

海口市城乡规划条例

(2011年4月29日海口市第十四届人民代表大会常务委员会第三十五次会议通过
2011年5月31日海南省第四届人民代表大会常务委员会第二十二次会议批准 2011
年6月8日海口市人民代表大会常务委员会公告第21号公布 自2011年9月1日起施
行)

第一章 总 则

第一条 为了加强城乡规划管理,保障城乡规划的实施,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》、《海南省城乡规划条例》等有关法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本市行政区域内城乡规划的制定、实施、修改、监督检查以及相关城乡建设活动,适用本条例。

本条例所称城乡规划,包括城市规划、镇规划、特定地区规划和村庄规划。城市规划、镇规划、特定地区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。

本条例所称特定地区,是指国有农(林)场,依法确定的重点景区、沿海重点区域,经国家、省或市人民政府批准设置的旅游度假区、开发区、产业园区、成片开发区域,以及省或市人民政府确定的其他区域。

第三条 制定和实施城乡规划,应当坚持全市城乡统一规划、整体布局的指导思想,遵循城乡统筹、合理布局、节约用地、集约发展、先规划后建设以及分级编制、逐级指导的原则。

制定和实施城乡规划,应当结合实际,合理确定建设规模和时序,优先发展公共服务设施和市政基础设施,鼓励开发地下空间。

制定和实施城乡规划,应当突出城市特色,保护自然资源、旅游资源和历史文化遗产,

保持历史和传统风貌，并符合建设生态省、生态市和国际旅游岛的要求。

制定和实施城乡规划，应当依据省会城市性质，突出全省政治、经济和文化中心的地位，统筹考虑省会城市功能建设和省直机关的用地布局及空间安排需要。

制定和实施城乡规划，应当改善生态环境，促进资源、能源节约和综合利用，防止污染和其他公害。

制定和实施城乡规划，应当符合区域人口发展、国防建设、防灾减灾和公共卫生、公共安全的需要。

第四条 城乡规划与国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、海洋功能区划应当相互衔接和协调，共同发挥对全市经济社会发展及城市建设的引导和综合调控作用。

涉及土地利用和空间安排的各类专项规划应当服从城市总体规划和土地利用总体规划。

第五条 市、区人民政府应当将城乡规划的编制、管理、科研等经费纳入本级财政预算。

市、区财政部门应当及时、足额地拨付纳入财政预算的城乡规划经费。

第六条 市人民政府统一领导本市行政区域内的城乡规划工作。

市人民政府城乡规划主管部门(简称市城乡规划主管部门)负责本市行政区域内的城乡规划管理工作。

市城乡规划主管部门根据工作需要可以在市辖区、特定地区设立派出机构。市城乡规划主管部门的派出机构按照规定职责承担有关城乡规划管理工作。

区人民政府城乡规划主管部门(简称区城乡规划主管部门)及主城区以外的镇人民政府在市城乡规划主管部门指导下，负责主城区以外的镇、国有农(林)场、村庄的规划管理工作。

市、区人民政府有关部门应当按照各自职责做好相关的城乡规划工作。

街道办事处在区人民政府的领导下配合城乡规划主管部门做好城乡规划管理的有关工作。

第七条 市人民政府设置城乡规划委员会作为本级人民政府城乡规划决策的议事

机构，负责审议拟确定的重大规划编制事项、审议由本级人民政府审批或审查的规划事项以及审议本级人民政府认为需要审议的其他规划事项。

市城乡规划委员会由市人民政府及相关职能部门代表、专家和公众代表组成。

市城乡规划委员会应当根据市人民政府确定的工作职责，制定运作程序和表决方式等工作规程。

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。

任何单位和个人有权对城乡规划的制定、实施和修改提出意见和建议，有权检举和控告违反城乡规划的行为。

第九条 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，不得擅自修改。

第十条 城乡规划经批准后 30 日内，组织编制机关应当依法在相关网站、主要新闻媒体进行公布。法律、行政法规规定不得公开的内容除外。

第二章 城乡规划的制定

第十一条 海口市城市总体规划由市人民政府负责组织编制。

海口市城市总体规划经省城乡规划委员会审议通过，由省人民政府审查同意后，报国务院审批。

第十二条 主城区以外的镇总体规划，由本镇人民政府负责组织编制，经区人民政府审查同意后报市人民政府审批，批准后 30 天内报市人大常委会常务委员会备案。

主城区以外的镇人民政府所在地与国有农（林）场场部相邻或者相互交错的，由主城区以外的镇人民政府会同国有农（林）场组织编制总体规划，经区人民政府审查同意后报市人民政府审批，批准后 30 天内报市人大常委会常务委员会备案。

主城区内的镇，不再单独编制镇总体规划。

第十三条 主城区以外的国有农（林）场总体规划，由其所在区城乡规划主管部门会同国有农（林）场组织编制，经区人民政府审查同意后报市人民政府审批，批准

后 30 日内报市人民代表大会常务委员会备案。

前款规定以外经国家、省人民政府批准的特定地区的总体规划，由市人民政府组织编制，报省人民政府审批；经市人民政府批准的特定地区的总体规划，由市城乡规划主管部门组织编制，报市人民政府审批。法律、法规另有规定的，从其规定。

第十四条 海口市城市总体规划在报送审批前，应当先经市人大常委会常务委员会审议，常务委员会组成人员的审议意见交由市人民政府研究处理。市人民政府应当将研究处理的情况及时向市人大常委会常务委员会反馈。

主城区以外的镇总体规划在报送区人民政府审查前，应当先经本镇人民代表大会审议，代表审议意见交由本镇人民政府研究处理。

本条第一款、第二款的规划组织编制机关应当将本市人民代表大会常务委员会组成人员或者本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审批机关。

第十五条 海口市城市总体规划和主城区以外的镇总体规划的强制性内容应当包括：规划区范围，规划区内建设用地规模，基础设施和公共服务设施用地，水源地、水系、基本农田和绿化用地，环境保护、自然与历史文化遗产保护以及综合防灾减灾设施用地等。

第十六条 交通、给排水、电力、通信、绿地、水利水系、燃气等各类专项规划由市城乡规划主管部门组织编制，或者由有关专业主管部门会同市城乡规划主管部门组织编制，报市人民政府审批后纳入城市总体规划，经批准后 30 日内报市人大常委会常务委员会备案。

专项规划的编制成果应当达到作为控制性详细规划直接编制依据的深度要求。

第十七条 主城区的控制性详细规划，由市城乡规划主管部门组织编制，报市人民政府审批，经批准后 30 日内报市人大常委会常务委员会和省人民政府备案。

主城区以外的镇控制性详细规划由本镇人民政府组织编制，报区人民政府审批，经批准后 20 日内报市城乡规划主管部门及区人民代表大会常务委员会备案。主城区内的镇，不再单独编制镇控制性详细规划。

主城区以外的国有农（林）场控制性详细规划由其所在区城乡规划主管部门会同

国有农（林）场组织编制，报区人民政府审批，经批准后 20 日内报市城乡规划主管部门和区人民代表大会常务委员会备案。

前款规定以外的特定地区的控制性详细规划，由市城乡规划主管部门组织编制，报市人民政府审批，批准后 30 日内报市人民代表大会常务委员会和省城乡规划主管部门备案。法律、法规另有规定的，从其规定。

第十八条 编制控制性详细规划，应当依据经批准的城市、镇、特定地区总体规划。

控制性详细规划应当覆盖总体规划确定的规划建设用地的全部范围，并优先覆盖近期建设规划范围。

编制控制性详细规划，应当综合考虑资源条件、环境状况、历史文化遗产、公共安全以及土地性质等因素，满足城市地下空间利用的需要，妥善处理近期与长远、局部与整体、发展与保护的关系。

编制控制性详细规划，应当加强经济性分析，提升城乡的综合承载能力和空间资源的使用效率，注重城乡功能和设施的完善。

编制控制性详细规划，应当考虑相关专项规划的要求，保证相关专项规划的空间落实。

第十九条 控制性详细规划应当包括下列基本内容：

- （一）土地使用性质及其兼容性等用地功能控制要求；
- （二）容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率等用地指标；
- （三）基础设施、公共服务设施、公共安全设施的用地规模、范围及具体控制要求，地下管线控制要求；
- （四）基础设施用地的控制界线（黄线）、各类绿地范围的控制线（绿线）、历史文化街区和历史建筑的保护范围界线（紫线）、地表水体保护和控制的地域界线（蓝线）等“四线”及控制要求。

规划地段内建筑开发总量，各地块的土地使用性质、容积率、建筑密度、退线限制、允许建设高度、绿地率、停车设施、公共服务设施和基础设施建设的具体配置要求，历史文化保护区以及涉及文物保护单位附近的建筑物、构筑物控制指标等内容，

应当作为控制性详细规划的强制性内容。

第二十条 城市中心区、重要景观地带、大型公共服务设施、大型公园绿地及广场周边、城市主干道两侧、特定地区（不含国有农场、林场）等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，报市人民政府审定；主城区外的镇、国有农（林）场的修建性详细规划，由区城乡规划主管部门组织编制，报区人民政府审定，经批准后 20 日内报市城乡规划主管部门备案；其他的修建性详细规划由市、区城乡规划主管部门根据管理权限审定。法律、法规另有规定的，从其规定。

建设单位应当对用地规模 4 公顷以上的建设项目编制修建性详细规划。建设项目位于主城区内的，报市城乡规划主管部门审定；位于主城区以外的，报区城乡规划主管部门审定。法律、法规另有规定的，从其规定。

第二十一条 修建性详细规划应当包括以下内容：建设条件分析及综合技术论证；建筑、道路和绿地等的空间布局和景观规划设计，布置总平面图；根据交通影响分析，提出交通组织方案和设计；市政工程管线规划设计和管线综合；竖向规划设计；估算工程量、搬迁量和总造价，分析投资效益。

第二十二条 城市中心区、重要商业功能地段、重要景观地带、主要街道两侧的空间节点以及市人民政府认为有必要的区域，由市城乡规划主管部门组织编制城市设计，报市人民政府审定。

第二十三条 主城区以外的村庄规划由镇人民政府负责组织编制，报区人民政府审批。主城区内的村庄，不再单独编制村庄规划。

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。

第二十四条 城乡规划报送审批前，组织编制机关应当依法开展规划的环境影响评价，评价结论作为审批城市规划的重要依据。

城乡规划报送审批前，组织编制机关应当依法将规划草案予以公告，并采取论证会、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 30 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采纳意见情况及理由。

第二十五条 总体规划、控制性详细规划、修建性详细规划和专项规划批准、审

定前，批准、审定机关应当组织有关部门和专家进行审查。

第二十六条 市人民政府应当以信息化技术为基础，建立统一的城乡规划编制与管理技术平台，促进组织编制机关之间以及组织编制机关与相关单位之间的信息共享。

第二十七条 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具体编制工作。

城乡规划编制的内容和深度，应当符合法律、法规及国家标准、技术规范和其他有关标准的规定。

市人民政府可以依据国家、省的有关技术规范，制定本市城乡规划管理技术规定。

第二十八条 编制和实施城乡规划，应当使用符合国家测绘标准、现实性较强的合法测绘成果等基础资料，采用全省统一的坐标系统及高程基准。

第三章 城乡规划的实施

第二十九条 市、区、镇人民政府应当依据城市、镇、特定地区的总体规划、土地利用总体规划和年度计划以及国民经济和社会发展规划，制定近期建设规划，报总体规划审批机关和本级人民代表大会常务委员会备案，或者向镇人民代表大会报告。

本市近期建设规划的规划期限为5年。近期建设规划应当以近期发展项目为重点，并统筹市政重要基础设施、公共服务设施和保障性住房建设以及生态环境保护的内容，明确近期建设的时序、发展方向和空间布局。

第三十条 建设项目实行建设用地选址、建设用地规划许可、建设工程规划许可、乡村建设规划许可等规划许可制度。

实施规划许可，应当遵循便民的原则，提高行政效率。

第三十一条 旧城区的改建，应当保护历史文化遗产和传统风貌，配套完善基础设施和公共服务设施，增加绿地和公共空间，改善人居环境和市容景观，合理确定征收、搬迁和建设的规模以及开发强度。

旧城区改建前，所在地的区人民政府应当组织编制旧城改建规划，统筹协调改建区域的空间布局、用地调整以及交通、绿化、景观、市政、文物保护等方面的问题。

旧城改建规划经市城乡规划主管部门审查同意后报市人民政府批准。

旧城区改建应当严格按照经批准的规划进行。

第三十二条 根据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，应当持项目建议书及其批准文件、拟建项目情况说明、项目选址意向、有关部门审查意见、现状地形图等材料，向城乡规划主管部门申请核发选址意见书：

（一）省级以上有关部门批准或者核准的建设项目，应当经市城乡规划主管部门提出初审意见后，向省城乡规划主管部门申请核发选址意见书；

（二）市有关部门批准或者核准的建设项目以及区有关部门批准或者核准的主城区内的建设项目，向市城乡规划主管部门申请核发选址意见书；

（三）区有关部门批准或者核准的主城区外的建设项目，向区城乡规划主管部门申请核发选址意见书。

重大建设项目、环境影响较大的建设项目和需要修改城乡规划的建设项目，应当按照城乡规划主管部门的要求提供相关材料。

以划拨方式提供国有土地使用权以外的建设项目用地不需要申请选址意见书，有关部门在批准、核准或者备案前，应当征求同级城乡规划主管部门对项目选址的意见。

第三十三条 以划拨方式提供国有土地使用权的建设项目，经市以上人民政府有关部门批准、核准、备案的，建设单位应当持建设项目选址意见书以及有关部门批准、核准、备案文件、测绘资料等材料，向市城乡规划主管部门提出建设用地规划许可申请，由市城乡规划主管部门依据控制性详细规划，核定划拨用地的规划条件，核发建设用地规划许可证。

区有关部门批准或者核准的建设项目，按前款规定向区城乡规划主管部门申请，由区城乡规划主管部门依据控制性详细规划核定建设用地的规划条件，核发建设用地规划许可证。

建设单位在取得建设用地规划许可证后，方可向土地行政主管部门申请办理建设用地审批手续。

第三十四条 城乡规划主管部门在受理以划拨方式提供国有土地使用权的建设项目

目选址或者建设用地规划行政许可申请后，对符合规划的，应当在20个工作日内核发建设项目选址意见书、建设用地规划许可证。对不符合规划的，不予核发建设项目选址意见书、建设用地规划许可证，并书面说明理由。

第三十五条 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，土地行政主管部门应当函请城乡规划主管部门出具用地规划条件，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。未确定规划条件的地块，不得出让国有土地使用权。

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，建设单位应当持建设项目的批准、核准、备案文件和国有土地使用权出让合同、现状地形图等材料，向市、区城乡规划主管部门申领建设用地规划许可证。市、区城乡规划主管部门应当在20个工作日内核发建设用地规划许可证；不予核发的，应当书面说明理由。

第三十六条 规划条件未纳入国有土地使用权出让合同的，或者在签订国有土地使用权出让合同时擅自改变城乡规划主管部门提供的规划条件的，该国有土地使用权出让合同无效；对未取得建设用地规划许可证的建设单位批准用地的，由市人民政府撤销有关批准文件；占用土地的，应当及时退回；给当事人造成损失的，应当依法给予赔偿。

本条例实施前已取得国有土地使用权而未取得规划条件和建设用地规划许可证的，建设单位或者个人应当持国有土地使用权证或者相关权属证明文件等有关材料，向市、区城乡规划主管部门申请核定

规划条件，市、区城乡规划主管部门应当根据控制性详细规划进行审查，并按照下列规定办理：

（一）国有土地使用权证或者相关权属证明文件登记的用途与控制性详细规划相符的，应当提供规划条件。建设单位或者个人可以持规划条件等有关材料申请建设工程规划许可证。

（二）国有土地使用权证或者相关权属证明文件登记的用途与控制性详细规划不相符，建设单位或者个人提出申请并同意按控制性详细规划确定的用途进行建设的，

城乡规划主管部门应当根据控制性详细规划核定规划条件，并核发建设用地规划许可证，建设单位或者个人应当持建设用地规划许可证和规划条件，向土地行政主管部门申请办理变更土地用途的有关手续。

（三）国有土地使用权证或者相关权属证明文件登记的用途与控制性详细规划不相符，建设单位或者个人不同意或者不能按控制性详细规划确定的用途进行建设的，城乡规划主管部门不得核定规划条件，不得核发建设用地规划许可证，市人民政府撤回有关批准文件，并依法给予补偿。

本条例实施前已取得的国有土地使用权的规划条件与新的控制性详细规划所要求的规划条件不一致的，建设单位或者个人应当向市、区城乡规划主管部门申请重新核定规划条件，并按照新的规划条件申请建设工程规划许可证。城乡规划主管部门应当在 20 个工作日内重新核定规划条件。

第三十七条 城乡规划主管部门核定或提出的规划条件应当符合控制性详细规划和有关法律、法规、技术规定的要求。未依法编制和批准控制性详细规划地段的建设用地，不得核定或者提出规划条件。

规划条件应当包括建设用地的位置、面积、范围、使用性质、容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度、基础设施和公共服务设施配套规定等内容以及标明建设用地位置、范围界线、现状、周边环境和各类规划控制线、建筑界线等的附图。

规划条件及其附图应当作为建设用地规划许可证的附件。

第三十八条 任何单位和个人非经法定程序不得擅自变更国有土地使用权出让合同或者建设用地规划许可证已经确定的规划条件。

取得国有土地使用权后，确需变更原规划条件但不改变控制性详细规划强制性内容的，应当按原规划条件的核定或提出程序和建设用地规划许可证的核发程序，申请办理规划条件和建设用地规划许可证变更手续，并及时通知土地行政主管部门；因客观情况发生重大变化，且为了公共利益需要，确需改变控制性详细规划强制性内容的，应当按照控制性详细规划的修改程序办理，并及时通知土地行政主管部门。

第三十九条 除公共配套设施、市政公用设施用地外，建设用地面积不符合城乡规划和有关规划技术规定的开发建设要求的，应当进行整合开发、统一规划建设。

主城区内私有房屋建设（宅基地建房）必须符合规划，对不符合规划的，采取统一规划、成片改造的方式解决建房需求。

主城区内私有房屋（宅基地建房）规划管理的具体办法，由市人民政府另行制定。

第四十条 转让国有土地使用权，不改变原规划条件或建设用地规划许可证其他内容的，应当向市、区城乡规划主管部门申请办理主体变更手续；改变原规划条件或建设用地规划许可证其他内容的，应当按照本条例第三十八条第二款的规定办理。

转让国有土地使用权涉及转让方应承担的市政基础设施和公共服务设施等实施义务的，应当在转让合同中明确上述义务的承担者，并不得改变规划确定的市政基础设施和公共服务设施等的使用性质和方式。

第四十一条 土地储备机构在实施土地储备时，应当向城乡规划主管部门了解相关用地的规划条件，城乡规划主管部门应当出具书面规划条件。

第四十二条 经依法收回的土地，市人民政府土地行政主管部门应当及时通知市城乡规划主管部门，由市城乡规划主管部门撤销被收回土地的建设用地规划许可证和建设工程规划许可证。需要重新出让的，城乡规划主管部门应当重新提供规划条件；未重新提供规划条件的，收回土地不得出让。

第四十三条 新建、扩建和改建建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施，建设单位或者个人应当按下列规定申请办理建设工程规划许可证：

（一）在主城区、特定地区（不含主城区以外的国有农场、林场）规划区内的，向市城乡规划主管部门申请；

（二）在主城区以外的镇、国有农（林）场规划区内的，向区城乡规划主管部门或者省人民政府确定的镇人民政府申请。

第四十四条 建设单位或者个人申请办理建设工程规划许可证，应当提交下列材料：

（一）使用土地的有关证明文件；

（二）城乡规划主管部门审定的建设工程设计方案；

（三）初步设计图纸；

（四）法律、法规、规章规定的其他材料。

市、区城乡规划主管部门应当在 20 个工作日进行审核，对符合条件的，核发建设工程规划许可证；不符合条件的，不予核发建设工程规划许可证，并书面说明理由。

本条第一款第（二）项建设工程设计方案的审定按照下列程序办理：

（一）建设单位或者个人持土地使用权证、地形图（含规划信息）等有关材料向市、区城乡规划主管部门申领建设工程规划设计要点，市、区城乡规划主管部门应当在 10 个工作日内提出建设工程规划设计要点；

（二）建设单位或者个人按照建设工程规划设计要点制定建设工程设计方案，报市、区城乡规划主管部门审查；市、区城乡规划主管部门应当在 20 个工作日审查完毕，对符合建设工程规划设计要点的，出具建设工程设计方案审定通知书；对不符合建设工程规划设计要点的，下达建设工程设计方案修改通知书，并书面说明理由；

（三）城乡规划主管部门在审定建设工程设计方案前，可以组织专家对建设工程设计方案进行论证、评审和向社会公示。

本条第一款第（四）项法律、法规、规章规定的其他材料，由建设单位或者个人在取得城乡规划主管部门出具的建设工程设计方案审定通知书后，向有关行政主管部门申请办理。

第四十五条 在主城区以外的镇、村庄规划区（不含特定地区）内使用集体所有的土地进行镇企业、村公共设施和公益事业以及农村居民集中住宅楼建设的，建设单位或个人应当持建设工程设计方案和项目批准、核准、备案文件等材料向镇人民政府提出申请，由镇人民政府审查同意后，报区城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。

镇人民政府、区城乡规划主管部门在受理乡村建设规划行政许可申请后，对符合规划的，应当在 20 个工作日内核发乡村建设规划许可证；对不符合规划的，不予核发乡村建设规划许可证，并书面说明理由。

在主城区以外的镇、村庄规划区内使用原有宅基地建设农村村民住宅的规划管理，按照省人民政府的规定执行。

第四十六条 新建、扩建和改建城市道路、桥梁、地道应当同时进行管线综合，同步设计并敷设各种市政管线、弱电管线。

城市道路的坐标、高程、红线宽度以及道路沿线出入口的设置，必须依据城市规

划确定，不得随意变更。城市道路建设应当设置无障碍设施。

进入市区的电力和通信线路走廊应当按照城市规划的要求统筹安排建设。在城市主城区内，新建的 110 千伏以下的线路应当采用电缆地下敷设，220 千伏线路应当逐步改为地下敷设，现有的架空电力和通信线路应当按照城市规划的要求逐步改为电缆地下敷设，并同时拆除原架空的电力和通信设施。

城市给水管网应当符合优质供水的要求。城市排水系统应当采用污水、雨水分流制。

城市道路横断面规划和各类市政设施管线和杆线铺设的有关规划技术规定，由城乡规划主管部门另行制定，报市人民政府批准后执行。

第四十七条 建设项目涉及国防、人防、防洪、防震、水利、绿化、旅游发展、国家安全、消防安全、环境保护、文物保护、卫生防疫、工程管线、矿产资源、勘察测绘、建筑节能等有关管理内容的，应当符合法律、法规的有关规定。法律、法规规定应当由专业主管部门审查的，建设单位或个人应当取得其书面审查意见。

毗邻机场、地震监测台站、气象台、电台、电视台和通讯（含微波、卫星通讯）、电力等设施新建、扩建、改建各类建设工程的，应当在净空、视距、传输、抗干扰等方面符合其专业控制要求。

会展中心、旅客集散中心、物流中心、体育场馆、大型商业超市、大型居住区以及其他大型公共建筑等交通流量较大的建设项目，还应当提交项目交通影响评价报告。

第四十八条 建设单位应当在取得选址意见书后 2 年内取得建设用地规划许可证；需要延期的，应当在期限届满前 30 日内向城乡规划主管部门提出申请，经批准可以延期 1 次，最长期限不得超过 2 年。未申请延期、申请延期未获得批准或者在规定的期限内未取得建设用地规划许可证的，选址意见书失效。

建设单位应当在取得建设用地规划许可证后 1 年内取得土地行政主管部门批准用地文件；需要延期的，应当在期限届满前 30 日内向城乡规划主管部门提出申请，经批准可以延期 1 次，最长期限不得超过 1 年。未申请延期、申请延期未获得批准或者在规定的期限内未取得批准用地文件的，建设用地规划许可证失效。

建设单位应当在取得建设工程规划许可证后 1 年内取得建筑工程施工许可证；需要

延期的，应当在期限届满前 30 日内向城乡规划主管部门提出申请，经批准可以延期 1 次，最长期限不得超过 1 年。未申请延期、申请延期未获得批准或者在规定的期限内未取得建筑工程施工许可证的，建设工程规划许可证失效。

第四十九条 建设单位或者个人应当在取得乡村建设规划许可证后 1 年内取得批准用地文件；需要延期的，应当在期限届满前 30 日内，向乡村建设规划许可证核发机关提出申请，经批准可以延期 1 次，最长期限不得超过 1 年。未申请延期、申请延期未获得批准或者在规定的期限内未取得批准用地文件的，乡村建设规划许可证失效。

第五十条 单位或者个人因公益事业和基础设施建设等需要进行临时建设的，应当向城乡规划主管部门申请临时建设工程规划许可证。

城乡规划主管部门应当在 20 个工作日内进行审核，对符合条件的，核发临时建设工程规划许可证；不符合条件的，不予核发临时建设工程规划许可证，并书面说明理由。

市、区城乡规划主管部门核发临时建设工程规划许可证的权限，按照本条例第四十三条的规定执行。

第五十一条 有下列情形之一的，市、区城乡规划主管部门不得核发临时建设工程规划许可证：

- (一) 占压城镇蓝线、城镇黄线、道路红线或者铁路、公路建设控制范围内土地的；
- (二) 影响城镇道路、公路交通、景观环境、公共安全的；
- (三) 在已按规划建成或者近期将按规划建设的区域、地段的；
- (四) 侵占城镇绿地、广场、公共停车场（库）、人行步道、文物保护单位和紫线保护范围或者其他公共活动场地的；
- (五) 侵占高压线走廊或者压占地下管线的；
- (六) 法律、法规规定的其他情形。

第五十二条 核发临时建设工程规划许可证的城乡规划主管部门应当对临时建筑物、构筑物设置明显标识并通过有关网站向社会公布。

临时建筑物、构筑物使用期限一般不得超过 2 年；确需延长使用期限的，建设单

位或者个人应当在使用期限届满前 30 日内，向城乡规划主管部门申请办理延期手续。

建设单位、使用单位或者个人应当在临时建设工程使用期限届满前 30 日内将临时建筑物、构筑物自行拆除，恢复场地原有状况。

第五十三条 城乡规划主管部门应当在建设工程放线、±0.00 标高、主体封顶时，对是否符合规划条件和建设工程规划许可证的要求予以规划核验。

建设工程基础轴线放线时，建设单位或者个人应书面通知建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证的发放机关，许可证发放机关应当自接到书面申请之日起 7 个工作日对放线情况进行现场核验；未经核验的，建设单位或者个人不得开挖基础。

建设工程竣工后，建设单位或者个人应当持建设工程竣工测绘报告等材料，向建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证的发放机关申请办理竣工规划核实手续。许可证发放机关应当自受理申请之日起 20 个工作日内，对符合建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证的，出具建设工程竣工规划核实证明；不符合的，出具未通过建设工程竣工规划核实的书面处理意见。

第五十四条 建设工程未经规划核实或者未通过规划核实的，建设单位或者个人不得组织竣工验收，不得交付使用。

建设单位或者个人应当在竣工验收后 6 个月内，向建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证的发放机关报送有关竣工验收资料。

第五十五条 建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证规定应予拆除的原有建（构）筑物和因施工需要搭建的临时设施等其他设施，建设单位或者个人应当在建设工程竣工规划核实前予以拆除并清理场地。

第五十六条 现状建（构）筑物的使用性质，不得随意变更；确需变更的，建设单位或者个人应当向建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证的发证机关提出书面申请；发证机关应采取公示或听证会等形式，听取利害关系人的意见后作出是否同意变更的书面意见；经发证机关同意的，应当申请办理相应的土地使用性质变更手续后，方可办理规划许可变更手续。

市、区城乡规划主管部门批准的建（构）筑物外立面造型、色彩，不得擅自变更；确需变更的，建设单位或者个人应当向建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证

的发证机关申请办理规划许可变更手续。

根据前两款规定变更现状建（构）筑物的使用性质或者经批准的建（构）筑物外立面造型、色彩，给利害关系人合法权益造成损失的，应当依法予以补偿。

第五十七条 建设单位或者个人在建设工程放线之前，应当在项目建设现场醒目位置设工程公示牌。公示牌应当载明以下内容：

- （一）建设项目名称、建设规模及主要指标；
- （二）建设单位及其负责人；
- （三）建设工程规划许可证或乡村建设规划许可证的内容；
- （四）建设工程总平面图和立面效果图；
- （五）公示期限、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验收前，建设单位或者个人应当保持公示牌完整。

第四章 城乡规划的修改

第五十八条 城市、主城区以外的镇、特定地区总体规划的组织编制机关，应当组织有关部门和专家每五年对规划实施情况进行评估，并采取论证会、听证会或者其他方式征求公众意见。

城市、主城区以外的镇总体规划组织编制机关应当向市人大常委会常务委员会、镇人民代表大会和原审批机关提出评估报告并附具征求意见的情况。

第五十九条 有下列情形之一的，组织编制机关方可修改各类总体规划：

- （一）上级人民政府制定的城乡规划发生变更，提出修改规划要求的；
- （二）行政区划调整确需修改规划的；
- （三）因国务院或者省、市人民政府批准重大建设工程确需修改规划的；
- （四）经评估确需修改规划的；
- （五）各类总体规划的审批机关认为应当修改规划的其他情形。

第六十条 确需修改城市、主城区以外的镇、特定地区总体规划的，组织编制机

关应当对原规划的实施情况进行总结，并向原审批机关报告；修改涉及城市、主城区以外的镇、特定地区总体规划强制性内容的，应当先向原审批机关提出专题报告，经同意后，方可编制修改方案。

修改后的城市、主城区以外的镇、特定地区总体规划，应当依照本条例第十一条、第十二条、第十三条、第十四条规定的审批程序报批。

第六十一条 有下列情形之一的，组织编制机关方可对控制性详细规划进行修改：

- （一）总体规划修改对用地布局和功能产生重大影响的；
- （二）实施国家、省、市重点工程需要修改的；
- （三）实施市重点基础设施和公共服务设施、防灾减灾工程等民生工程建设需要修改的。

第六十二条 确需修改控制性详细规划强制性内容的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见，向原审批机关提出专题报告经同意后，方可编制修改方案。

市、区人民政府和城乡规划主管部门不得以办公会、局务会、专家评审会等形式直接修改控制性详细规划的强制性内容。

修改控制性详细规划涉及总体规划强制性内容的，应当先修改总体规划。

修改后的控制性详细规划，应当依照本条例第十七条规定的审批程序报批。

修改村庄规划的，应当依照本条例第二十三条规定的审批程序报批。

第六十三条 有下列情形之一的，组织编制机关方可对修建性详细规划、建设工程设计方案总平面图进行修改：

（一）因控制性详细规划修改，致使无法按照修建性详细规划、建设工程设计方案总平面图建设的；

（二）因文物保护、地质灾害和其他涉及公共利益原因，致使无法按照修建性详细规划、建设工程设计方案总平面图进行建设的；

（三）在不改变控制性详细规划强制性内容的前提下，确需修改修建性详细规划、建设工程设计方案总平面图的其他情形。

第六十四条 经依法审定的修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图不得

随意修改；确需修改修建性详细规划、建设工程设计方案总平面图的，应当先将修改方案报原审定机关组织专家进行论证；经论证同意修改的，原审定机关应当采取现场或者媒体公示等方式充分听取和征求相关权益人意见，也可以采取听证会等其他方式，听取利害关系人的意见。

因修改给利害关系人合法权益造成损失的，应当依法予以补偿。

修建性详细规划、建设工程设计方案总平面图的修改涉及控制性详细规划强制性内容的，应当先修改控制性详细规划。

修改后的修建性详细规划，应当依照本条例第二十条规定的程序审定。

第六十五条 修改的城乡规划在报批前，应当依照本条例第二十四条、第二十五条规定的程序予以公告和审查。修改的城乡规划经依法批准后，应当依照本条例第十条的规定重新公布。

第五章 监督检查

第六十六条 市、区、主城区以外的镇人民政府应当定期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。

市、区人民代表大会常务委员会依法对市、区人民政府实施城乡规划管理的情况进行监督。

市、区人民政府应当与同级人民代表大会常务委员会建立并完善规划实施监督信息平台。

第六十七条 城乡规划主管部门违反本条例规定做出行政许可的，上级城乡规划主管部门或者本级人民政府可以责令撤销或者直接撤销该行政许可；主城区以外的镇人民政府违反本条例规定作出行政许可的，上级城乡规划主管部门有权责令其撤销或者直接撤销该行政许可。

因撤销行政许可给当事人合法权益造成损失的，违法做出行政许可的机关应当依法给予赔偿。

第六十八条 本市建立查处违法建设责任制和考核评价制度。市、区人民政府和

主城区外的镇人民政府负责本行政区域内违法建设查处工作。上级人民政府应当加强对下级人民政府查处违法建设落实情况的监督检查和考核评价。

市、区人民政府应当建立城乡规划实施监测和行政执法网络系统，并实现联网，加强城乡规划实施的动态监管。

市、区城乡规划主管部门应当根据各自职权依法公开规划许可情况、违法建设查处情况以及监督检查情况，接受社会监督。

对违法建设的行为，市、区城乡规划主管部门可以通过信息公开平台向社会公告。

第六十九条 市、区城乡规划主管部门对依法立案查处的违法建设项目，应当及时依法下达停止施工通知书，并在其立案查处后至行政处罚执行完毕前，停止办理该建设项目的任何规划手续。

违法建设单位或者个人以及施工单位接到停止施工通知书后拒不停止施工的，由城乡规划主管部门告知电力、水务行政主管部门；电力、水务行政主管部门应当通知供电、供水企业停止为其提供施工用电、用水。

第七十条 街道办事处对本辖区内违法建设的行为，应当予以制止，并配合城乡规划主管部门予以处理。

居民委员会、村民委员会、物业服务企业发现本区域内违法建设行为的，有权予以制止，并及时向城乡规划主管部门、镇人民政府报告。

第七十一条 市、区人民政府应当建立违法建设举报奖励制度并向社会公布违法建设举报电话。

第六章 法律责任

第七十二条 城乡规划编制单位有下列行为之一的，由市城乡规划主管部门责令限期改正，处合同约定的规划编制费一倍以上两倍以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿，由原发证机关降低等级或者吊销资质证书；造成损失的，依法承担赔偿责任：

- (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。

未依法取得资质证书承揽城乡规划编制工作的，由城乡规划主管部门责令停止违法行为，依照前款规定处以罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。

以欺骗手段取得资质证书承揽城乡规划编制工作的，由原发证机关吊销资质证书，依照本条第一款规定处以罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第七十三条 城乡规划编制单位有下列行为之一的，由市城乡规划主管部门责令限期改正；情节严重的，责令停业整顿，由发证机关降低资质等级或者吊销资质证书：

- （一）违反城乡规划主管部门核定的规划条件编制城乡规划的；
- （二）在规划成果中弄虚作假，欺骗规划审批机关的；
- （三）收受相关单位或者个人贿赂的。

第七十四条 市、区城乡规划主管部门或者主城区以外的镇人民政府有下列行为之一的，由市、区人民政府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责任人员依法给予处分：

（一）对依法应当组织编制城乡规划而未组织编制，或者未按法定程序编制、审批、修改城乡规划的，或者以办公会、局务会、专家评审会等形式直接修改控制性规划强制性内容的；

（二）委托不具有相应资质等级的单位编制城乡规划的；

（三）超越职权或者对不符合法定条件的申请人核发选址意见书、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的；

（四）对符合法定条件的申请人未在法定期限内核发选址意见书、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的；

（五）未依法将经审定的修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图予以公布的；

（六）同意修改修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图前未采取听证会等形式听取利害关系人意见的；

（七）发现未依法取得规划许可或者违反规划许可的规定在规划区内进行建设的行为，而不予查处或者接到举报后不依法处理的。

第七十五条 市、区人民政府有关部门有下列行为之一的，由本级人民政府或者

上级人民政府有关部门责令限期改正，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，并依照有关规定予以问责：

（一）对未依法取得选址意见书的建设项目核发建设项目立项批准文件的；

（二）未依法在国有土地使用权出让合同中确定规划条件或者改变国有土地使用权出让合同中依法确定的规划条件的；

（三）擅自变更建设用地规划许可证已经确定的规划条件的；

（四）对未依法取得建设用地规划许可证的建设单位划拨国有土地使用权的。

第七十六条 违反本条例规定，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，限期改正，处建设工程造价5%以上10%以下的罚款，按控制性详细规划要求和规划条件，补办相应规划手续；无法采取改正措施消除规划实施影响的，限期拆除，不能拆除的，没收建筑实物或者违法建筑的全部销售收入，可以并处建设工程造价10%以下的罚款。

有下列情形之一的，均属无法采取改正措施消除规划实施影响的违法建设：

（一）已经构成改变城市规划确定的土地使用性质的；

（二）侵占城市水源地或者对城市水源地构成污染威胁的；

（三）侵占现有的或者城市规划确定保留的城市公共绿地、文物保护区、市政基础用地和其他公共活动场所的；

（四）对城市风景旅游区的环境构成直接影响的；

（五）侵占经城市规划确定的城市道路控制红线或者直接影响城市道路交通的；

（六）对机场、铁路的正常运行构成直接影响的；

（七）对城市电讯广播通道构成直接影响的；

（八）对城市消防安全、防洪防汛等构成直接影响的；

（九）侵占城市高压供电走廊或者压占城市地下管线的；

（十）在近期建设规划确定的控制区范围和市、区人民政府确定的旧城改建区域内擅自进行建设的；

（十一）有其他违反城乡规划的情况，后果严重、不拆除难以补救的；

(十二)对违法建筑部分拆除会影响建筑整体结构安全的。

第七十七条 建设单位或者个人有下列行为之一的,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1倍以下的罚款:

- (一)未经批准进行临时建设的;
- (二)未按照批准内容进行临时建设的;
- (三)临时建筑物、构筑物超过批准期限不拆除的。

第七十八条 违反本条例规定,未取得乡村建设规划许可证擅自进行建设或者未按照乡村建设规划许可证进行建设的,由主城区以外的镇人民政府责令停止建设,限期改正;逾期不改正的,由主城区以外的镇人民政府组织拆除。

第七十九条 违反本条例规定,未通知城乡规划主管部门到现场核验基础轴线放线、 ± 0.00 标高、主体封顶情况或者核验不合格擅自建设的,由城乡规划主管部门责令停止施工,补办相关手续,并处1万元以上2万元以下的罚款。

第八十条 违反本条例规定,擅自改变现状建(构)筑物使用性质的,由城乡规划主管部门责令限期改正;逾期不改正的,每逾期一日按改变使用性质部分的建筑面积处每平方米10元罚款。

违反本条例规定,擅自变更建筑物外立面造型或者色彩的,由城乡规划主管部门责令限期改正,并处1万元以上5万元以下罚款。

第八十一条 违反本条例规定,未在项目建设现场设置或者不按照许可内容设置建设工程规划许可公示牌的,由城乡规划主管部门责令限期改正,逾期不改正的,处5千元以上1万元以下的罚款。

第八十二条 违反本条例规定,建设单位或者个人在建设工程竣工规划核实前不按建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证的规定拆除原有建(构)筑物、临时设施等设施并清理现场的,城乡规划主管部门应当做出限期拆除和清理现场的决定。

第八十三条 城乡规划主管部门做出责令停止建设或者限期拆除决定后,当事人不停止建设或者逾期不拆除的,城乡规划主管部门应当自逾期之日起15日内向市或者区人民政府报告,市或者区人民政府可以责成有关部门采取查封施工现场、强制拆除违法建设工程、清理现场等措施。

第八十四条 行政机关工作人员在城乡规划管理中有玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、贪污受贿或者其他机关工作人员违反规定，利用职权干预城乡规划正常管理工作等行为的，由本级人民政府、上级主管部门或者监察机关依法给予处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究其刑事责任。

第八十五条 本章规定由规划行政主管部门负责处理的违法行为，市人民政府根据国务院集中行使行政处罚权的决定确定由有关执法部门或者机构处理的，按照市人民政府的规定执行。

第七章 附 则

第八十六条 本条例下列用语的含义：

（一）主城区是指本市的中心区域，包括城市建成区和府城、长流、灵山、海秀、城西、西秀等镇所辖行政区域，其规划范围由市人民政府公布；

（二）控制性详细规划是指以城市总体规划、主城区以外镇的总体规划和特定地区的总体规划为依据，确定建设地区的土地使用性质和使用强度的控制指标，道路和工程管线控制性位置以及空间环境控制等要求的规划；

（三）修建性详细规划是指以控制性详细规划为依据所制定的，用以指导各项建筑和工程设施的设计和施工的规划设计；

（四）临时建设是指因建设主体工程或者建设城乡基础设施、公共服务设施和公共安全设施等需要所进行的临时工程建设。临时建设的建筑物、构筑物和其他设施使用期限一般不超过2年，高度不超过9米，层数不超过3层。

第八十七条 本条例具体应用中的问题由市人民政府负责解释。

第八十八条 本条例自2011年9月1日起施行。《海口市城市规划条例》同时废止。