

YTCR—2025—0020005

# 烟台市人民政府办公室文件

烟政办发〔2025〕14号

## 烟台市人民政府办公室 关于印发烟台市国土空间规划管理规定的通知

各区市人民政府（管委），市政府有关部门，有关单位：

《烟台市国土空间规划管理规定》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻实施。

烟台市人民政府办公室

2025年12月31日

（此件公开发布）

# 烟台市国土空间规划管理规定

## 第一章 总 则

**第一条** 为了建立和完善本市国土空间规划体系，提升国土空间治理体系和治理能力现代化水平，促进经济社会高质量发展，实现人与自然和谐共生，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《山东省城乡规划条例》等有关法律法规、规章以及上级政策规定，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国土空间规划的制定、修改、实施、用途管制以及监督管理等活动。

**第三条** 国土空间规划是指融合主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划，对一定区域国土空间开发保护在空间和时间上作出的安排。

**第四条** 本市建立三级三类国土空间规划体系，三级包括市级、县级、乡镇级，三类包括总体规划、空间类专项规划、详细规划。

总体规划包括烟台市国土空间总体规划、县国土空间总体规划（分区规划）、乡镇国土空间总体规划；空间类专项规划包括特定区域、特定领域的涉及空间利用的专项规划；详细规划包括城镇区域详细规划、乡村区域详细规划和特殊区域详细规划。

县级市，指烟台市所辖海阳市、莱阳市、栖霞市、招远市、

龙口市、莱州市6个市（下同）。

中心城区外街道办事处参照乡镇国土空间规划管理。

**第五条** 依法定程序批准的国土空间规划，是各类开发、保护、利用、修复等活动的基本依据。

**第六条** 市人民政府应当加强本市国土空间规划工作的领导，落实主体责任，统筹协调国土空间规划制定、实施和国土空间用途管制中的重大事项。

各区市人民政府（管委）应按照规定权限负责本行政区域内的国土空间规划工作。乡镇人民政府、街道办事处应按照规定职责，做好国土空间规划有关工作。

自然资源和规划主管部门负责本级国土空间规划管理工作。发展改革、财政、生态环境、住房城乡建设、城管等部门应按照各自职责，做好国土空间规划管理相关工作。

**第七条** 市、县级市国土空间规划议事协调机构或工作机制（以下统称委员会或工作机制），负责研究国土空间规划的重大方针政策，审议国土空间规划成果、重大建设工程设计方案等事项。其审议意见作为国土空间规划的决策依据。

**第八条** 各级人民政府、自然资源和规划主管部门应当建立、健全国土空间规划公众参与制度。国土空间规划的制定、实施、修改和监督检查，应当充分征求专家和公众意见，接受社会监督。

**第九条** 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告，并采取论证会、听证会等方式征求专家和公众意见，公告时间不得少于三十日。法律、法规规定不得公开的内容除外。

规划组织编制机关应当在国土空间规划获得批准后二十日内向社会公布。

## 第二章 国土空间规划的编制和审批

### 第一节 国土空间总体规划的编制和审批

**第十条** 国土空间总体规划是详细规划的依据、相关专项规划的基础。

**第十一条** 烟台市国土空间总体规划、县国土空间总体规划分别由本级人民政府组织编制，自然资源和规划主管部门承担编制和报批等具体工作，经同级人民代表大会常务委员会审议后，报省政府批准。

烟台市中心城区各区（含功能区）可以编制国土空间分区规划。国土空间分区规划由区人民政府（管委）组织编制，由区规划主管部门会同相关部门承担编制和报批等具体工作，市级自然资源和规划主管部门审查同意后，报烟台市人民政府批准。

乡镇国土空间总体规划由乡（镇）人民政府组织编制，经乡（镇）人民代表大会审议，报市、县级市人民政府批准。

**第十二条** 烟台市国土空间总体规划、县国土空间总体规划、国土空间分区规划编制内容主要包括：主体功能定位，空间

发展目标战略，城市、镇的发展布局，功能分区，用地布局，基础设施体系，禁止、限制和适宜建设的地域范围，各类专项规划，资源环境底线约束、公共空间和公共服务、自然与历史文化保护要求，国土整治修复与城市更新有关内容，规划实施保障机制等。

乡镇国土空间总体规划编制内容主要包括：确定城镇性质、国土空间开发保护目标、国土空间布局、国土空间用途管制、历史文化保护、生态修复与国土综合整治、基础设施和公共服务设施布局、规划实施等内容。

**第十三条** 总体规划强制性内容包括：约束性指标落实及分解、生态保护红线、永久基本农田和城镇开发边界管控要求、生态保护格局、自然保护地体系、水资源保护、城乡公共服务体系、历史文化保护、重大交通枢纽、重要线性工程、城市安全与综合防灾体系、城市重要控制线等。

**第十四条** 根据有关法律法规的规定，确需修改总体规划的，组织编制机关应当按照规定的权限和程序进行修改。

## 第二节 国土空间专项规划的编制和审批

**第十五条** 空间类专项规划是指在特定区域（领域），为体现特定功能，对国土空间开发保护利用作出的专门安排，是涉及空间利用的专项规划。包括：交通、市政、防灾减灾、地下空间、水利、人防、通信等基础设施专项规划；医疗、教育、文化、体育、殡葬、养老、城市绿化、商业等公共服务设施专项规划以及

生态环境、文物保护、文化和旅游、矿产、林业、湿地、海岸带等其他规划。

**第十六条** 空间类专项规划确定的发展方向、目标、总体布局、重点项目、重大政策等应当符合同级国土空间总体规划，并落实相关约束性指标、刚性管控内容及重点建设项目。

**第十七条** 涉及国土空间综合开发利用的专项规划，由自然资源和规划主管部门会同相关行业主管部门组织编制，经委员会或工作机制审议通过后，报本级人民政府审批。

涉及国土空间开发保护利用的某一领域的专项规划，由相关行业主管部门会同自然资源和规划主管部门组织编制，经委员会或工作机制审议通过后，报本级人民政府审批。

**第十八条** 空间类专项规划编制实行目录清单管理制度。自然资源和规划主管部门应会同发展改革部门，研究制定空间类专项规划编制目录清单，经委员会或工作机制审议通过后，报本级人民政府批准实施。

**第十九条** 空间类专项规划编制内容主要包括：规划目标、空间布局、约束性指标和空间管控要求、近期实施项目信息等。

**第二十条** 因上级国土空间规划修改，国家标准、行业标准发生变化对设施配置规模和空间布局产生重大影响等情形确需修改国土空间专项规划的，组织编制机关应当会同同级自然资源和规划主管部门对规划修改的必要性、可行性进行充分论证，并按照规定的权限和程序组织修改、报批。

### **第三节 国土空间详细规划的编制和审批**

**第二十一条** 详细规划是实施国土空间用途管制和城乡建设项目规划许可以及实施城乡开发建设、整治更新、保护修复活动的法定依据。

**第二十二条** 详细规划包括城镇区域、乡村区域（“多规合一”的实用性村庄规划）和特殊区域三种类型。

**第二十三条** 城镇区域详细规划分为控制性详细规划和修建性详细规划。控制性详细规划分为单元和街区两个层次的编制管理体系，也可根据实际合并层级编制。

**第二十四条** 单元以一个或多个 15 分钟社区生活圈为基础划分，烟台市中心城区单元规模原则上控制在 3-10 平方千米，县级中心城区单元规模原则上控制在 3-5 平方千米。由自然资源和规划主管部门组织编制，经委员会或工作机制审议通过后，报本级人民政府审批。

**第二十五条** 街区层面以 5-10 分钟社区生活圈为基础划分，规模原则上控制在 0.3-1 平方千米。应以单元详细规划为依据，由自然资源和规划主管部门组织编制，经委员会或工作机制审议通过后，报本级人民政府审批。

**第二十六条** 修建性详细规划以街区详细规划为依据，自然资源和规划主管部门和乡镇人民政府可以组织重要地块的修建性详细规划编制，报市、县级市人民政府审批，其他需要编制修建性详细规划的，可以由建设单位组织编制，并报自然资源和规划

主管部门审定。

**第二十七条** 单元详细规划编制内容主要包括：单元主导功能、开发强度分区以及人口、用地、建筑面积等总量指标；明确城市、区（市）、街道（乡镇）和15分钟社区生活圈等相应级别的公共管理与公共服务、交通、市政公用和防灾减灾等设施的用地规划建设指标；合理划分街区，对5-10分钟社区生活圈级别的各类设施作出空间布局安排。

街区详细规划编制内容主要包括：确定用地布局与用地性质，明确地块容积率、建筑密度（建筑系数）、建筑高度、绿地率、建筑退让、停车泊位等管控指标；注重城市设计，加强对城市的空间立体性、平面协调性、风貌整体性、文脉延续性等方面的规划和管控，并对非独立占地设施配建等内容作出规划指引。

修建性详细规划编制内容主要包括：建设条件分析及综合技术经济论证；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；对住宅、医院、学校和托幼等建筑进行日照分析；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、拆迁量和总造价，分析投资效益。

**第二十八条** 在城镇开发边界外的乡村地区，以一个或几个行政村为单元，由乡镇人民政府组织编制“多规合一”的实用性村庄规划，作为详细规划，报县级人民政府审批。

村庄规划应在村庄单元底线约束、规模控制、设施配套等传

导内容和本地区乡村区域规划管理通则的基础上，尊重群众意愿、按需编制，作为优化村庄空间布局、指导村庄资源保护和合理利用、核发规划许可的依据。

**第二十九条** 市、县两级自然资源和规划主管部门应研究制定本辖区内普适的乡村区域（城镇开发边界外以农村为主体的区域）规划管理通则。提出村庄建设边界以及洪涝风险控制线、灾害风险控制线、历史文化保护线和风貌特色等控制引导要求，明确农房建设、乡村基本公共服务和市政基础设施、乡村产业用地、历史文化保护、安全和防灾减灾等准入规则和建设管控要求，作为农村村民住房、乡村公共服务设施和公用设施、不改变现状用地用途的乡村产业项目建设的规划管理依据。报本级人民政府审议并审批。

**第三十条** 城镇开发边界外的现状国有土地，在不改变土地权属和范围的前提下，可就近纳入村庄规划统筹安排。

**第三十一条** 因国土空间总体规划修改，公共服务设施、市政公用设施和其他重大项目建设，以及市、县级市人民政府确定的其他情形确需修改国土空间详细规划的，组织编制机关应当开展修改必要性评估，征求利害关系人意见，并按照国家和省规定的权限和程序组织修改、报批。修改国土空间详细规划涉及国土空间总体规划确定的强制性内容、约束性指标调整的，应当按照程序先修改国土空间总体规划。

**第三十二条** 联合编制的控制性详细规划，在满足主导属性

不变更、设施服务水平不降低、公园绿地规模不减少、用地布局有优化、空间品质有提升的前提下，可遵循总量平衡原则，在单元与单元之间、街区与街区之间，对相关控制内容进行调整优化。

**第三十三条** 市级自然资源和规划主管部门应结合本市实际，研究制定执行通则，规范控制性详细规划的使用与调整优化。

#### 第四节 其他规划的编制和审批

**第三十四条** 市、县级市人民政府应当在历史文化名城、名镇、名村、历史文化街区和传统风貌区确定公布后一年内完成保护规划编制。

历史文化名城、名镇保护规划应当纳入国土空间总体规划，历史文化名村、历史文化街区和传统风貌区保护规划应当与村庄规划、详细规划相衔接。

**第三十五条** 历史文化名城保护规划由市住房城乡建设部门承担编制和报批等具体工作，经市国土空间规划利用工作委员会审议通过后，由省人民政府审批，报国务院建设主管部门和国务院文物主管部门备案。

历史文化街区、传统风貌区保护规划由市住房城乡建设主管部门组织编制，经市国土空间规划利用工作委员会审议通过后，由市人民政府审批，报省住房城乡建设主管部门、省自然资源主管部门和省文物主管部门备案。

中国历史文化名镇、名村保护规划由住房城乡建设部门组织

编制，报省人民政府审批。

省历史文化名镇、名村保护规划由住房城乡建设部门组织编制，由市人民政府审批，报省住房城乡建设主管部门、省自然资源主管部门和省文物主管部门备案。

**第三十六条** 经依法批准的保护规划，不得擅自修改。确需修改的，规划组织编制机关应当报经原审批机关同意后，方可编制修改方案；修改后的保护规划应当按照法定程序重新报送审批和公布。

**第三十七条** 城市设计是国土空间规划体系的重要组成，贯穿于国土空间规划建设管理的全过程。

**第三十八条** 城市设计分为总体城市设计、片区城市设计、专项城市设计。核心内容应纳入相应层级法定规划。

(一) 总体城市设计包括市级总体城市设计、县级总体城市设计。

(二) 片区城市设计包括重点片区和一般片区城市设计。重点片区城市设计内容，在满足一般片区城市设计主要内容的基础上，应突出重点片区特色。

重点片区包括公共中心片区、枢纽门户片区、重要道路沿线、历史风貌片区、重要滨水片区、重要山前片区、产业园区核心区和老城复兴区等类型。

(三) 专项城市设计包括总体层面和详细层面的专项城市设计。

**第三十九条** 总体城市设计、片区城市设计由自然资源和规

划主管部门组织编制，专项城市设计由相应市、县行业主管部门组织编制，报本级委员会或工作机制审议。

**第四十条** 总体城市设计编制主要内容包括：确定城市风貌特色，优化城市形态格局，明确公共空间体系，建立城市景观框架，划定重点地区。

片区城市设计编制主要内容包括：塑造城市风貌特色，注重与山水自然的共生关系，协调市政工程，组织城市公共空间功能，注重建筑空间尺度，提出建筑高度、体量、风格、色彩等控制要求。

**第四十一条** 城市更新主管部门会同相关行业主管部门组织编制烟台市城市更新专项规划，报市国土空间规划利用工作委员会审议。

各区市人民政府（管委）编制城市更新实施方案，划定城市更新单元。

**第四十二条** 烟台市城市更新专项规划编制内容主要包括：改善市民居住条件，优化城区功能，增强城市韧性。确定总体规模，明确中远期目标，制定更新强度、空间管控、生态和文化保护、风貌特色营造、公共设施完善等规划原则和控规指标等。

### 第三章 国土空间用途管制

**第四十三条** 本市实行国土空间用途分区管制制度。

各级人民政府及有关部门应当根据永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界的严格管控要求，加强对耕地和永久基本农

田、生态保护区、城镇重要功能区、地质灾害防治区、洪涝灾害风险控制区、重要历史文化资源保护区、城乡风貌控制区、海洋功能区等空间区域的具体管控。

严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量，对耕地实行特殊保护。

严格控制开发利用活动对生态空间的占用，对自然保护地、重要海域和海岛、其他具有特殊保护与利用价值或意义的区域实行严格的保护管理。

城镇建设应当优先使用存量建设用地，鼓励混合用地和复合开发。城镇开发边界和规模一经批复，不得随意调整。城镇开发边界优化调整，需要严格落实上级有关城镇开发边界管理实施要求，对城镇开发边界进行局部优化。

**第四十四条** 农用地应当用于农业生产，并符合下列要求：永久基本农田主要用于种植粮食作物，永久基本农田划定后，任何单位和个人不得擅自调整、占用或者改变用途。重大项目经依法批准占用永久基本农田的，应当按规定进行补划。

经依法批准建设占用高标准农田的，应当及时补建高标准农田。

耕地主要用于粮食和棉、油、糖、蔬菜等农产品以及饲草饲料生产。各类占用耕地行为导致耕地减少的，均应落实耕地占补平衡，补充与所占用耕地数量和质量相当的耕地。

耕地以外的园地、林地、草地等其他农用地改变用途的，应当符合国土空间规划确定的主导用途；涉及占用林地、草地、湿

地的，应当按照有关规定办理审批手续。

种植、畜禽养殖、水产养殖等农业设施建设用地使用者应当按照核定的用地规模使用土地，不得擅自扩大用地规模或者变相将有关土地转为非农用途；不再使用的，应当恢复原用途。

**第四十五条** 加强土地利用年度计划执行，严格控制年度农用地和未利用地转用规模。

农用地转为建设用地的，应当办理农用地转用审批手续；涉及未利用地的，一并办理有关手续。

**第四十六条** 强化林地资源管制，严格执行林地征占用定额管理制度，控制征用占用林地。

**第四十七条** 加强湿地资源保护力度，建立湿地保护体系，严格遵循《中华人民共和国湿地保护法》要求。

**第四十八条** 严格海岸线资源管控，落实海岸线资源总量分配及管理方案。根据海岸线自然资源条件和开发程度，将海岸线分为严格保护、限制开发和优化利用三种类型并加以管控。

**第四十九条** 加强海域资源保护与利用。对空间资源利用、生态资源保护提出管控要求，落实分区空间管控制度。

**第五十条** 统筹协调矿产资源开发与保护的关系，合理布局矿业结构，加强矿山地质环境保护与治理恢复，践行绿色发展理念。在矿产资源开发利用上，合理编制矿产资源总体规划，依托规划合理出让矿权，选择科学的开采方法，维护良好的矿产资源开发利用秩序。

**第五十一条** 地下空间开发利用要充分挖掘地下空间资源潜力，促进节约集约用地，增强城市综合承载能力，并遵循以下原则：（一）因地制宜、有序开发；（二）统筹规划、分类指导；（三）公共优先、复合利用；（四）政府引导、市场运作。编制详细规划时应将地下空间开发利用情况作为规划审查必备内容，明确提出地下空间开发具体要求。

## 第四章 国土空间管理和实施

### 第一节 建设项目用地预审与选址规划

**第五十二条** 建设项目批准、核准前或者备案前后，由自然资源和规划主管部门对建设用地事项进行审查，提出建设项目用地预审意见。

按照国家规定需要批准、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、核准前，应当向自然资源和规划主管部门申请核发选址意见书。

建设项目需要申请核发选址意见书的，应当合并办理建设项目用地预审与选址意见书，核发建设项目用地预审与选址意见书。

**第五十三条** 能源、交通、水利、军事等确需使用国土空间规划确定的城镇开发边界外土地的单独选址项目，应当按照国家规定开展用地预审。

经依法批准的国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围内的建设项目用地，油气类“探采合一”和“探转采”钻

井及其配套设施建设用地，具备直接出让采矿权条件、能够明确具体用地范围的采矿用地，露天煤矿接续用地，水利水电项目涉及的淹没区用地均不需办理用地预审。

**第五十四条** 建设项目用地预审与选址意见书按照项目立项层级实行分级核发。

国家和省审批或核准的建设项目，只需办理选址意见的，按照省自然资源主管部门的委托，由市级自然资源和规划主管部门核发。

市、区（市）审批或核准的建设项目，由本级自然资源和规划主管部门核发《建设项目用地预审与选址意见书》。

涉及占用永久基本农田的建设项目，用地预审权限在自然资源部，由省自然资源厅初审报自然资源部通过用地预审后，按照省自然资源厅委托，由市级自然资源和规划主管部门核发《建设项目用地预审与选址意见书》。

**第五十五条** 自然资源和规划主管部门应当对建设项目基本情况，拟选址位置，国土空间规划符合情况、建设用地预审情况及相关部门管理要求等进行审查，对于符合要求的，核发《建设项目用地预审与选址意见书》。

**第五十六条** 已通过用地预审的建设项目，需要重新申请用地预审的，按照有关规定执行。

**第五十七条** 建设项目用地预审与选址意见书文证应按照自然资源部统一模板实施，正本应当载明许可事项名称、许可监

制部门、证书编号、核发机关（及签章）、核发日期、项目名称、项目代码、建设单位名称、项目建设依据、建设拟选位置、拟用地面积（含各地类明细）、拟建设规模等内容，证书使用电子监管号作为编号。

**第五十八条** 建设项目用地预审与选址意见书有效期为3年，自批准之日计算。

## 第二节 规划条件

**第五十九条** 以出让方式提供国有建设用地使用权的，在国有土地使用权出让前，自然资源和规划主管部门应当依据详细规划，提出出让地块的规划条件，作为国有建设用地使用权出让合同的组成部分。未经自然资源和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。

以划拨方式供应国有建设用地使用权或批准使用集体土地举办乡镇企业、建设乡（镇）村公共设施和公益事业的，自然资源和规划主管部门应依据详细规划提出划拨用地规划条件，核定用地的位置、面积、允许建设的范围，纳入国有建设用地划拨决定书或集体建设用地批准文件。用地预审与选址意见书明确的规划要求达到规划条件深度的，可作为规划条件使用。未依法确定规划条件的地块，不得供应建设用地使用权。

**第六十条** 规划条件分为强制性内容和引导性内容。强制性

内容一般包括：用地位置、用地面积、用地性质、适合建设与禁止建设的建筑用途、容积率、绿地率、建筑密度、建筑高度、用地出入口方位、公共服务设施、基础设施配套要求、地下空间开发利用要求、人民防空设施设置要求等；引导性内容一般包括：建筑形式、色彩、风格、交通组织、绿色建筑等级等。根据相关规划的要求和建设用地性质，可以将引导性内容调整为强制性内容。

**第六十一条** 建设单位和个人申请变更规划条件中强制性内容的，应当由自然资源和规划主管部门组织专家论证和征求公众意见，报本级委员会或工作机制审议，并经同级人民政府批准后，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，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。

在不影响国家利益和公众合法权益的前提下，符合下列条件之一的，方可调整地块的规划用地性质或容积率：

- (一) 国土空间总体规划、分区规划、控制性详细规划和专项规划调整或者修编，造成地块开发条件发生变化的；
- (二) 因城市基础设施、公益性公共设施或重大项目建设需要，导致地块的建设条件发生较大变化的；
- (三) 国家和省的有关政策发生变化的；
- (四) 法律、法规规定的其他情形。

### 第三节 建设用地规划

**第六十二条** 使用国有土地进行建设活动的建设单位和个人，应当取得行政审批主管部门核发的建设用地规划许可证。

**第六十三条** 以划拨方式提供国有土地使用权的建设工程项目，建设单位应当持相关部门批准、核准、备案文件、建设项目选址意见书，向行政审批主管部门申请核发建设用地规划许可证。

以出让方式取得国有土地使用权的建设项目，建设单位和个人应当持建设项目批准、核准、备案文件和国有土地使用权出让合同等材料，向行政审批主管部门申请核发建设用地规划许可证。

**第六十四条** 行政审批主管部门审查项目建设用地位置及范围、用地面积、土地用途等，对于符合要求的，核发建设用地规划许可证。

**第六十五条** 建设用地规划许可证正本应当载明许可事项名称、许可监制部门、证书编号、核发机关（及签章）、核发日期、用地单位、项目名称、批准用地机关、批准用地文号、用地位置、用地面积、土地用途、建设规模、土地取得方式等，证书使用电子监管号作为编号。

**第六十六条** 建设用地规划许可证有效期为 2 年，经原批准机关同意，最多可延长 1 年。

**第六十七条** 城镇开发边界内使用临时用地的，可以一并申请临时建设用地规划许可和临时用地审批，一并出具相关批准文件。

临时用地规划许可的期限应当与临时用地期限相衔接。临时用地使用期限，自批准之日起算。

临时建设用地规划许可证参照建设用地规划许可文证样式和内容设置，增加标注“临时”字样。

#### 第四节 建设工程设计方案

**第六十八条** 新建、改建和扩建建设项目核发建设工程规划许可、乡村建设规划许可或临时建设工程规划许可前，自然资源和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提交建设工程设计方案，规划设计要求中需要建设单位编制修建性详细规划的，应当同时提交修建性详细规划。

**第六十九条** 自然资源和规划主管部门对建设工程设计方案是否符合相关法律法规、规范性文件、技术标准及规划条件设计要求等内容进行审查。

经审定的建设工程设计方案可作为办理建设工程规划许可（临时建设工程规划许可）、乡村建设规划许可的依据。

#### 第五节 建设工程规划

**第七十条** 在国有土地上进行各类建设项目的新建、改建、扩建活动，建设单位和个人应当持使用土地的有关证明文件、建设工程设计方案等材料，向自然资源和规划主管部门或行政审批主管部门提出建设工程规划许可申请。需要建设单位编制修建性详细规划的建设项目，还应当提交修建性详细规划。

建设单位和个人在取得建设工程规划许可证后，方可办理建设工程施工许可等手续。

**第七十一条** 自然资源和规划部门审核建设工程设计方案、修建性详细规划，对符合规划设计要求的，由自然资源和规划部门或行政审批部门核发建设工程规划许可证。

**第七十二条** 建设工程规划许可证正本应当载明许可事项名称、许可监制部门、证书编号、核发机关（及签章）、核发日期、建设单位（个人）、建设项目名称、建设位置、建设规模等，证书使用电子监管号作为编号。

**第七十三条** 建设工程规划许可证有效期为2年，经原批准机关同意，最多可延长1年。

**第七十四条** 城镇开发边界内使用临时用地的，具备条件的可以同时申请临时建设工程规划许可，一并出具相关批准文件。

临时建设工程规划许可的期限应当与临时用地期限相衔接。临时用地使用期限，自批准之日起算。

临时建设工程规划许可证参照建设工程规划许可文证样式和内容设置，增加标注“临时”字样。

## 第六节 乡村建设规划

**第七十五条** 使用农村集体土地进行乡镇企业、公共服务设施、公益事业、农村一二三产融合建设项目建設的，建设单位和个人应当持标明建设项目用地范围的地形图、建设项目规划设计

方案、建设工程设计方案、建设项目所在地村（居）民委员会同意建设的书面意见等材料，向乡（镇）人民政府或者街道办事处提出申请，由乡（镇）人民政府或者街道办事处报自然资源和规划主管部门或行政审批主管部门核发乡村建设规划许可证。

使用农村宅基地进行村民住宅新建、翻建、改建、扩建的，应当持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、村（居）民委员会同意建设的书面意见、新建住宅相关图纸等材料向自然资源和规划主管部门或其委托的乡（镇）人民政府、街道办事处提出申请，经审核符合条件的，由自然资源和规划主管部门、行政审批主管部门或其委托的乡（镇）人民政府核发乡村建设规划许可证。

建设单位和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，进行施工建设。

**第七十六条** 已编制村庄规划的，依据依法批准的村庄规划核发乡村建设规划许可证；不需要编制或暂未编制村庄规划的乡村地区，可以以乡镇级国土空间规划及乡村区域的规划管理通则，作为乡村规划建设管理依据。

**第七十七条** 乡村建设规划许可证应当载明建设项目位置、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。

**第七十八条** 乡村建设规划许可证有效期为2年，经原批准机关同意，最多可延长1年。

## **第七节 规划实施监督检查及竣工规划核实（含土地核验）**

**第七十九条** 建设工程规划实施监督检查工作自《建设工程规划许可证》发放至竣工规划核实为止,对建设工程规划实施情况实行全过程、动态化的监督检查和核实。自然资源和规划主管部门对建设工程监管过程中发现的违法建设行为及时督促整改,对拒不整改或未按期限整改的移交辖区执法部门查处。

具体工作内容主要包括:开工验线、建筑基础验线和竣工规划核实。

**第八十条** 建设工程在开工前和建筑基础施工完成后,向自然资源和规划主管部门申请验线,对符合条件的,核发建设工程规划验线确认书。

**第八十一条** 建设工程竣工后,建设单位和个人应当向自然资源和规划主管部门申请竣工规划核实。

经审核符合规划许可内容的,核发建设工程竣工规划核实认可文件。

未取得建设工程竣工规划核实认可文件的建设工程,建设单位和个人不得组织竣工验收,有关部门不得办理竣工验收备案等相关手续。

建设单位和个人应当在竣工验收后6个月内,向自然资源和规划主管部门报送有关竣工验收资料。

## **第五章 监督管理**

**第八十二条** 市、县级市人民政府及其自然资源和规划主管部门应当建立健全国土空间规划监管制度，对国土空间规划的编制、审批、实施和国土空间用途管制等工作进行监督检查。

**第八十三条** 各级人民政府应当定期向同级人民代表大会常务委员会或者乡（镇）人民代表大会报告国土空间规划实施情况，并接受监督。

**第八十四条** 自然资源和规划主管部门建设完善市级国土空间基础信息平台，整合国土空间规划编制所需的各类空间关联数据，形成坐标一致、边界吻合、上下贯通的一张底图，作为国土空间规划编制的工作基础。依托平台，以一张底图为基础，整合叠加各级各类国土空间规划成果，实现各类空间管控要素精准落地。

**第八十五条** 自然资源和规划主管部门加强规划实施监测评估预警，按照“一年一体检、五年一评估”的方式对城市发展阶段特征及国土空间总体规划实施效果进行分析和评价。

**第八十六条** 自然资源和规划主管部门或者乡（镇）人民政府对国土空间规划的实施情况进行监督检查，有权采取下列措施：

（一）要求有关单位和人员提供与监督事项有关的文件、资料，并进行复制；

（二）要求有关单位和人员就监督事项涉及的问题作出说明，并根据需要进入现场进行勘测；

（三）责令有关单位和人员停止违反有关法律、法规的行为。

**第八十七条** 市级自然资源和规划主管部门负责全市国土空间规划编制单位的管理和监督工作，协助做好规划编制单位的资质申报工作。

## **第六章 附 则**

**第八十八条** 本规定自 2026 年 2 月 1 日起施行，有效期至 2029 年 1 月 31 日。

---

抄送：市委有关部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，  
市检察院，有关人民团体，中央、省属驻烟有关单位。

---

烟台市人民政府办公室

2025年12月31日印发