民政府责令停止建设、限期改正，逾期不改正的，依法强制拆除，城乡规划主管部门应当予以配合；在街道辖区范围内的，由城乡规划主管部门责令停止建设、限期改正，逾期不改正的，依法强制拆除，街道办事处应当予以配合。

第一百零三条 建设单位或者个人违反本条例第九十三条规定，不配合监督检查的，由城乡规划主管部门或者镇人民政府责令限期改正，并可处五千元以上二万元以下的罚款；逾期不改正且情节严重，致使不能实施监督检查的，可以责令停止建设或者限期拆除并清理现场，暂扣相应的规划许可证件。

第一百零四条 城乡规划主管部门作出责令停止建设的决定后，建设单位或者个人不停止建设的，城乡规划主管部门可以采取查封施工现场等措施，并应当立即向本级人民政府报告。本级人民政府应当自收到报告之日起五个工作日内书面通知供水、供电单位暂停向违法建设工程供水、供电，供水、供电单位应当自接到通知之日起五个工作日内暂停向违法建设工程供水、供电。

城乡规划主管部门作出责令限期拆除并清理现场的决定后，建设单位或者个人逾期不拆除并清理现场的，由本级人民政府责成的部门依法强制拆除并清理现场，强制拆除和清理现场的费用由违法行为人承担。

第一百零五条 对无法确定建设单位或者个人的违法建设项目，城乡规划主管部门应当在报纸等公共媒体和违法建设项目现

场予以公告，告知建设单位或者个人依法接受处理，公告期限不少于三十日。公告期限届满仍无法确定建设单位或者个人的，市、县人民政府可以责成有关部门予以拆除或者没收。

无法确定建设单位或者个人的违法建设项目，不及时拆除影响安全、交通等的，可以在向公证机关办理证据保全手续后直接予以拆除。

第六章 附则

第一百零六条 本条例对城乡管理相关事项未作规定的，按照有关法律、法规的规定执行。

第一百零七条 本条例有关用语的含义为：

（一）完善城市总体规划是指，在不改变规划期限，不对规划确定的用地规模、用地发展方向和总体布局等进行重大变更，以及不变更规划区范围、规划强制性内容、基础设施、公共服务设施、自然与历史文化资源保护、防灾减灾等内容的前提下，对规划的部分内容进行补充完善。

（二）修编控制性详细规划是指，对控制性详细规划中的土地用途用地性质、容积率、城市主次干道红线、绿线、蓝线、黄线、紫线以及教育、文化、体育、卫生等公共设施用地和防灾减灾设施用地等内容进行修改。

（三）调整控制性详细规划是指，对控制性详细规划中的支

路红线、建筑密度、建筑高度、绿地率、地下空间利用、基础设施和公共服务设施配套规定等内容进行修改。

（四）完善控制性详细规划是指，对控制性详细规划中不涉及本款第（二）项和第（三）项的其他内容进行修改。

本条例规定的建设工程造价，按照市住房和城乡建设部门测算的年度建筑造价指标执行。

本条例中涉及数字的以上、以下均包含本数。

第一百零八条 市人民政府可以根据本条例制定相关配套实施规定。

本条例的具体应用问题由市人民政府解释。

第一百零九条 本条例自 2014 年 12 月 1 日起施行。1997 年 8 月 26 日广东省汕头市第九届人民代表大会常务委员会第三十六次会议通过的《汕头经济特区城市规划条例》同时废止。