

沈阳市城市规划管理条例

(1985年 缘月 猿日 沈阳市第十届人民代表大会常务委员会
第二十三次会议通过

1985年 苑月 圆日 辽宁省第七届人民代表大会常务委员会
第二十三次会议批准)

第一章 总 则

第一条 为了科学地制定城市规划 ,加强城市规划管理 ,保证城市规划的实施 ,根据《中华人民共和国城市规划法》和有关法规 ,结合本市实际情况 ,制定本条例。

第二条 制定和实施本市行政区域内城市规划 ,在城市规划区内进行各项建设的任何单位或个人 ,必须遵守本条例。

第三条 本条例所称城市 ,是指中心市区和苏家屯、新城子区政府所在地及国家按行政建制设立的镇。

城市中心市区是指和平、沈河、大东、铁西、皇姑区行政区域内及东陵、于洪区城区部分。

第四条 本条例所称城市规划区 ,是指城市市区以及因城市建设和发展需要 ,实行规划控制的区域。城市规划区的具体范围 ,在城市总体规划中划定。

第五条 城市规划工作必须在市、县、镇人民政府的领导下 ,实行统一管理。市规划局是市人民政府城市规划行政主管部门 ,负责管理全市城市规划工作 ;各县(区)规划土地管理局是县(区)人民政府城市规划行政主管部门 ,在市规划局的指导下 ,负责管理本地区城市规划工作。

第六条 城市规划必须符合市情、县情、镇情。采用各项建设标准和定额指标 ,应与城市经济技术发展水平相适应。坚持合理使用土地、节约用地的原则。注意保护地方风貌 ,体现城市特色。严格控制中心市区规模 ,合理发展中小城市。

第七条 任何单位和个人都有遵守城市规划的义务 ,并有对

违反城市规划的行为进行检举和控告的权利。

第二章 城市规划编制和审批

第八条 市、县人民政府负责组织编制本行政区域内的城镇体系规划。

第九条 编制城市规划,应包括总体规划和详细规划。中心市区在市总体规划的基础上编制分区规划。

(一)城市总体规划包括:城市的性质、发展目标和发展规模,城市主要建设标准和定额指标,城市建设用地布局、功能分区和各项建设的总体部署,城市综合交通体系和河湖、绿地系统,各项专业规划,近期建设规划。

(二)城市详细规划包括:规划地段各项建设的具体用地范围,建筑密度和高度等控制指标,总平面布置、工程管线综合规划和竖向规划。

(三)城市分区规划:依据总体规划,原则规定各分区内的土地利用、人口分布和公用设施、基础设施的规划安排。

第十条 市城市总体规划的编制工作,在市人民政府组织领导下,由市规划行政主管部门会同有关部门编制。

县人民政府所在地镇总体规划的编制工作,在县人民政府组织领导下,由县规划行政主管部门会同有关部门编制。

苏家屯、新城子区人民政府所在地总体规划,市人民政府委托区(以下简称委托区)人民政府组织编制,区规划行政主管部门会同有关部门具体负责。

其他建制镇的总体规划由镇人民政府组织编制。

第十一条 城市详细规划,分为控制性详细规划和修建性详细规划。中心市区控制性详细规划,在市人民政府组织领导下,由市规划行政主管部门组织规划设计部门编制;修建性详细规划,由市规划行政主管部门组织规划设计部门或具有乙级以上证书的建筑设计部门编制。

县人民政府所在地镇的详细规划,由县规划行政主管部门组织有关部门编制;苏家屯、新城子区人民政府所在地的详细规划,由区规划行政主管部门组织有关部门编制;前款以外镇的详细规划,由镇人民政府组织编制。

第十二条 编分区规划,在市人民政府组织领导下,由市规划行政主管部门会同有关区人民政府、规划设计部门共同编制。

第十三条 编城市规划区范围内的工矿区及其居民住宅区、出口加工区、机场、农场、林场、牧场、渔场和风景区、文物保护区等总体规划和详细规划,在市或县(委托区)城市规划行政主管部门指导下,根据城市总体规划自行组织编制或由其上一级主管部门组织编制。

第十四条 编编制城市规划,应当广泛征求有关部门和人民群众的意见,进行多方案比较和论证。城市中各行业及有关单位应负责提供编制城市规划所需要的资料。

第十五条 编编制城市规划,按国家规定的城市规划设计收费标准收取费用。属于部门或单位委托编制的详细规划,其费用由委托单位承担。

第十六条 编城市规划实行分级审批:

(一)市城市总体规划,由市人民政府报省人民政府审查同意后,报国务院审批。

(二)新民、辽中县和苏家屯、新城子区人民政府所在地镇的总体规划,报市人民政府审批。

(三)沈阳出口加工区、桃仙机场以及市人民政府指定的其他地区的总体规划,报市人民政府审批。

(四)风景名胜、文物保护区的总体规划,属市级的报市人民政府审批;属省级以上的,由市人民政府审核同意后,报上级人民政府审批。

(五)县人民政府所在地以外镇的总体规划,报县人民政府审批。

(六)苏家屯、新城子区人民政府所在地以外镇和东陵、于洪区行政区域内镇的总体规划,市人民政府委托区人民政府审批。

(七)分区规划,报市人民政府审批。

(八)中心市区范围内用地面积在十公顷以上的居住小区、出口加工区、工业区、仓储区、科研教育区和火车站、机场、文物保护区、风景名胜区、市级商业中心区及市人民政府指定的其他区域的详细规划,经市规划行政主管部门会同有关部门审核同意后,报市人民政府审批;其他详细规划由市规划行政主管部门审批。

(九)县人民政府所在地镇的详细规划,由县人民政府审批。

(十)苏家屯、新城子区人民政府所在地及虎石台镇、辉山风景区、桃仙机场的详细规划,由市规划行政主管部门审批。

前款以外镇の詳細规划,由镇人民政府审批。

(十一)邮政、电信、电力、铁路等部门编制的专业规划,经市人民政府审核同意后,纳入城市总体规划。

(十二)城市规划区范围内的工矿区及其居民住宅区和农、林、渔、牧场等的总体规划和详细规划,地处规划区中心市区范围内的,报市规划行政主管部门审批,地处其他地区的,报所在地县人民政府审批或市人民政府委托所在区人民政府审批,在审批前应征询市规划行政主管部门意见。

市、县(委托区)、镇人民政府在向上一级人民政府报请审批城市总体规划前,须经同级人民代表大会或其常务委员会(镇主席团)审查同意。

第十七条摇经批准的城市规划,由市、县(委托区)、镇人民政府公布。

第十八条摇根据城市的经济发展,市、县(委托区)、镇人民政府可以对总体规划的内容进行局部调整,调整方案须报同级人民代表大会常务委员会和原批准机关备案。

第十九条摇市、县(委托区)、镇人民政府在实施总体规划的过程中,遇有下列重大变更情况之一需要修改总体规划的,须经同级人民代表大会或其常务委员会审查同意,报原批准机关审批:

(一)规划期限变更的;

(二)城市性质中主要职能变更的;

(三)城市人口和用地规模有较大变更的;

(四)城市布局和干道系统有较大变更及市区主要对外交通枢纽改变位置的。

第二十条摇分区规划、详细规划和专业规划调整,须报原审核机关或原批准机关审批。

第三章摇城市新区开发和旧区改建

第二十一条摇城市新区开发和旧区改建,要依据城市规划,由城市规划行政主管部门会同有关部门选定位置和范围,编制开发建设和改建规划,坚持统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、

源

配套建设的原则,限制零星分散插建。

第二十二条摇城市新区开发应当具备水资源、能源、交通、防灾等条件。靠近市区成片开发要充分利用城市的现有设施,需要配套的市政、公共设施,应当纳入城市的统一系统。

第二十三条摇新建铁路编组站、铁路货运干线、过境公路、机场和重要军事设施等,应避开中心市区。新建大、中型工业项目一般应安排在城市行政区域内的中小城市。

第二十四条摇独立开发建设的新工矿区,应当按照逐步形成工矿城镇的要求统一制定规划。

第二十五条摇在城市新区开发和旧区改建中,应严格遵守《中华人民共和国环境保护法》和有关环境保护规定,各项建设不得危害居住区环境。

第二十六条摇城市旧区改建,应当遵循加强维护、合理利用、调整布局、逐步改善的原则,统一规划,分期实施,加强和完善基础设施和公共设施建设,提高城市的综合功能。

城市旧区改建的重点是危房区、棚户区及设施简陋、交通阻塞、污染严重的地区。

第二十七条摇城市旧区改建,应同调整用地结构、优化城市布局相结合,同改善城市环境和市容景观相结合,同城市基础设施的改造建设相结合。

第二十八条摇在旧区改建中,不得损害文物古迹和风景名胜,应当保护具有重要历史意义、文化艺术和科学价值的建筑物和构筑物。应当保护代表城市风貌的街区,不得在保护控制区内进行与原有风貌不协调的建设。

第二十九条摇对旧商业区的改建,应区别不同情况规定范围,分类编制规划,采取有效措施,保证重点地区的改建和发展。

第四章摇建设用地规划管理

第三十条摇城市规划区内的土地利用和各项建设必须符合城市规划,服从规划管理。

第三十一条摇城市规划区内的大、中型建设项目在确定布局和选址时,要有城市规划行政主管部门参加。建设项目设计任务书报请批准时,须附有城市规划行政主管部门核发的《建设工程

规划选址意见书》。

第三十二条 摇在城市规划区内需要征用、划拨、占用土地进行建设的单位或个人,应持计划文件及其他有关文件,向市、县(委托区)规划行政主管部门申请选址定点,核发《建设用地规划许可证》。无《建设用地规划许可证》的,土地管理部门不予办理用地手续。建设用地如需要改变使用性质,须经原发证部门审核同意,并重新履行用地批准手续。

任何单位或个人必须服从城市人民政府根据城市规划作出的调整用地决定。

第三十三条 摇在城市规划区内的土地利用,未经城市规划行政主管部门同意和有关主管部门批准,不得擅自改变地形、地貌,随意进行挖取砂石、土方和设置废渣、垃圾堆场等活动。

第三十四条 摇城市规划区内的土地使用权出让、转让、出租、抵押如改变土地用途,须经城市规划行政主管部门批准。

第三十五条 摇在城市规划区内需要临时使用土地的单位或个人,在向土地行政主管部门办理临时用地手续之前,应首先取得临时《建设用地规划许可证》。在中心市区范围内,向市规划行政主管部门申请,在其他地区,向所在县(委托区)规划行政主管部门申请。

第三十六条 摇在城市规划区内,批准临时使用的土地上不准建设永久性建筑物、构筑物和其他设施。

临时用地使用期限不得超过二年,确需延期使用的应重新办理手续。使用期间,城市规划建设需要时,使用单位或个人无条件退回用地,使用期满应视规划部门要求恢复原地貌并无偿退回用地。

第五章 摇建设工程规划管理

第三十七条 摇本条例所称建设工程,是指建筑物、构筑物以及道路、管线等其他工程设施。

第三十八条 摇在城市规划区内新建、扩建、改建(翻建)建筑物、构筑物、道路、桥涵、管线或其他工程设施,都必须持建设项目的计划文件及有关图纸、资料,向市、县(委托区)规划行政主管部门申请核发《建设工程规划许可证》。

建设单位或个人在领取《建设工程规划许可证》时应按规定缴纳规划管理费,同时按规定缴纳规划验收保证金。工程验收合格的,规划验收保证金一次退还。

第三十九条摇建设单位或个人取得《建设工程规划许可证》,六个月内未按规定办理下阶段手续或不开工建设的,《建设工程规划许可证》自行作废。因特殊情况确需延期的,须到原发证部门办理延期手续。

在工程实施过程中需要修改《建设工程规划许可证》要求内容的,应持原发证件和申请报告,到原发证部门办理变更手续。

第四十条摇凡未取得《建设工程规划许可证》的单位或个人,有关部门和单位不得为其建设项目设计施工图纸、施工、拨款、供水、供电。

第四十一条摇根据城市规划进行管线综合改造的地区,有关单位应当参加。符合有关规范的同类管线,应同杆架设或同沟敷设。

第四十二条摇根据城市规划,有条件实行集中供热的地区,有关单位或个人应参加集中供热,不得单独建设小型采暖锅炉。

第四十三条摇重要建设工程竣工后,建设单位应向原批准规划行政主管部门申请规划验收。原批准规划行政主管部门接到验收申请后,应在七日内组织有关部门到现场进行规划验收。验收合格的,发给《规划验收合格证》;验收不合格的,规划验收保证金不予退回,经限期采取补救措施再验收合格后,予以退回。

第四十四条摇地下管线在填土之前,须通知《建设工程规划许可证》中指定的勘察测绘部门到现场验线。验线合格后,方准回填土。

第四十五条摇建设工程竣工后,在未取得《规划验收合格证》之前,有关部门不予供水、供电、供气。

第四十六条摇建设工程竣工后,建设单位应当在规划验收合格后,六个月内向城市建设档案馆报送有关竣工档案资料,城市建设档案馆应同时一次性退还档案保证金。

第四十七条摇临时建设工程和临时管线工程,须经城市规划行政主管部门会同有关部门审查,核发临时《建设工程规划许可证》。

第四十八条摇临时建筑(含暂设工程)使用期限不得超过二

年,确需延期使用的,必须重新办理手续。使用期限内城市规划建设需要时,应及时拆除,并给予拆除单位适当补偿。期满由建设单位或个人自行拆除,清除地上杂物。

第四十九条 摇在城市规划区内设置各类临时集贸市场,须经市或县(委托区)城市规划行政主管部门审查同意后,方可办理有关手续。

第五十条 摇城市规划行政主管部门工作人员,有权对城市规划区内的建设用地和建设工程是否符合规划要求进行检查。被检查单位或个人应当如实反映情况和提供资料,检查者有责任为被检查单位或个人保守技术秘密和业务秘密。

第六章 摇罚 摇摇则

第五十一条 摇在城市规划区内未取得《建设用地规划许可证》或临时《建设用地规划许可证》而取得建设用地批准文件占用土地的,批准文件无效,占用的土地由市或县(区)人民政府责令退回。

第五十二条 摇在实施城市规划中,建设用地遇有下列情况之一的,由市、县(区)城市规划行政主管部门吊销《建设用地规划许可证》或临时《建设用地规划许可证》:

(一)在城市规划区内未经城市规划行政主管部门批准,在转让、出租、抵押批准的用地和临时建设用地时擅自改变用途的;

(二)临时建设用地逾期不退回,或在批准使用期限内因城市规划建设需要应退回而拒不执行的;

(三)未按《建设用地规划许可证》或临时《建设用地规划许可证》规定用地的。

第五十三条 摇在城市规划区内未取得《建设工程规划许可证》或临时《建设工程规划许可证》进行建设,或者违反《建设工程规划许可证》或临时《建设工程规划许可证》规定进行建设,严重影响城市规划的,由市或县(区)城市规划行政主管部门责令停止建设,限期拆除或没收违法建筑物、构筑物及其他设施;影响城市规划尚可采取改正措施的,除责令建设单位限期改正并补交有关费用外,对有关责任单位或个人视情节轻重给予下列罚款:

愿

(一)对建设单位处以工程违法部分造价的百分之十至百分之五十罚款；

(二)对施工单位处以违法部分施工取费一至五倍罚款；

(三)对承担设计的单位,处以违法部分设计费用一至五倍罚款；

第五十四条摇未经城市规划行政主管部门同意和有关部门批准。擅自进行改变地形、地貌活动的,除责令立即停止和恢复原貌外,并处以建设工程总造价百分之五至百分之十的罚款,无建设工程造价的,处以一千元至五千元的罚款。

第五十五条摇临时建设工程逾期不拆除,或在使用期限内因城市建设需要拆除而拒不执行的,由市或县(区)城市规划行政主管部门除责令限期拆除外,并按建筑面积每平方米每日处以一元的罚款,逾期不拆除的由市或县(区)人民政府责成有关部门强制拆除,或者由规划行政主管部门申请人民法院强制拆除。

第五十六条摇城市规划行政主管部门工作人员违反本条例、玩忽职守、滥用职权、营私舞弊的,由所在单位或者上一级主管机关给予行政处分,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第五十七条摇对阻碍城市规划管理人员依法执行公务的,依据《中华人民共和国治安管理处罚条例》由公安部门给予处罚,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第五十八条摇当事人对行政处罚不服的,可以在接到处罚通知之日起十五日内,向作出处罚决定的机关的上一级机关申请复议,对复议决定不服的,可以在接到复议决定之日起十五日内,向当地人民法院起诉。也可以在接到处罚通知之日起十五日内,直接向当地人民法院起诉。

当事人逾期不申请复议、也不向人民法院起诉,又不履行处罚决定的,由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

第七章摇附摇摇则

第五十九条摇本条例应用中的具体问题由市人民政府负责解释。

第六十条摇市人民政府根据本条例制定实施细则。

第六十一条摇本条例自发布之日起施行。《沈阳市城市规划

管理实施办法》同时废止。