

# 丹东市城乡规划条例

(2019 年 5 月 28 日丹东市第十六届人民代表大会常务委员会第十五次会议通过 2019 年 7 月 30 日辽宁省第十三届人民代表大会常务委员会第十二次会议批准根据 2021 年 12 月 23 日丹东市第十六届人民代表大会常务委员会第三十八次会议通过 2022 年 4 月 21 日辽宁省第十三届人民代表大会常务委员会第三十二次会议批准的修改决定修正)

## 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》《辽宁省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》等相关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内城乡规划的制定、修改、实施、监督检查以及规划区内的建设活动，应当遵守本条例。

本条例所称城乡规划，包括城市规划、镇规划、乡规划和村庄规划。城市规划、镇规划分为总体规划、详细规划、城市设计。

详细规划分为控制性详细规划和修建性详细规划。

第三条 经依法批准的城乡规划，是城乡建设和规划管理的依据，未经法定程序不得修改。

第四条 市城乡规划主管部门负责本市的城乡规划管理工作。市城乡规划主管部门的派出机构按照规定权限承担城乡规划管理工作。

县（市）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。

区、乡镇人民政府负责做好本行政区域内的规划管理相关工作。

市、县（市）人民政府有关部门按照各自职责，共同做好城乡规划管理的相关工作。

第五条 市、县（市）人民政府设立城乡规划委员会。城乡规划委员会是人民政府对城乡规划进行决策的议事机构，受人民政府委托，负责对需人民政府审批的各类城乡规划、重要项目的选址以及重大建设项目规划设计方案等城乡规划建设重大问题进行审议、决策。

城乡规划委员会的组成形式、议事规则、议事范围等由设立城乡规划委员会的同级人民政府另行规定。

第六条 制定和实施城乡规划，应当遵循依法依规、以人为本、城乡统筹、合理布局、保护生态、节约资源、集约发展、传承历史和先规划后建设的原则，并综合考虑地质、气象、环境、

交通等影响。

第七条 城乡规划的编制应当依据国民经济和社会发展规划，并与土地利用总体规划、生态环境保护规划、旅游规划，以及交通、供热、供排水、供气、供电等规划相互衔接，协调一致。

第八条 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。

第九条 城乡规划制定、修改、实施和监督检查应当建立健全公众参与制度，听取公众意见，但法律、法规另有规定的除外。

任何单位和个人有权就涉及其利害关系的建设活动是否符合城乡规划向城乡规划主管部门进行查询。

## 第二章 城乡规划的制定和修改

第十条 城市总体规划、镇总体规划、乡规划和村庄规划按照以下规定编制和审批：

（一）丹东市城市总体规划由丹东市人民政府组织编制，经本级人民代表大会常务委员会审议、省人民政府审查同意后，报国务院审批；

（二）东港市和凤城市城市总体规划分别由东港市和凤城市人民政府组织编制，经本级人民代表大会常务委员会审议、丹东市人民政府审查同意后，报省人民政府审批；

（三）宽甸满族自治县人民政府所在地镇的总体规划由县人

民政府组织编制，经县人民代表大会常务委员会审议，报丹东市人民政府审批后，报省城乡规划主管部门备案；

（四）区属镇总体规划由镇人民政府组织编制，经本级人民代表大会审议、区人民政府审查同意后，报丹东市人民政府审批；其他镇总体规划和乡规划由镇、乡人民政府组织编制，经本级人民代表大会审议后，报上一级人民政府审批；

（五）市域内跨县（市）区的城乡规划由市城乡规划主管部门组织编制，报丹东市人民政府审批。需要报省人民政府审批的，由市人民政府提请市人民代表大会常务委员会审议后，报省人民政府审批；

（六）县（市）域内跨乡、镇的城乡规划由县（市）城乡规划主管部门组织编制，报县（市）人民政府审批。需要报丹东市人民政府审批的，由县（市）人民政府提请县（市）人民代表大会常务委员会审议后，报丹东市人民政府审批；

（七）村庄规划由乡、镇人民政府组织编制，经村民会议或者村民代表会议讨论同意后，报上一级人民政府审批。

前款规定的城乡规划在报送审批前，应当先经乡、镇人民代表大会或者县级以上人民代表大会常务委员会审议的，代表或者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，研究处理情况应当及时报告本级乡、镇人民代表大会或者县级以上人民代表大会常务委员会。

**第十一条** 位于城市总体规划确定的城市建设用地范围内

的镇、乡和村庄，不编制镇规划、乡规划和村庄规划。

位于镇总体规划确定的镇建设用地范围内的村庄，不编制村庄规划。

前两款规定以外的乡和村庄应当编制乡规划和村庄规划。

**第十二条** 涉及空间资源利用的各专项规划由相关行政主管部门会同本级城乡规划主管部门组织编制。法律、法规规定由相关行政主管部门单独组织编制的应当征求本级城乡规划主管部门的意见。

各专项规划由法律、法规规定的审批机关审批；法律、法规未规定审批机关的，由市、县（市）人民政府审批。

各专项规划内容应当符合省域城镇体系规划、跨行政区域的城镇体系规划、城市总体规划、镇总体规划，并与相关规划相衔接。

**第十三条** 丹东市、东港市、凤城市控制性详细规划由本级城乡规划主管部门组织编制，经本级人民政府批准后，报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。宽甸满族自治县人民政府所在地镇的控制性详细规划由县城乡规划主管部门组织编制，经县人民政府批准后，报县人民代表大会常务委员会和丹东市人民政府备案。区属镇的控制性详细规划，由镇人民政府组织编制，经区人民政府和丹东市城乡规划主管部门审查后，报丹东市人民政府审批。其他镇的控制性详细规划由镇人民政府组织编制，报上一级人民政府审批。

第十四条 市、县（市）城乡规划主管部门负责组织编制本行政区域内总体城市设计、重点地区的城市设计，并报本级人民政府审批。城市设计应当注重建筑风格、色彩格调、地区风情等要素的整体性，突出城市特色。

第十五条 市、县（市）城乡规划主管部门应当依据国家有关规范，结合实际，组织制定本辖区内居住区的容积率、绿地率、日照间距、停车配建、居家社区养老服务设施等方面的技术规范，报市、县（市）人民政府批准后公布实施。

第十六条 城市、镇总体规划的组织编制机关应当组织有关部门和专家对经批准实施的规划每五年进行一次评估，采取论证会、听证会或者其他方式公开征求意见，并向本级人民代表大会常务委员会、镇人民代表大会和原审批机关提出评估报告并附具征求意见的情况。

第十七条 经依法批准的城乡规划的修改，应当符合《中华人民共和国城乡规划法》《辽宁省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》和本条例等法律法规规定的条件，并按照规定的权限和程序修改、审批和备案。

修改控制性详细规划，组织编制部门应当对修改的必要性进行专题论证，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。

专题论证报告及修改后的方案报同级人大常委会和上一级人民政府备案。

第十八条 城乡规划组织编制、审批机关应当按照相关法律法规规定进行批准前公示和批准后公布。

### 第三章 城乡规划的实施

第十九条 城乡规划的实施依法实行建设项目选址、建设用地规划许可、建设工程规划许可、乡村建设规划许可、建设工程规划核实的规划管理制度。

建设项目应当按照规划许可内容实施。

第二十条 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，应当向市、县（市）城乡规划主管部门申请核发建设项目选址意见书。

受理申请的城乡规划主管部门应当依法审查，对项目选址符合城乡规划要求的，应当自受理申请之日起二十个工作日内核发建设项目选址意见书；对不符合城乡规划要求的，不予核发，书面告知申请人并说明理由。

建设项目规划选址需要调整城乡规划的，应当先依法调整城乡规划后再核发建设项目选址意见书。

取得选址意见书的建设项目，在有效期内需要对选址意见书所规定的内容进行调整或者变更的，应当经原核发部门批准。

取得建设项目选址意见书一年内尚未获得建设项目批准或

者核准的，应当在有效期满前三十日内向原核发部门申请办理延期手续，经批准可以延期一次，延长期限不得超过一年。有效期满未办理延期手续或者延长期限届满仍未获得建设项目批准、核准的，选址意见书自行失效。

建设项目所依据的批准、核准文件被依法撤销、撤回、吊销，或者土地使用权被依法收回的，相应的项目选址意见书由原核发部门依法予以注销。

第二十一条 在城市、镇规划区内以出让方式提供国有土地使用权的，国有土地使用权出让前，市、县（市）城乡规划主管部门应当依据控制性详细规划提出拟出让地块的规划条件。规划条件应当明确出让地块的位置、面积、使用性质、允许建设的范围、容积率、绿地率、建筑高度、建筑密度、基础设施和公共服务设施配套、地下空间开发利用要求等内容。

未经城乡规划主管部门确定规划条件的地块，国有土地使用权不得出让。

规划条件及附图应当作为国有土地使用权出让合同的组成部分；规划条件未纳入国有土地使用权出让合同的，该国有土地使用权出让合同无效。市、县（市）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。

规划条件的有效期为一年，有效期内未出让土地的，该规划条件须经城乡规划主管部门重新确认，并应当符合控制性详细规



划要求。

第二十二条 以出让方式取得国有土地使用权的住宅、商业、办公等控制容积率上限的建设项目，建设单位应当按照规划条件进行建设。除下列四种情形之外，不得改变用地性质，不得提高容积率，不得降低绿地率，不得增加建筑高度，不得减少基础设施和公共服务配套设施：

- （一）因城乡规划修改导致地块开发条件变化的；
- （二）因国家和省的有关政策发生变化的；
- （三）因城乡基础设施、公共服务设施和公共安全设施建设需要导致已出让地块的大小及相关建设条件发生变化的；
- （四）法律、法规规定的其他情形。

调整出让用地的规划条件，应当先行修改其依据的控制性详细规划。

市、县（市）城乡规划主管部门应当将拟变更的规划条件在当地政府网站和主要媒体公示。

第二十三条 以划拨方式取得国有土地使用权的建设项目，在办理划拨土地批准手续前，建设单位应当向市、县（市）城乡规划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，建设单位在取得建设项目的批准、核准、备案文件和签订国有土地使用权出让合同后，向市、县（市）城乡规划主管部门领取建设用地规划许可证。

建设单位或者个人取得建设用地规划许可证后，应当在一年内向县级以上地方人民政府土地管理部门申请用地，需要延期的，应当在建设用地规划许可证有效期满前三十日内向原核发部门申请办理延期手续，经批准可以延期一次，延长期限不得超过一年。有效期满未获得用地的或者申请延期未批准的，建设用地规划许可证自行失效。

**第二十四条** 建设单位应当根据控制性详细规划和规划条件的要求，委托具有相应资质的规划设计单位，编制建设项目修建性详细规划或者建设工程设计方案总平面图，报市、县（市）城乡规划主管部门审定。

经依法审定的修建性详细规划或者建设工程设计方案的总平面图不得随意修改；确需修改的，城乡规划主管部门应当采取听证会等形式，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。

**第二十五条** 在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的，建设单位或者个人应当向市、县（市）城乡规划主管部门申请核发建设工程规划许可证。

受理申请的城乡规划主管部门应当依法审核。对符合要求的，应当自受理申请之日起二十个工作日内核发建设工程规划许可证；对不符合要求的不予核发，书面告知申请人并说明理由。

建设项目需分期建设的，城乡规划主管部门根据使用土地的有关证明文件和分期建设的内容，分期核发建设工程规划许可证。

各期核发的建设工程规划许可计入容积率规模总和，不得超出规划条件及修建性详细规划或者建设工程设计方案总平面图的要求。

建设单位或者个人取得建设工程规划许可证后，在建设项目开工前，应当按照建设项目所在地城乡规划主管部门规定，在施工现场设置建设工程规划许可公告牌。

建设单位或者个人取得建设工程规划许可证后，应当在一年内向市、县（市）建设管理部门申请施工许可。需要延期的，应当在建设工程规划许可证有效期满前三十日内向原核发部门申请办理延期手续，经批准可以延期一次，延长期限不得超过一年。

有效期满未获得施工许可证或者申请延期未批准的，建设工程规划许可证自行失效。

实行建设工程规划许可告知承诺制，具体规定由城乡规划主管部门另行制定，报本级人民政府批准后执行。

**第二十六条** 建设单位或者个人应当按照建设工程规划许可的内容进行建设，不得擅自变更；确需变更的，应当经原许可部门批准。

符合审定的修建性详细规划或者建设工程设计方案总平面图的，市、县（市）城乡规划主管部门应当对变更内容进行公示。必要时可采取召开座谈会、听证会等方式，征询利害关系人意见。

不符合审定的修建性详细规划或者建设工程设计方案总平面图的，应当先申请修改修建性详细规划或者建设工程设计方案

总平面图。

变更建设工程规划许可内容的，以书面变更通知形式予以确认，并在原建设工程规划许可证中注明。

变更内容依法应当先经其他有关主管部门同意的，应当提供相关证明文件。

第二十七条 在城市、镇规划区内的建设项目，应当按建设工程规划许可证要求，履行建设项目放线、验线程序：

（一）建设单位或者个人依法办理施工许可后，委托具有相应测绘资质的单位进行放线；

（二）建设单位或者个人应当在放线后、施工前，向市、县（市）城乡规划主管部门书面申请验线。

城乡规划主管部门应当对符合规划要求的，出具验线合格证证明；不符合规划要求的，提出书面整改意见，并由建设单位或者个人整改后重新履行验线程序。

第二十八条 建设工程施工完成后，建设单位或者个人应当向市、县（市）城乡规划主管部门申请办理建设工程规划核实。

城乡规划主管部门应当自受理申请之日起五日内，派员到现场进行核实，并自受理申请之日起二十个工作日内，对符合建设工程规划许可证及其附件、附图所确定的内容的，核发建设工程规划核实合格证；对不符合的，出具整改通知书。建设单位或者个人按照整改通知书的要求整改完毕后，重新申请规划核实。

建设项目分期核发建设工程规划许可证的，建设单位可以申

请分期规划核实。

第二十九条 在乡、村庄规划区内进行乡镇企业、乡村公共设施、公益事业以及农村村民住宅建设的，建设单位或者个人应当按照《辽宁省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》的有关规定，申请核发乡村建设规划许可证。

建设单位或者个人应当按照乡村建设规划许可的内容进行建设，不得擅自变更；需要变更的，应当经原核发部门批准。原核发部门批准前应当将变更内容公示。

第三十条 在乡、村庄规划区内建设工程竣工交付使用前，建设单位或者个人应当向原核发部门申请办理规划核实手续。原核发部门经核实，对符合乡村规划许可证要求的，出具建设工程竣工规划核实证明；对不符合的，出具整改通知书。建设单位或者个人按照整改通知书的要求整改完毕后，重新申请规划核实。

第三十一条 开发和利用地下空间的建设项目，应当符合地下空间开发和利用专项规划、控制性详细规划和建设地块规划条件的要求，并依法办理规划审批手续。与地面建设工程同步开发利用的，统一办理；独立开发利用的，单独办理。

任何单位和个人未经批准，不得擅自开挖地下空间，不得擅自改变地下空间建设工程规划许可确定的使用功能、范围、高度、层数和面积等内容。

第三十二条 涉及建筑立面更新的，建设单位或者个人应当将建筑立面更新设计方案报市、县（市）城乡规划主管部门审定。

第三十三条 国有土地使用权需要分割转让的，原规划条件及经审定的修建性详细规划或者建设工程设计方案总平面图确定的道路、广场、公共绿地、市政公用设施、公共服务设施等建设项目，应当在分割转让合同中明确各受让方的实施责任。

第三十四条 新建、改建、扩建、维修的道路、桥梁、隧道、轨道等市政工程和敷设相关管线，应当同步规划、有序实施、及时验收。

新建、改建、扩建城市主次干道，应当根据需要同步规划建设行人与非机动车过街设施、公交停靠站及附属设施或者预留相应的规划空间。

城市新建排水管线应当按照雨污分流系统进行规划建设，对原有雨污合流排水管线及暗渠应当预留规划空间并逐步实施分流改造。

新建各种通讯管线、通讯基站等通讯设施应当统一规划建设，实现资源共享。

住宅区和公共建设项目应当配建机动车停车场、停车库，并安装充电设施或者预留安装条件。

第三十五条 建设单位或者个人未取得相应建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证，有关部门不得核发施工许可证，有关单位不得提供施工用水、用电。

设计单位应当按照城乡规划主管部门确定的规划条件进行设计。未取得建设用地规划许可证和建设用地批准手续的建设工程

程，设计单位不得进行设计。

建设工程未经规划核实或者经核实不符合要求的，不得投入使用，有关单位不得提供水、热、电、气、通讯等服务。

设计、施工、监理等相关单位应当对其业务活动中发现的违法行为及时予以劝阻或者制止，并不得参与和协助违法建设活动。

## 第四章 特色风貌保护

第三十六条 制定和实施城乡规划，应当突出丹东地区生态环境风貌和历史文化风貌的保护。

第三十七条 规划区内的自然山体应当划分禁建区和限建区。禁建区内禁止与保护无关的建设活动，限建区内应当以保护自然资源和生态环境为前提，严格控制建设规模和开发强度。

第三十八条 中心城区在规划建设中应当注重优化城市功能，降低建筑密度，预留城市通风廊道，严控新增高层建筑。滨水建筑应当设立建筑高度控制区，建筑体量应当腹地高、滨水低、逐级跌落，建筑距离水体岸线的最小距离不得小于其建筑高度。贴临鸭绿江岸线建设用地建筑高度不得高于二十四米。

第三十九条 城乡规划应当注重岸线、滩涂、湿地、海岛等滨海生态风貌的保护，保持滨海生态自然风貌特色。

第四十条 城市绿地实行严格控制管理，不得擅自改变用途。加强城市面山、沿江、沿河景观的管理，优化城市绿地布局，

拓展城市绿色空间，市区内不得减少防洪坝至鸭绿江边范围内的绿地、广场用地。

第四十一条 鸭绿江、凤凰山、大孤山等国家级、省级风景名胜區应当根据风景名胜區规划的要求进行开发利用，严格保护自然景观和人文景观。

第四十二条 城乡规划应当保护反映本地历史文化遗产的古镇古村、建筑物、构筑物、名胜古迹、古树名木等，严禁随意拆除和破坏。

第四十三条 中心城区规划建设应当注重提升综合服务能力，完善交通、教育、医疗、养老、文化、体育、无障碍保障等公共服务设施，改善人居环境。

第四十四条 少数民族村庄规划建设应当从改善乡村人居环境实际出发，体现民族特色，因地制宜，循序渐进。

## 第五章 监督检查

第四十五条 市、县（市）、乡、镇人民政府应当每年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。

第四十六条 市、县（市）城乡规划主管部门应当配合新闻媒体对城乡规划实施情况进行监督，建立城乡规划监测系统，完善城乡规划信息平台，并设立、公布举报电话和电子信箱，主动



接受公众对城乡规划实施情况的监督。

任何单位和个人都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。市、县（市）城乡规划主管部门对举报或者控告，应当及时受理，组织核查、处理，并公开处理结果。

第四十七条 市、县（市）人民政府应当建立和完善城乡规划联动执法和协查机制。

本市各级人民政府有关部门应当按照各自职责，协助城乡规划主管部门和城市管理行政执法部门，对建设活动进行监督检查和对违法建设进行查处，并及时将其工作中发现的违法建设案件依法移送处理。

第四十八条 市、县（市）城乡规划主管部门应当对城乡规划的实施情况进行监督检查。下列情况应当在政府网站上向公众公布：

- （一）规划许可、审批情况；
- （二）建设工程规划核实情况；
- （三）监督检查的其他情况。

被监督检查的单位或者个人应当配合，不得妨碍或者阻挠依法进行的监督检查活动。

第四十九条 违法行为未经处理完毕，有关部门不得作出准予建筑工程施工许可、商品房预售许可的决定，不得进行规划核实及竣工验收。

## 第六章 法律责任

第五十条 各级人民政府及城乡规划相关行政主管部门违反相关法律法规和本条例规定，未依法履行城乡规划编制、审批、实施、修改以及监督检查等工作职责的，由上级人民政府或者监察机关依据职权责令改正，通报批评；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十一条 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内容进行建设的，由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。

第五十二条 违反本条例第二十五条规定，未在施工现场设置建设工程规划许可公告牌的，由城乡规划主管部门责令限期改正。

第五十三条 违反本条例第三十二条规定，建设单位或者个人未经城乡规划主管部门审定立面更新方案或者未按照规划部门审定的立面更新方案擅自施工的，由城乡规划主管部门责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，处五千元以上二万元以下罚款。

第五十四条 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地方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。

第五十五条 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。

第五十六条 设计、施工、监理等相关单位违反本条例第三十五条规定的，由城乡规划主管部门责令停止违法行为，并移交行业主管部门依法处理。

第五十七条 建设单位取得商品房预售许可证后出现违反规划的建设行为的，由城乡规划主管部门依据本条例第五十一条对其进行处罚。

第五十八条 违反本条例规定，应当给予处罚的其他行为，依照《中华人民共和国城乡规划法》和《辽宁省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》等有关法律、法规的规定处罚。

## 第七章 附 则

第五十九条 本条例所称核发许可期限，不包含听证和专家评审时间。

本条例所称规划区，是指城市、镇和村庄的建成区以及因城乡建设和发展需要，必须实行规划控制的区域。规划区的具体范

围由有关人民政府在组织编制的城市总体规划、镇总体规划、乡规划和村庄规划中，根据城乡经济社会发展水平和统筹城乡发展的需要划定。

本条例第五十一条所称建设工程造价，按照有违法建设情形的单体建筑物工程造价确定；工程造价无法确定的，由城乡规划主管部门委托有资质的评估单位进行评估确定。

第六十条 本条例的具体应用问题由市人民政府负责解释。

第六十一条 本条例自 2019 年 10 月 1 日起施行。