

三亚市人民代表大会常务委员会公告

(2023) 第 3 号

三亚市第八届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过的《三亚市国土空间规划管理规定》，已经海南省第七届人民代表大会常务委员会第四次会议于 2023 年 5 月 24 日批准，现予公布，自 2023 年 7 月 1 日起施行。

三亚市人民代表大会常务委员会

2023 年 5 月 29 日

海南省人民代表大会常务委员会关于批准《三亚市国土空间规划管理规定》的决定

(2023 年 5 月 24 日海南省第七届人民代表大会常务委员会第四次会议通过)

海南省第七届人民代表大会常务委员会第四次会议决定：批准三亚市人民代表大会常务委员会报审的《三亚市国土空间规划管理规定》，由三亚市人民代表大会常务委员会公布施行。

三亚市国土空间规划管理规定

(2023 年 5 月 5 日三亚市第八届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过 2023 年 5 月 24 日海南省第七届人民代表大会常务委员会第四次会议批准)

目录

第一章 总则

第二章 国土空间规划制定和修改

第三章 国土空间规划实施

第四章 国土空间规划监督检查

第五章 法律责任

第六章 附则

第一章 总则

第一条 为了加强国土空间规划管理，优化国土空间布局，推进生态文明建设，促进经济社会高质量发展，根据有关法律、法规，结合本市实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于本市行政区域内国土空间规划的制定、修改、实施和监督检查等活动。

本规定所称国土空间规划，包括国土空间总体规划、详细规划和相关专项规划。

本规定所称国土空间，包括本市陆域空间和管理的海域空间。

第三条 国土空间规划的制定和实施，应当贯彻新发展理念，坚持以人民为中心，保障社会公众利益；坚持生态优先，推进绿色、可持续发展，实现自然资源节约集约利用；坚持陆海统筹、因地制宜、协调发展，科学有序优化城乡业态布局；坚持地域特色，强化风貌管理，延续历史文脉；坚持规划先行，落实规划全周期管理，维护规划的权威性和稳定性。

第四条 经依法批准的国土空间规划是各类保护、开发、建设活动的基本依据，任何单位和个人都应当遵守，未经法定程序不得修改。

第五条 市人民政府应当加强对本市行政区域内国土空间规划工作的领导。

区人民政府按照规定权限，负责本行政区域内国土空间规划相关工作。

育才生态区管理委员会参照前款规定，履行区人民政府国土空间规划相关职责。

市自然资源和规划主管部门负责本市国土空间规划管理工作。发展改革、财政、住房和城乡建设、交通运输、水务、林业、生态环境、农业农村、旅游文化、综合行政执法等部门以及经依法授权或者委托的产业园区管理机构（以下简称产业园区管理机构），应当按照各自职责，做好国土空间规划管理相关工作。

第二章 国土空间规划制定和修改

第六条 市国土空间总体规划应当对上级国土空间规划要求进行细化落实，对本市行政区域开发保护作出具体安排，作为本市其他各类国土空间规划编制的依据。

市国土空间总体规划应当明确国土空间用途管制要求，统筹划定生产、生活、生态空间开发管制界限，科学合理布局生态、农业、城镇等功能空间，落实永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界等三条控制线，加强对海岸带、自然保护地、饮用水水源地、湿地、林地、山体等重点生态区域的保护。

市国土空间总体规划由市人民政府组织编制，经市人民代表大会常务委员会审议后，按照有关规定报送审批。

第七条 详细规划应当对具体地块用途和开发建设强度等予以明确，作为本市开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设的法定依据。

城镇开发边界内的详细规划，由市自然资源和规划主管部门组织编制，报市人民政府审批。产业园区的详细规划，由产业园区管理机构组织编制，报市人民政府审批。城镇开发边界外的村庄规划，由区人民政府、育才生态区管理委员会组织编制，报市人民政府审批。

第八条 相关专项规划应当对特定区域（流域）、特定领域的空间开发保护利用作出专门安排，体现特定功能。

除按规定需报国务院或者省人民政府审批外，市自然资源和规划主管部门负责编制的涉及空间利用的相关专项规划，报市人民政府审批。涉及空间利用的交通、能源、水利等其他专项规划，由相关主管部门组织编制，书面征得市自然资源和规划主管部门同意后，报市人民政府审批。产业园区管理机构根据需要，组织编制产业园区内涉及空间利用的专项规划，书面征得市自然资源和规划主管部门同意后，报市人民政府审批。

相关专项规划实行目录清单管理。

第九条 城市设计应当贯穿国土空间规划编制全过程，从整体平面和立体空间上统筹城市建筑布局，协调城市景观风貌，强化城市元素应用，体现城市地域特征，促进建筑与环境、人与自然和谐共处。

市总体城市设计应当与市国土空间总体规划同步编制，片区城市设计原则上与片区详细规划同步编制。

市自然资源和规划主管部门、产业园区管理机构应当将城市设计相关要求纳入详细规划和建设用地规划条件，并强化城市设计对建筑方案设计的指导约束，确保建筑在形体、色彩、体量、高度、材质和空间环境等方面符合城市设计相关要求。

第十条 国土空间规划符合国家和本省规定情形确需修改的，由组织编制机关组织修改，报有权限的审批机关审批。

第十一条 除因上级国土空间规划发生变化以及国家和省重点工程、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项目外，片区详细规划修编原则上不得调整已划拨或者出让建设用地规划指标；确需调整的，应当单项报市人民政府同意后方可开展调整工作，严禁借片区详细规划修编擅自调整已划拨或者出让建设用地使用性质、容积率、允许建设高度等规划指标。

第十二条 组织编制机关应当依法确定具备相应资质条件的规划编制单位。

规划编制单位及其法定代表人应当严格执行法律、法规、标准规范等，对国土空间规划编制成果是否符合法律、法规、标准规范、相关政策以及上级国土空间规划强制性内容要求负终身责任。

第十三条 本市建立国土空间规划编审分离机制。组织编制机关可以委托与规划编制单位无利害关系的第三方技术审查机构，对国土空间规划草案进行独立技术审查。

第三方技术审查机构出具的审查意见，与专家评审意见、部门意见、公众意见等，共同作为国土空间规划编制和审批的参考依据。

第三章 国土空间规划实施

第十四条 市自然资源和规划主管部门、产业园区管理机构核定或者提供的规划条件，应当符合详细规划和有关法律、法规、技术规定的要求。

以划拨方式提供土地使用权的，规划条件应当作为建设用地划拨决定书的组成部分。

以出让方式提供土地使用权的，规划条件应当作为土地使用权出让合同的组成部分。

第十五条 建设单位或者个人应当严格执行规划条件，不得擅自改变用地性质、提高容积率、降低绿地率或者减少基础设施和公共服务配套。

因客观情况发生重大变化，建设单位或者个人申请变更规划条件中强制性内容的，市自然资源和规划主管部门、产业园区管理机构应当组织专家论证及征求利害关系人和公众意见，并报市人民政府批准后方可办理规划条件变更手续。变更内容不符合详细规划的，不得批准；因公共利益确需变更的，应当先依照法定程序修改详细规划。

禁止在建设用地规划许可证、土地使用权出让合同中擅自变更或者以政府会议纪要等非法定方式违规变更规划条件。

第十六条 建设单位或者个人应当根据详细规划和规划条件，按照规定编制建设工程设计方案，依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证。

建设单位或者个人应当按照规划许可要求进行建设，原则上不得变更建设工程设计方案；确需变更的，应当符合详细规划和规划条件要求，按照规定需要重新取得规划许可的，应当依法重新办理规划许可手续。

在本市行政区域内进行临时建设的，应当依法申请办理临时建设工程规划许可证。

第十七条 实行竣工联合验收的建设工程竣工后，建设单位或者个人应当按照规定申请竣工联合验收，并提交“多测合一”竣工验收专项测绘成果等材料。

住房和城乡建设主管部门、产业园区管理机构应当及时受理符合条件的竣工联合验收申请，统筹协调其他主管部门进行竣工联合验收，充分运用“多测合一”竣工验收专项测绘成果，对申请竣工联合验收的建设工程实行一次申请、联合验收、统一确认、限时办结，出具联合验收意见。

第十八条 地下空间开发利用应当符合地下空间规划。建设单位开发利用地下空间的，应当依法向市自然资源和规划主管部门、产业园区管理机构申请办理规划审批手续。结建式地下空间建设项目，应当随地上建筑工程一并申请办理规划审批手续。

第十九条 市、区人民政府及有关部门应当落实海洋生态保护红线和海岸建筑退缩线，严格保护海域、海岸带、海岛等海洋生态空间。

海域使用应当遵循统一规划、合理开发、节约集约利用和保护环境的原則，依法取得海域使用权。

未经批准利用的无居民海岛，应当维持现状，禁止采石、挖海砂、采伐林木以及进行生产、建设、旅游等活动。

第二十条 建设项目选址位于或者临近历史文化名镇名村、临近文物保护单位或者历史建筑的，其使用性质、建筑风貌等应当符合相关保护规划，有利于体现城市传统风貌和文化氛围。

历史文化名镇名村的保护，按照有关规定执行。

第二十一条 本市城市更新遵循规划引领、统筹实施，尊重民意、公益先行，政府引导、市场运作，多元参与、共建共享的原则，坚持“留、改、拆”并举，以保留利用提升为主，因地制宜采取微更新或者综合更新的改造方式。

本市建成区内符合低效存量建设用地条件的旧城区、老旧住宅区、城中村、城边村、产业园区等，列为城市更新对象。

开展城市更新，应当符合城市更新专项规划，并按照有关规定组织实施。

第二十二条 市自然资源和规划主管部门应当结合当地历史文脉和地域环境特点，在全市划定若干特色风貌区，并健全城市、街区、建筑等相关设计规范和管理制度，加强重点地段、重要类型建筑的风貌管控。

建筑风貌应当以城市设计为依据，落实管控要求，体现自然和人文特色，符合所在片区城市设计和详细规划。

建设项目不符合规划条件规定的建筑风貌管控要求的，不予核发建设工程规划许可证；建设项目未按照批准的建筑风貌进行建设的，不予通过建设工程竣工规划核实；未经规划许可证发放机关批准，任何单位和个人不得擅自变更建筑物外立面造型或者色彩。

第二十三条 建设项目园林绿化应当因地制宜、突出特色，植物配置坚持乔、灌、花、草相结合，乔木以遮荫树种为主，减少大面积草地和硬质铺地。鼓励对重

要交通枢纽场站周边及重点路段沿线的建筑立面、建筑屋顶等进行多维度、全方位、多层次的绿化，丰富城市空间立体绿化。

同一街道、同一街区的建筑色彩应当相互协调，建筑材质应当符合热带滨海城市风格。建筑户外广告牌匾的风格和色彩应当符合有关规定，并与建筑风格和色彩相协调。

第四章 国土空间规划监督检查

第二十四条 国土空间规划的编制、修改，应当通过论证会、听证会、评审会、座谈会等形式，广泛征求有关部门、专家和公众的意见。国土空间规划报送审批前，组织编制机关应当依法将国土空间规划草案予以公示，公示的时间不得少于三十日。

任何单位和个人都有权对国土空间规划制定、修改、实施和监督检查等工作提出意见和建议。有关部门应当依法公开国土空间规划相关信息，充分保障公众的知情权、建议权和监督权。

第二十五条 市自然资源和规划主管部门应当按照国家有关规定，以自然资源调查监测数据为基础，采用国家统一的测绘基准，整合各类空间关联数据，配合建设全省统一的国土空间基础信息平台。

经依法批准的各类国土空间规划，应当纳入国土空间基础信息平台，并形成国土空间规划“一张图”，实现规划许可证核发前的机器自动校核。

第二十六条 本市实行国土空间规划制定、修改、实施和监督检查全过程留痕制度，并依托工程建设项目审批管理系统对规划许可证机器赋码，确保工程建设项目规划建设管理行为可追溯、可查询。

严禁任何单位和个人违规插手干预规划管理。相关工作人员发现违规插手干预规划管理行为的，应当全面、如实、及时记录，并向有关部门报告。

第二十七条 本市建立国土空间规划动态监测评估预警机制。

国土空间规划的组织编制机关，应当组织有关部门和专家对国土空间规划的实施情况进行定期监测和评估，对违反空间用途管制、超出资源环境承载能力等情形及时予以预警。

监测工作每年开展一次，评估工作每五年开展一次。监测和评估结果应当向社会公布。

第二十八条 有关部门应当将市场主体实施国土空间规划违法行为受到行政处罚或者行政强制执行的信息，依法纳入公共信用信息平台，并按规定实施失信惩戒。

第二十九条 市人民政府应当定期向市人大常委会常务委员会报告国土空间规划的实施情况，并接受监督。

市人大常委会常务委员会根据需要，对本市国土空间规划制定、修改、实施等情况进行监督检查。

第五章 法律责任

第三十条 负有国土空间规划监督管理职责的单位及其工作人员有下列行为之一的，由有权机关责令限期改正，并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：

- （一）未按法定程序编制、审批、修改国土空间规划的；
- （二）未按法定程序变更规划条件的；
- （三）向不符合法定条件的申请人核发规划许可证，或者未在法定期限内向符合法定条件的申请人核发规划许可证的；
- （四）未按规定将经批准的各类国土空间规划、建设工程设计方案总平面图以及其他应当公开的规划材料和信息予以公布、公示的；
- （五）未按规定开展竣工联合验收的；

（六）未按规定对国土空间规划制定、修改、实施以及各类建设活动实施监督检查的；

（七）发现违规插手干预规划管理行为，未按规定记录并向有关部门报告的；

（八）发现违法用地、违法用海、违法建设等行为不予查处，或者接到相关投诉、举报后不依法处理的；

（九）其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为。

第三十一条 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，由综合行政执法部门责令停止建设；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。

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，由综合行政执法部门责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。

未经批准进行临时建设或者未按照批准内容进行临时建设，或者临时建筑物、构筑物超过批准期限不拆除的，由综合行政执法部门责令限期拆除，可以并处临时建设工程造价一倍以下的罚款。

第三十二条 擅自变更建筑物外立面造型或者色彩的，由综合行政执法部门责令限期改正，并处一万元以上五万元以下的罚款。

第三十三条 违反本规定的行为，本规定未设定处罚但是其他法律、法规已有处罚规定的，依照有关法律、法规的规定处罚。

第六章 附则

第三十四条 市国土空间总体规划实施前，经省人民政府同意纳入省国土空间基础信息平台的市总体规划的实施、修改和监督检查等活动，参照适用本规定。

第三十五条 本规定自 2023 年 7 月 1 日起施行。