海南省城乡规划条例

（2009年7月24日海南省第四届人民代表大会常务委员会第十次会议通过）

海南省人民代表大会常务委员会公告

第24号

《海南省城乡规划条例》已由海南省第四届人民代表大会常务委员会第十次会议于2009年7月24日通过，现予公布，自2009年10月1日起施行。

海南省人民代表大会常务委员会

2009年7月27日

第一章 总 则

第一条 为了加强城乡规划管理，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》和有关法律法规的规定，结合本省实际，制定本条例。

第二条 在本省行政区域内制定和实施城乡规划，在规划区内进行建设活动，应当遵守本条例。

本条例所称城乡规划，包括省域城镇体系规划、省域城乡总体规划、城市规划、镇规划、乡规划、特定地区规划和村庄规划。城市规划、镇规划、乡规划、特定地区规划分为总体规划和详细规划。

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，经国家或者省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，以及省人民政府确定的其他区域。

应当编制村庄规划的区域，由县级以上人民政府根据本行政区域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。

第三条 制定和实施城乡规划，应当遵循统一规划、整体布局、节约土地、集约发展和先规划后建设的原则，突出热带海岛特色，保护自然资源和历史文化遗产，保持民族特色与传统风貌，并符合建设生态省和国际旅游岛的要求。

第四条 制定和实施旅游度假区规划，应当注重资源优化利用，加强对海岸线、山体、耕地、生态公益林地、岛屿、红树林、湿地、河湖水系等自然资源和风景旅游资源的保护；坚持低容积率、低建筑密度、高绿地率的开发原则，注重建筑景观和整体风貌的塑造。

滨海用地和环境景观资源特色突出的用地应当优先用于发展旅游度假设施。

第五条 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协调。

第六条 各级人民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。

第七条 省人民政府城乡规划主管部门负责全省城乡规划管理工作。市、县、自治县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。必要时，可以在市辖区、特定地区设立派出机构。

乡镇人民政府应当确定相关机构或者专人负责本行政区域内的城乡规划管理工作。

县级以上人民政府其他有关主管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 省人民政府设立城乡规划委员会，作为省人民政府城乡规划决策的议事机构。

市、县、自治县人民政府可以设立市、县、自治县城乡规划委员会，作为本级人民政府城乡规划决策的议事机构。

省和市、县、自治县城乡规划委员会应当根据本级人民政府确定的工作职责，完善运作程序和表决方式等工作规程。

第九条 经依法批准的城乡规划应当由城乡规划组织编制机关及时公布。法律、行政法规规定不得公开的内容除外。

经依法批准的城乡规划未经法定程序不得修改。

第二章 城乡规划的制定

第十条 省人民政府组织编制省域城镇体系规划、省域城乡总体规划，用于指导城市总体规划、镇总体规划、乡总体规划、特定地区总体规划、村庄规划的编制。

省域城镇体系规划，由省人民政府报国务院审批。

省域城乡总体规划，经省人民代表大会常务委员会审议同意后，由省人民政府公布实施。

第十一条 城市人民政府组织编制城市总体规划；县、自治县人民政府组织编制县人民政府所在地镇的总体规划。

海口市城市总体规划经省城乡规划委员会审议通过，并由省人民政府审查同意后，报国务院审批；其他城市总体规划，县、自治县人民政府所在地镇的总体规划，由市、县、自治县人民政府审查同意，并经省城乡规划委员会审议通过后，报省人民政府审批。

第十二条 其他镇总体规划、乡总体规划由乡镇人民政府组织编制，报市、县、自治县人民政府审批。

乡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，由乡镇人民政府会同国有农（林）场组织编制总体规划，报市、县、自治县人民政府审批。

第十三条 洋浦经济开发区总体规划，由洋浦经济开发区管理机构组织编制，报省人民政府审批。

国有农（林）场总体规划由其所在市、县、自治县人民政府城乡规划主管部门会同国有农(林)场组织编制，报市、县、自治县人民政府审批。

前两款规定以外的特定地区的总体规划，由其所在市、县、自治县人民政府组织编制，报省人民政府审批；跨市、县、自治县行政区域的特定地区的总体规划由省城乡规划主管部门会同有关市、县、自治县人民政府组织编制，报省人民政府审批。

第十四条 省域城镇体系规划，城市总体规划，县、自治县人民政府所在地镇的总体规划，在报送上一级人民政府审批前，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。

其他镇总体规划、乡总体规划在报送上一级人民政府审批前，应当先经乡镇人民代表大会审议，代表审议意见交由本级人民政府研究处理。

本条第一款、第二款的规划组织编制机关应当将本级人民代表大会常务委员会组成人员或者乡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 交通、给排水、电力、通信、绿地、水利水系、燃气等专项规划由城乡规划主管部门组织编制，或者由专业主管部门会同城乡规划主管部门组织编制，报本级人民政府审批。

第十六条 城市和县、自治县人民政府所在地镇的控制性详细规划，由市、县、自治县人民政府城乡规划主管部门组织编制，经市、县、自治县人民政府审批后，报本级人民代表大会常务委员会和省人民政府备案。

其他镇控制性详细规划、乡控制性详细规划由乡镇人民政府组织编制，报市、县、自治县人民政府审批。

特定地区的控制性详细规划由其所在市、县、自治县人民政府城乡规划主管部门组织编制，报市、县、自治县人民政府审批。法律法规另有规定的，从其规定。

洋浦经济开发区控制性详细规划，由洋浦经济开发区管理机构组织制定和实施；国有农（林）场控制性详细规划由其所在市、县、自治县人民政府城乡规划主管部门会同国有农(林)场组织编制，报市、县、自治县人民政府审批。

控制性详细规划应当覆盖总体规划确定的建设用地范围。

第十七条 市、县、自治县人民政府城乡规划主管部门和镇人民政府可以组织编制城市中心区、重要景观地带、大型公共服务设施、公园绿地及广场周边、城市主干道两侧等重要地块修建性详细规划，报市、县、自治县人民政府审定。

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，报市、县、自治县人民政府城乡规划主管部门审定。

第十八条 城市和县、自治县人民政府所在地镇的中心区、重要功能地段、重点景观区域、主要街道两侧以及重点景区、沿海重点区域、旅游度假区、风景名胜区和其他成片开发区域，应当由市、县、自治县人民政府城乡规划主管部门组织指导开展城市设计。

第十九条 村庄规划由乡镇人民政府负责组织编制，报市、县、自治县人民政府审批。

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。

第二十条 省会海口市的城乡规划和建设应当统筹考虑省直国家机关的用地布局和空间安排需要。

第二十一条 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，并采取论证会、听证会或者其他方式征求专家和公众意见。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意见采纳情况及理由。

第二十二条 省域城镇体系规划、各类总体规划、详细规划和专项规划在批准、审定前，批准、审定机关应当组织专家和有关部门进行审查。

第二十三条 省域城乡总体规划的强制性内容应当包括：产业发展与布局，生态环境保护与建设，城乡空间发展结构与总体布局，重大基础设施与社会服务设施布局等。

省域城镇体系规划的强制性内容应当包括：城镇发展用地规模与布局，城镇重大基础设施布局，区域性公共服务设施布局，需要严格保护的区域和控制开发的区域及控制指标等。

城市、镇、乡和特定地区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。

控制性详细规划的强制性内容应当包括：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、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。

第二十四条 省人民政府城乡规划主管部门应当制定本省城乡规划编制和实施的技术标准和管理规定，规范和指导本省城乡规划工作。

第二十五条 编制和实施城乡规划，应当使用符合国家测绘标准、现势性较强的合法测绘成果资料，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

第二十六条 城市、镇、乡、特定地区的建设和发展，应当优先安排基础设施以及公共服务设施的建设，合理确定建设规模和时序，促进集中集约建设，成片开发，统筹兼顾进城务工人员生活和周边农村经济社会发展、村民生产与生活的需要。

村庄建设和发展，应当从农村实际出发，尊重村民意愿，注重调整优化居民点结构，引导村庄集中布局、集约建设。

第二十七条 旧城区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，降低建筑密度，增加绿地和公共空间，改善人居环境和市容景观，合理确定拆迁和建设规模，有计划地对危房集中、基础设施落后的地段进行改建。

旧城区改建应当严格按照经批准的规划进行。

第二十八条 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、河道、水库、水源地、自然保护区、防汛通道、消防通道、核电站、垃圾处理场及环卫设施场所、污水处理厂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。

第二十九条 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，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当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、县、自治县人民政府城乡规划主管部门提出初审意见后，向省人民政府城乡规划主管部门申请核发选址意见书；

（二）市、县、自治县有关部门批准或者核准的建设项目，向市、县、自治县人民政府城乡规划主管部门申请核发选址意见书；

（三）铁路、公路、管道、电力、通信等跨区域的建设项目，分别经所在市、县、自治县人民政府城乡规划主管部门提出初审意见后，向省人民政府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。

第三十条 本条例第二十九条第一款规定以外的建设项目不需要办理选址意见书，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。

第三十一条 以划拨方式提供国有土地使用权的建设项目，经有关部门批准、核准、备案后，建设单位应当持有关部门批准、核准、备案文件以及选址意见书向市、县、自治县人民政府城乡规划主管部门提出建设用地规划许可申请，由市、县、自治县人民政府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。

建设单位在取得建设用地规划许可证后，方可向市、县、自治县人民政府土地主管部门申请办理建设用地审批手续。

第三十二条 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，市、县、自治县人民政府城乡规划主管部门应当依据控制性详细规划，提出出让用地的规划条件，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，向市、县、自治县人民政府城乡规划主管部门领取建设用地规划许可证。

市、县、自治县人民政府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。依法改变的，应当及时通知土地管理部门。

第三十三条 城乡规划主管部门核定或者提供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，城乡规划主管部门不得核定或者提供规划条件。

规划条件应当包括建设用地的位置、范围、面积、使用性质、容积率、建筑密度、绿地率、允许建设高度、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。

第三十四条 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，由县级以上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。

第三十五条 依法出让的经营性用地，已经核定的容积率等规划条件不得变更，但因客观情况发生重大变化，为了公共利益需要，确需变更的，应当按照控制性详细规划的修改程序办理。

第三十六条 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、县、自治县人民政府城乡规划主管部门申请核定规划条件，市、县、自治县人民政府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，市、县、自治县人民政府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，县级以上人民政府撤回有关批准文件，并依法给予补偿。

第三十七条 在城市和县、自治县人民政府所在地镇、特定地区规划区内新建、扩建和改建建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施的，建设单位或者个人应当向市、县、自治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。

在其他镇规划区（不含特定地区）内新建、扩建和改建建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施的，建设单位或者个人应当向市、县、自治县人民政府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办理建设工程规划许可证。

第三十八条 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意见，城乡规划主管部门应当出具书面规划意见。

第三十九条 经依法收回的土地，市、县、自治县人民政府土地管理部门应当及时通知同级城乡规划主管部门，由同级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。

第四十条 在乡、村庄规划区（不含特定地区）内进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设的，建设单位或者个人应当向乡镇人民政府提出申请，由乡镇人民政府提出初审意见后，报市、县、自治县人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。

第四十一条 在乡、村庄规划区内使用原有宅基地建设农村村民住宅的，农村村民应当持户籍证明、宅基地使用证明、村民委员会签署的书面意见等有效文件，向乡镇人民政府提出申请，由乡镇人民政府依据乡、村庄规划审查，核发乡村建设规划许可证。具体办法由省人民政府制定。

第四十二条 在乡、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以及农村村民住宅建设的，不得占用农用地；确需占用农用地的，应当依法办理农用地转用审批手续后，由市、县、自治县人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。

建设单位或者个人在取得乡村建设规划许可证后，方可办理用地审批手续。

第四十三条 城乡规划主管部门在受理建设项目选址、建设用地规划、建设工程规划行政许可申请后，对符合条件的，应当分别在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、建设工程规划许可证。

城乡规划主管部门、乡镇人民政府在受理乡村建设规划行政许可申请后，对符合条件的，应当在20个工作日内核发乡村建设规划许可证。

第四十四条 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。未获得延期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。未获得延期批准或者在规定的期限内未取得建设用地规划许可证的，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。未获得延期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。

第四十五条 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。未获得延期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。

第四十六条 在城市、镇、乡及特定地区规划区内进行临时建设，不得影响城乡规划的实施。

进行临时建设应当经市、县、自治县人民政府城乡规划主管部门批准，使用期限不得超过2年；需要延期的，应当向市、县、自治县城乡规划主管部门申请延期，经批准可以延期1次，最长期限不得超过1年。

临时建设应当在批准使用期限届满前自行拆除；逾期不拆除的，由市、县、自治县人民政府组织或者责成有关部门拆除，拆除费用由临时建设的单位或者个人承担。

临时建设使用期限未届满，因国家或者省重点工程建设需要收回临时用地或者拆除临时建筑物、构筑物的，应当依法予以补偿。

第四十七条 有下列情形之一的，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）占用城市、县人民政府所在地镇、特定地区绿地、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）占用高压走廊、压占地下管线或者影响近期管线敷设的；

（四）市、县、自治县人民政府规定的其他情形。

第四十八条 在城乡规划区内申请临时用地的，应当经市、县、自治县人民政府城乡规划主管部门审查同意后，方可向土地主管部门办理临时用地审批手续。

第四十九条 建设单位或者个人应当委托取得相应测绘资质的单位，按照建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证要求放线。

建设工程基础轴线放线时，建设单位或者个人应当书面通知建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证发放机关，发放机关应当自接到书面申请之日起7个工作日内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。

第五十条 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发放机关申请办理规划核实手续；经核实符合建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证要求的，许可证发放机关应当出具建设工程规划核实证明。

未经核实或者经核实不符合建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证要求的，建设单位或者个人不得组织竣工验收。

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发放机关报送有关竣工验收资料。

第五十一条 建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证载明应予拆除的建筑物、构筑物和其他设施，建设单位或者个人应当在进行建设工程规划核实前予以拆除，并清理场地。

第五十二条 经城乡规划主管部门批准的建筑物、构筑物外立面造型、色彩，任何单位或者个人不得擅自变更。确需变更的，应当报建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证发放机关批准。

第五十三条 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）建设工程总平面图和立面效果图；

（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示牌的完整。

第四章 城乡规划的修改

第五十四条 有下列情形之一的，组织编制机关方可修改省域城镇体系规划、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）省域城镇体系规划、各类总体规划的审批机关认为应当修改规划的其他情形。

第五十五条 修改省域城镇体系规划、各类总体规划前，组织编制机关应当组织有关部门和专家对规划实施情况进行评估，采取论证会、听证会或者其他方式征求公众意见，并向原审批机关报告。

修改涉及省域城镇体系规划、各类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。

修改后的省域城镇体系规划、各类总体规划，应当依照本条例第十条、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。

第五十六条 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、省重点工程需要修改的；

（三）实施市、县、自治县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。

第五十七条 控制性详细规划的修改，组织编制机关应当对拟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，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。

控制性详细规划的修改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，应当依照本条例第十六条规定的审批程序报批。

修改村庄规划的，应当依照本条例第十九条规定的审批程序报批。

第五十八条 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。

第五十九条 修建性详细规划、建设工程设计方案总平面图的修改，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，应当依法给予补偿。

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，应当依照本条例第十七条规定的审批程序报批。

第六十条 修改的城乡规划在报批前，应当依照本条例第二十一条、第二十二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，应当依照本条例第九条的规定重新公布。

第五章 监督检查

第六十一条 各级人民政府应当定期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。

第六十二条 省人民政府应当建立对市、县、自治县人民政府及其主要负责人和分管负责人执行城乡规划的监督考核机制。

市、县、自治县人民政府应当建立对市、县、自治县人民政府城乡规划主管部门、相关主管部门及其主要负责人和分管负责人执行城乡规划的监督考核机制。

第六十三条 县级以上人民政府及其城乡规划主管部门应当按照各自的职责加强对城乡规划编制、审批、实施、修改的监督检查，及时查处违反城乡规划法律法规的行为。

省外规划编制单位在本省从事规划编制违反有关规定的，负责查处的城乡规划主管部门应当向其注册地主管部门通报，并建议依法予以处罚。

第六十四条 市、县、自治县人民政府城乡规划主管部门违反本条例规定作出行政许可的，省人民政府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。乡镇人民政府违反本条例规定作出行政许可的，市、县、自治县人民政府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，违法作出行政许可的机关应当依法给予赔偿。

第六十五条 任何单位和个人都有权就涉及其利害关系的建设活动是否符合规划的要求向城乡规划主管部门查询，并有权向城乡规划主管部门举报或者控告违反城乡规划的行为，城乡规划主管部门应当及时受理并组织核查、处理。

除法律、行政法规规定不得公开的内容外，城乡规划主管部门应当在其网站、办公场所或者指定的档案管理机构为公民、法人或者其他组织提供依法应当公开的信息资料；特殊情况需要的，也可以通过主要新闻媒体予以公开。

第六章 法律责任

第六十六条 城乡规划编制单位有下列行为之一的，由省人民政府城乡规划主管部门或者市、县、自治县人民政府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二倍以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿，由原发证机关降低资质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，由县级以上人民政府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。

第六十七条 城乡规划编制单位有下列行为之一的，由县级以上人民政府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。

第六十八条 省城乡规划主管部门，市、县、自治县人民政府及其他有关主管部门有下列行为之一的，由其上一级行政机关责令限期改正，通报批评；对其主要负责人和其他直接责任人员给予行政处分，并依照有关规定予以问责：

（一）对依法应当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；

（二）委托不具有相应资质等级的单位编制城乡规划的；

（三）对未依法取得选址意见书的建设项目核发建设项目批准文件的；

（四）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；

（五）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。

第六十九条 市、县、自治县人民政府城乡规划主管部门或者乡镇人民政府有下列行为之一的，由省人民政府城乡规划主管部门、监察机关或者市、县、自治县人民政府依据职权责令改正，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）未依法组织编制控制性详细规划的；

（二）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；

（三）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；

（四）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；

（五）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；

（六）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。

第七十条 建设单位或者个人违反本条例规定，未通知城乡规划主管部门到现场核验基础轴线放线情况或者验线不合格擅自开挖基础的，由城乡规划主管部门责令停止施工，补办相关手续，并可处一万元以上二万元以下的罚款。

第七十一条 违反本条例规定，未在项目施工现场设置工程公示牌的，由市、县、自治县城乡规划主管部门和城市管理行政执法部门责令限期改正，并处五千元以上一万元以下的罚款。

第七十二条 擅自变更建筑物外立面造型或者色彩的，由市、县、自治县人民政府城乡规划主管部门责令限期改正，并处一万元以上五万元以下的罚款。

第七十三条 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的，由县级以上人民政府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，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百分之十以下的罚款。

第七十四条 在乡、村庄规划区内未依法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，由乡镇人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。

第七十五条 建设单位或者个人有下列行为之一的，由所在地市、县、自治县人民政府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：

（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。

第七十六条 城乡规划主管部门作出责令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，建设工程所在地县级以上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。

第七十七条 违反本条例规定，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第七十八条 本条例的具体应用问题由省人民政府负责解释。

第七十九条 本条例自2009年10月1日起施行。《海南经济特区城市规划条例》同时废止。