

乳山市人民政府
关于印发乳山市城市建设用地性质和容积率
调整规划管理办法的通知

乳政发〔2011〕4号

各镇人民政府，市政府有关部门，经济开发区、银滩旅游度假区、城区街道办事处：

《乳山市城市建设用地性质和容积率调整规划管理办法》已经市政府同意，现印发给你们，望遵照执行。

二〇一一年三月二日

乳山市城市建设用地性质和容积率调整规划管理办法

第一条 为规范我市城市建设用地使用性质和容积率调整规划管理，维护城市规划的权威性和严肃性，提高规划主管部门依法行政水平，杜绝城市规划领域违规变更规划和私自调整容积率的行为，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国行政监察法》、《山东省城市建设用地性质和容积率调整规划管理办法》等法规和有关政策规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 我市辖区范围内各类建设用地，涉及使用性质和容积率调整的，适用本办法。

第三条 本办法所称建设用地使用性质（以下简称“用地性质”），参照《城市用

地分类与规划建设用地标准》(GBJ137—90)的中类进行分类。

本办法所称容积率，是指一定地块内地上建筑物的总建筑面积与地块面积的比值。

第四条 建设单位应当按照规划主管部门确定的规划用地性质和容积率进行开发建设。任何单位和个人不得擅自变更规划主管部门确定的用地性质、容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率等规划控制指标及其他规划强制性内容。

第五条 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，方可按照本办法规定的程序调整地块的规划用地性质或容积率：

(一) 城市总体规划、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) 上级有关政策发生变化的；

(四) 法律、法规规定的其他情形。

调整规划用地性质或容积率后的建设项目，应符合周围环境要求和设施承载条件，且必须满足消防、卫生、交通等有关规定。

建设单位在地块内有违法建设行为的，在对违法建设行为查处完毕之前，不允许调整规划用地性质或容积率。

第六条 以出让方式取得土地使用权的，建设单位申请在控制性详细规划规定的可兼容用地性质范围之内调整用地性质，或申请在控制性详细规划规定的容积率指标范围之内调整容积率的，按下列程序办理：

(一) 建设项目所在地镇政府（街道办事处）、经济开发区和银滩旅游度假区管

委向市政府提交调整申请报告和调整后的用地规划设计方案(以下简称“调整方案”)。

调整申请报告应详细说明建设用地基本情况、规划许可情况、调整用地性质或容积率的理由、调整幅度等有关内容。调整方案应表明调整前、调整后的用地总平面布局、建筑空间环境、与周围用地和建筑的关系等内容。

(二) 市政府组织规划、国土等部门, 依据国家产业政策、城市总体规划和土地利用总体规划对建设项目用地性质或容积率调整申请进行预审, 提出预审意见。

(三) 依据市政府预审意见, 规划主管部门组织召开专家论证会, 邀请专家对调整的必要性、合理性进行技术论证, 提出专家论证意见。

(四) 经专家论证同意调整的, 由规划主管部门组织对调整申请报告、调整方案和专家论证意见进行公示, 必要时, 可以组织听证, 并形成公示或听证情况报告。

(五) 规划主管部门将调整申请报告、调整方案、专家论证意见、公示及听证情况报告、修改后的调整方案提交城市规划委员会审议。

(六) 城市规划委员会审议通过的, 由规划主管部门报市政府审批许可后, 办理有关规划许可变更手续。

调整申请报告及方案未通过市政府预审或经城市规划委员会审议未通过的, 由市政府批复不予调整。

第七条 以划拨方式取得土地使用权的, 不允许调整规划用地性质。

以划拨方式取得土地使用权, 建设单位申请在控制性详细规划规定的容积率指标范围之内调整容积率的, 按照本办法第六条规定程序办理。

第八条 建设单位申请在控制性详细规划规定的可兼容用地性质范围之外调整用地性质, 或申请在控制性详细规划规定的用地容积率指标范围之外调整容积率, 按照本办法第六条规定程序办理。市政府批准调整的, 应先组织对相关规划进行调整。

调整后的规划按程序报经市政府批准后，由规划主管部门负责办理有关规划许可变更手续。

第九条 调整申请报告、调整方案和专家论证意见应在城市规划公示栏、建设用地周边进行公示，有条件的要积极在政府及主管部门网站、新闻媒体进行公示。

在控制性详细规划规定的可兼容用地性质范围之内调整建设用地性质，或在控制性详细规划规定的用地容积率指标范围之内调整容积率的，公示时间不少于 7 天。在控制性详细规划规定的可兼容用地性质范围之外调整建设用地性质，或在控制性详细规划规定的用地容积率指标范围之外调整容积率的，公示时间不少于 15 天。

第十条 经批准调整用地性质或容积率的，建设单位必须按照有关规定，持规划主管部门核发的变更后的规划条件、规划许可证件，到国土资源管理等部门办理有关手续。

第十一条 控制性详细规划对地块的用地性质或容积率规定未发生变化的，该地块用地性质或容积率只能调整一次。

第十二条 违规调整规划用地性质或容积率的建设项目，规划主管部门或者其上级部门应撤销其相关规划许可。

第十三条 对政府职能部门工作人员不按规定调整用地性质或容积率的，由其所在单位或上级主管机关给予纠正；对在用地性质或容积率规划管理中失职渎职、滥用职权、徇私舞弊的，由主管部门或行政监察机关依法依规追究责任；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第十四条 本办法所称“7 日”、“15 日”等期限，均以工作日计算，不含法定节假日。

第十五条 本办法自发布之日起施行。本办法实施前市政府发布的有关用地性质

和容积率调整方面的规定与本办法不一致的，以本办法为准。