

威海市人民政府
关于印发威海市城乡规划管理办法的通知

威政发〔2014〕7号

各市区人民政府，国家级开发区管委，南海新区管委，市政府各部门、单位：

现将《威海市城乡规划管理办法》印发给你们，请认真遵照执行。

威海市人民政府

2014年2月8日

威海市城乡规划管理办法

第一章 总则

第一条 为科学合理制定城乡规划，加强城乡规划管理，保障城乡规划实施，统筹城乡空间布局，保护生态资源，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》、《山东省城乡规划条例》等法律、法规，结合我市实际，制定本办法。

第二条 在威海市所辖区、国家级开发区范围内制定和实施城乡规划，在规划区内进行各项建设活动，应当遵守本办法。

第三条 本办法所称城乡规划，包括城市规划、镇规划和村庄规划。

本办法所称规划区，是指城市、镇和村庄的建成区以及因城乡建设和发展需要，必须实行规划控制的区域。规划区的具体范围，由市、镇政府在组织编制的城市总体规划、镇总体规划、村庄规划中，根据城乡经济社会发展水平和统筹城乡发展需要划定。

第四条 市城乡规划委员会负责审议涉及城乡规划的重要事项，其审议意见作为城乡规划的决策依据。

市城乡规划委员会的工作职责、人员组成、议事程序等事项，由市政府另行确定。

第五条 城乡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相互衔接。

各级政府应当将城乡规划的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，任何单位和个人都应当遵守，未经法定程序不得修改。

各类建设活动应当符合经依法批准的城乡规划。

第七条 市城乡规划主管部门应当依法公开城乡规划信息，保障公民、法人和其他组织依法参与并监督城乡规划的制定、实施和修改。

第八条 鼓励采用先进科学技术，增强城乡规划的科学性，提高城乡规划实施及监督管理的效能。

第二章 城乡规划的制定

第一节 城乡规划编制与审批

第九条 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、镇总体规划的内容应当包括城市 and 镇的发展布局、功能分区、用地布局、综合交通体系，禁止、限制或者适宜建设的地域范围，各类专项规划等。

控制性详细规划确定具体地块的建设用地范围和性质、开发强度、空间布局管理，包括容积率、绿地率、建筑密度、

建筑高度、基础设施、公共服务设施、主要出入口方位及专项规划的要求等指标。

第十条 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、水源地和水系、基本农田和绿化用地、环境保护、海岸线保护、自然与历史文化遗产保护、军事设施保护以及防灾减灾等内容，应当作为城市总体规划、镇总体规划的强制性内容。

第十一条 城市总体规划由市政府组织编制，经省政府审查同意后，报国务院审批。

镇总体规划、村庄规划由镇政府组织编制，报市政府审批。

第十二条 编制城乡规划，应当符合经依法批准的上位城乡规划，遵守国家和省有关标准和技术规范，采用符合国家和省规定的技术资料。

各相关部门和单位应当根据规划组织编制机关的需要，及时提供有关统计、勘察、测绘、地籍、气象、地震、水资源、水文、环保、文物、地下设施、矿产资源等基础资料。

第十三条 市政府组织编制的城市总体规划，在报省政府审查前，应当先经市人大常委会常务委员会审议并提出意见，市政府应当根据审议意见进行修改。

镇政府组织编制的镇总体规划在报市政府审批前，应当先经镇人民代表大会审议并提出意见，镇政府应当根据审议意见进行修改。

镇政府组织编制的村庄规划，应当经村民会议或者村民

代表会议讨论同意，并征求市城乡规划主管部门的意见。

规划组织编制机关报送审批城市总体规划、镇总体规划，应当同时报送市人民代表大会常务委员会或者镇人民代表大会的审议意见和根据审议意见修改规划的情况。

第十四条 市城乡规划主管部门应当会同区政府、国家级开发区管委，根据城市总体规划的要求，组织编制城市控制性详细规划，经市政府批准后，报市人民代表大会常务委员会和省政府备案。

镇政府根据镇总体规划的要求，组织编制镇控制性详细规划，经市政府批准后，报镇人民代表大会备案。

第十五条 城市总体规划确定的规划建设用地范围内的镇、村庄，按照城市总体规划、控制性详细规划等进行规划管理，不再编制镇规划和村庄规划。

镇总体规划确定的规划建设用地范围内的村庄，按照镇总体规划、控制性详细规划等进行规划管理，不再编制村庄规划。

第十六条 市政府有关部门组织编制的交通、电力、供热、燃气、通信、绿化、消防、抗震、给水排水、人民防空、环境卫生、文物保护、公共服务设施等有关专项规划，经市城乡规划主管部门审查同意，报市政府审批后，纳入城市总体规划。

第十七条 城市总体规划、镇总体规划、控制性详细规划、专项规划在报送审批前，应当提交市城乡规划委员会审议。

第十八条 城乡规划报送审批前，规划组织编制机关应当依法将城乡规划草案予以公告，并采取论证会、听证会等方式征求专家和公众的意见。公告时间不得少于 30 日。

规划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意见采纳情况及理由。

规划组织编制机关应当在城乡规划获得批准后 30 日内，向社会公布规划的主要内容和图纸。

第二节 城乡规划编制单位

第十九条 对从事城乡规划编制业务的单位实行资质管理制度。

从事城乡规划编制业务的单位，应当在资质许可的范围内承担城乡规划编制业务。

禁止未取得城乡规划编制资质的单位和个人承担城乡规划编制业务。

第二十条 委托编制和修改城乡规划，应当通过方案征集、公开招标等方式，选择具有相应资质的城乡规划编制单位承担。

禁止委托无城乡规划编制资质的单位和个人承担城乡规划编制业务。

禁止接受委托的城乡规划编制单位转包城乡规划编制业务。

第二十一条 城乡规划编制行业应当建立健全自律组织，加强行业自律，规范行业行为，维护从业单位及人员的合法权益,促进行业健康发展。

第三章 城乡规划的实施

第一节 一般规定

第二十二条 市城乡规划主管部门应当在城乡规划确定的建设用地范围内，依法对建设项目作出规划许可。

区域性重大基础设施、公共服务设施等建设项目超出城乡规划确定的建设用地范围的，由核发建设项目选址意见书的城乡规划主管部门会同有关部门组织专家进行论证，经论证同意建设的，方可作出规划许可。

市城乡规划主管部门核发的规划许可证件，应当注明许可有效期。

第二十三条 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、河道、水库、水源地、海岸带、自然保护区、防汛通道、消防通道、垃圾填埋场及焚烧厂、污水处理厂、轨道交通、公交场站、燃气设施、供热设施、给水排水设施和公共服务设施的用地以及其他需要依法保护的用地，禁止擅自改变用途；擅自改变用途进行建设的，市城乡规划主管部门不予办理规划审批手续。

第二十四条 依法实施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、乡村建设规划许可证等规划许可制度。

规划许可的申请条件、审批程序、决定方式以及期限等，

按照有关法律、法规、规章的规定执行。

第二十五条 市城乡规划主管部门在作出建设项目规划许可决定前，应当在政府及部门网站、规划展示场所或者建设工程现场，对拟作出的规划许可有关内容进行公告。公告时间不得少于 7 日。

市城乡规划主管部门应当自作出规划许可决定之日起 15 日内，将有关许可内容在政府及部门网站和规划展示场所进行公布。

建设工程开工前，建设单位和个人应当按照要求在施工现场设置建设工程规划公示牌，公开规划许可有关内容。

第二十六条 建设单位和个人需要延续依法取得的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、乡村建设规划许可证等规划许可有效期的，应当在有效期届满 30 日前向发证机关提出申请。符合条件的，可以批准延期 1 次，延长期限最长不得超过 1 年。

第二十七条 鼓励合理开发利用城市地下空间。地下建设工程应当按照有关规定，向市城乡规划主管部门申请办理规划许可。

第二节 建设项目选址规划

第二十八条 建设项目选址意见书实行分级核发。

需要由国家、省审批或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，由市城乡规划主管部门初步审查同意后，报省城乡规划主管部门核发建设项目选址意见书。

需要由市审批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，应当向市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。

第二十九条 建设单位向市城乡规划主管部门申请核发建设项目选址意见书时，应当提交下列材料：

- （一）行政许可申请书；
- （二）建设项目选址意见书申报表；
- （三）标明拟选址位置的项目区位图和地形图；
- （四）拟建项目情况说明及有关支持性文件；
- （五）法律、法规、规章规定的其他材料。

第三十条 市城乡规划主管部门依据城乡规划对建设项目拟选址位置进行审查，符合城乡规划的，核发建设项目选址意见书；不符合城乡规划的，不予核发建设项目选址意见书，并书面答复和说明理由。

第三十一条 建设项目选址意见书应当载明建设项目依据、选址位置、用地规模和建设规模，并附建设项目区位图和地形图。

第三十二条 自建设项目选址意见书核发之日起 1 年内，建设项目未获得批准或者核准且建设项目选址意见书未被批准延期的，建设项目选址意见书自行失效。

第三节 建设用地规划

第三十三条 使用国有土地进行建设活动的建设单位和个人，应当取得市城乡规划主管部门核发的建设用地规划许

可证。

第三十四条 建设用地规划许可证应当载明建设用地的位置、范围、面积、用地性质、建设规模等，并附规划条件、用地红线图等材料。

规划条件包括用地的位置、范围、面积、用地性质、允许建设的范围、容积率、绿地率、建筑密度、建筑高度、基础设施和公共服务设施配套要求、地下空间开发利用要求等内容。

第三十五条 以划拨方式提供国有土地使用权的建设项目，建设单位向市城乡规划主管部门申请核发建设用地规划许可证时，应当提交下列材料：

- （一）行政许可申请书；
- （二）建设用地申报表；
- （三）建设项目选址意见书；
- （四）建设用地预审意见；
- （五）建设项目批准、核准、备案文件；
- （六）法律、法规、规章规定的其他材料。

第三十六条 市城乡规划主管部门对符合控制性详细规划的，核发建设用地规划许可证，并提出划拨用地规划条件，核定用地位置、面积和允许建设的范围；对不符合控制性详细规划的，不予核发建设用地规划许可证，并书面答复和说明理由。

第三十七条 以出让方式提供国有土地使用权的建设项目，在国有土地使用权出让前，市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。未经市城乡规划主管部门确定规划条件或者未按照规划条件签订国有土地使用权出让合同的，国有土地使用权不得出让。

第三十八条 以出让方式取得国有土地使用权的建设项目，建设单位和个人向市城乡规划主管部门申请核发建设用地规划许可证时，应当提交下列材料：

- （一）行政许可申请书；
- （二）建设用地申报表；
- （三）建设项目批准、核准、备案文件；
- （四）国有土地使用权出让合同；
- （五）法律、法规、规章规定的其他材料。

第三十九条 市城乡规划主管部门对符合规划条件的，核发建设用地规划许可证；对未按照规划条件签订国有土地使用权出让合同的，不予核发建设用地规划许可证，并书面答复和说明理由。

第四十条 取得建设用地规划许可证的建设单位和个人，转让以出让方式取得的国有土地使用权的，应当向市城乡规划主管部门申请变更建设用地规划许可证。

国有土地使用权转让合同不得擅自改变原出让合同的规划条件。

第四十一条 自建设用地规划许可证核发之日起 1 年内，建设项目未取得国有土地使用权证或者其他使用土地的证明文件且建设用地规划许可证未被批准延期的，建设用地规

划许可证自行失效。

第四节 建设工程规划

第四十二条 建设单位和个人在规划区内进行各类建设项目的改建、扩建活动，应当依法取得市城乡规划主管部门核发的建设工程规划许可证。

第四十三条 市城乡规划主管部门依据控制性详细规划和建设用地规划条件，提出建设工程规划设计要求。建设单位和个人依据规划设计要求，组织有相应资质等级的设计单位编制建设工程设计方案，并提交市城乡规划主管部门。建设工程设计方案应当符合国家标准和技术规范的规定。

第四十四条 建设单位和个人向市城乡规划主管部门申请核发建设工程规划许可证时，应当提交下列材料：

- （一）行政许可申请书；
- （二）建设工程规划许可证申请书；
- （三）建设项目批准、核准、备案文件；
- （四）建设用地规划许可证；
- （五）土地使用权证明文件（进行道路、管线工程建设的，提交同意使用土地的证明材料）；
- （六）经审定的建设工程设计方案；
- （七）法律、法规、规章规定的其他材料。

第四十五条 市城乡规划主管部门对符合建设工程规划设计要求的项目，核发建设工程规划许可证；对不符合建设工程规划设计要求的项目，不予核发建设工程规划许可证，并书面答复和说明理由。

第四十六条 建设工程规划许可证应当载明建设项目位置、建设规模和使用功能等内容，并附经审定的建设工程设计方案。

第四十七条 自建设工程规划许可证核发之日起 2 年内，建设项目未开工建设且建设工程规划许可证未被批准延期的，建设工程规划许可证自行失效。

第四十八条 建设单位和个人应当按照审定的建设工程设计方案，组织建设项目施工图设计，经有关部门审定的建设项目施工图应当在审查通过后 30 日内，提交市城乡规划主管部门备案。

第四十九条 分期建设的建设项目，建设单位和个人应当按照建设工程规划许可证的要求完成建设项目相关配套设施和绿地的建设。居住小区的配套设施应当与小区同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。

第五十条 建设工程在开工前和建筑基础施工完成后，建设单位和个人应当委托由省城乡规划主管部门认定的规划技术服务单位分别进行验线，并经市城乡规划主管部门核发验线确认书后，方可开工或者继续施工。

第五十一条 建设工程竣工后，建设单位和个人应当委托规划技术服务单位进行竣工规划勘验，并持建设工程规划许可证、验线确认书、竣工勘验测绘报告等材料，向市城乡规划主管部门申请竣工规划核实。

第五十二条 市城乡规划主管部门应当依据建设项目规划条件、建设工程规划许可证及其附件的要求进行核实，对

符合要求的，核发建设工程竣工规划验收合格证；对不符合要求的，下达建设工程竣工规划核实整改通知书，待整改完成后再进行复核。

第五十三条 在规划区内严格控制审批临时建设用地及临时建设工程。

第五十四条 已建成并投入使用的建筑物、构筑物不得擅自改变使用性质。确需改变的，应当在符合控制性详细规划以及相关专项规划的前提下，由市城乡规划主管部门征得发展改革、公安、财政、国土资源、城乡建设、环保等部门及利害关系人的同意后，依法办理变更手续。

第五节 乡村建设规划

第五十五条 使用农村集体土地进行乡镇企业、新型农村社区、乡村公共设施和公益事业建设的，建设单位和个人应当向镇政府（街道办事处）提出申请，由镇政府（街道办事处）报市城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。

建设单位和个人向镇政府（街道办事处）提出申请时，应当提交如下材料：

- （一）行政许可申请书；
- （二）乡村建设规划许可证申请表；
- （三）建设项目所在地村（居）民委员会同意建设的书面意见；
- （四）使用土地的有关证明文件；
- （五）标明建设项目用地范围的地形图；
- （六）建设项目规划设计方案、建设工程设计方案；

（七）法律、法规、规章规定的其他材料。

第五十六条 使用宅基地进行农村村民住宅建设，应当提交乡村建设规划许可证申请表、宅基地使用证明或者房屋权属证明、新建住宅相关图纸、村（居）委员会同意建设的书面意见等材料，向镇政府（街道办事处）提出书面申请，经镇政府（街道办事处）审核符合条件的，报市城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。

第五十七条 市城乡规划主管部门对符合村庄规划的，核发乡村建设规划许可证；对不符合村庄规划的，不予核发乡村建设规划许可证，并书面答复和说明理由。

第五十八条 乡村建设规划许可证应当载明建设项目名称、位置、用地范围和面积、建设规模和主要功能等内容，并附经审定的主要设计图纸。

第五十九条 自乡村建设规划许可证核发之日起 2 年内，建设项目未开工建设且乡村建设规划许可证未被批准延期的，乡村建设规划许可证自行失效。

第四章 城乡规划的修改

第六十条 城市总体规划、镇总体规划的组织编制机关，应当定期组织有关单位和专家，对规划的实施情况进行评估，并采取论证会、听证会等方式征求公众意见，向城乡规划审批机关提出评估报告。

评估报告应当包括下列内容：

- (一) 城市总体规划、镇总体规划的执行情况;
- (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) 各类专项规划、近期建设规划、控制性详细规划的制定情况;
- (五) 规划评估结论及规划实施建议。

第六十一条 有下列情形之一的,经城乡规划审批机关批准,规划组织编制机关可以按照规定的权限和程序,对城市总体规划、镇总体规划进行修改:

- (一) 上位城乡规划发生变更,提出修改规划要求的;
- (二) 行政区划调整确需修改规划的;
- (三) 经评估确需修改规划的;
- (四) 法律、法规规定的其他情形。

城市总体规划、镇总体规划修改前,规划组织编制机关应当向城乡规划审批机关报告;修改涉及城市总体规划、镇总体规划的强制性内容的,报经审批机关同意后,方可编制修改方案。

第六十二条 有下列情形之一的,经城乡规划审批机关批准,规划组织编制机关可以按照规定的权限和程序,对控制性详细规划进行修改:

- (一) 因城市总体规划、镇总体规划修改导致规划无法实施的;
- (二) 因实施重大基础设施和公共服务设施、防灾减灾等工程项目需要进行修改的;

- (三) 城市建设用地的限制条件发生改变的;
- (四) 经评估确需修改规划的;
- (五) 法律、法规规定的其他情形。

修改控制性详细规划,规划组织编制机关应当对修改的必要性组织论证,征求规划地段内利害关系人的意见,并向社会公示,提出专题报告,经审批机关同意后,方可编制修改方案;控制性详细规划修改涉及城市总体规划、镇总体规划的强制性内容的,应当先修改总体规划。

第六十三条 修改城乡规划,应当按照法定程序重新进行审批,并向社会公布。

第六十四条 建设单位和个人申请变更建设项目规划条件中强制性内容的,应当由市城乡规划主管部门组织专家论证和征求公众意见,报市城乡规划委员会审议后,方可办理规划许可变更手续。变更内容不符合控制性详细规划的,市城乡规划主管部门不得批准。确需变更的,应当先按照法定程序修改控制性详细规划。

市城乡规划主管部门应当在 30 日内将依法变更后的规划条件通报国土资源部门并公示。

第六十五条 经依法审定的建设工程设计方案的总平面图不得随意修改;确需修改其强制性内容的,市城乡规划主管部门应当采取公示、听证会等形式,听取利害关系人的意见。

第六十六条 涉及规划区内建设用地使用性质和容积率规划调整管理的相关问题,按照有关规定执行。

第五章 监督检查

第六十七条 各级政府和国土资源、城乡建设、规划、城管执法等部门，应当建立健全城乡规划管理信息共享和工作配合机制，按照各自职责对建设活动实施监督检查。

第六十八条 对规划区内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,尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的违法建设行为，由市城乡规划主管部门依法进行查处；无法采取改正措施消除对规划实施的影响、需要拆除的违法建设行为，由城管执法部门依法进行查处。

第六十九条 对存在违法占地情况的违法建设行为，由国土资源部门依法进行查处。

第七十条 对擅自占用规划确定的道路、广场、绿地、公共设施用地等进行建设，擅自占用物业管理区域内业主共有的道路、绿地或者其他场地进行建设，擅自在建筑物顶部、外立面、底层或者退层平台进行建设，擅自改变已经建成并投入使用的建筑物、构筑物规划使用性质的，由城管执法部门依法进行查处。

第七十一条 未经批准，擅自停用地下停车场（库）、停车楼或者改变地下停车场（库）、停车楼使用性质的，由公安机关交通管理部门依法进行查处。

第七十二条 对刘公岛景区内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，及擅自改变建筑物、构筑物规划使用性质的违法行为，由刘公岛行政执法机构依法进行查处。

第七十三条 城管执法部门不能认定对规划实施的影响程度，是否改变建筑物、构筑物使用性质等事项时，应当书面征询市城乡规划主管部门的意见，市城乡规划主管部门应当予以认定。

第七十四条 任何单位和个人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经依法批准的城乡规划；但法律、行政法规规定不得公开的内容除外。

第七十五条 任何单位和个人有权投诉、举报违反城乡规划的行为。市城乡规划主管部门及其他相关部门应当自接到投诉、举报之日起7日内进行调查、处理，将处理情况反馈投诉人或者举报人，并不得泄露投诉人或者举报人的身份信息。

第六章 法律责任

第七十六条 建设单位和个人违反本办法有关规定，虚报、瞒报规划设计指标或者提供虚假资料骗取规划许可的，该规划许可无效，市城乡规划主管部门应当依法撤销。

第七十七条 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的，责令停止建设，限期

改正；逾期不改正的，可以拆除。

第七十八条 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，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；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，可以并处建设工程造价 10%以下的罚款。

第七十九条 建设单位和个人未取得验线确认书擅自开工或者继续施工的，由市城乡规划主管部门责令停止建设，限期改正；逾期不改正的，处 1 万元以上 3 万元以下的罚款。

第八十条 未经市城乡规划主管部门批准，擅自改变已经建成并投入使用的建筑物、构筑物使用性质的，由城管执法部门责令限期改正，处 3 万元以上 10 万元以下的罚款。

第七章 附则

第八十一条 荣成、文登、乳山三市城乡规划管理，可参照办法执行。

第八十二条 本办法由市规划局负责组织实施。

第八十三条 本办法自 2014 年 4 月 1 日起施行，有效期至 2019 年 3 月 31 日。1994 年 10 月 17 日市政府发布的《威海市城市规划管理办法》（威海市人民政府令 1994 年第 12 号）自本办法施行之日起废止。

（根据威政发〔2019〕10号《威海市人民政府关于公布市政府规章和规范性文件清理结果的决定》，该文件属于决定保留的市政府规范性文件，已重新登记编号，有效期至2024年11月30日。）