

沈阳市城乡规划条例

(2011 年 4 月 28 日沈阳市第十四届人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过 2011 年 5 月 27 日辽宁省第十一届人民代表大会常务委员会第二十三次会议批准)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 城乡规划的制定
- 第三章 城乡规划的实施
- 第四章 城乡规划的修改
- 第五章 监督检查
- 第六章 法律责任
- 第七章 附 则

第一章 总 则

第一条 根据《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》，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市城乡规划的制定、实施、修改、监督检查以及规划区内的城乡建设活动，应当遵守本条例。

第三条 城乡规划工作在本市人民政府统一领导下，实行分级管理。市规划主管部门和城乡建设主管部门（以下统称城乡规划主管部门）按照法定职责，负责本市城乡规划管理工作。发展和改革、城建、交通、环保、工商、城市管理行政执法等有关部门，应当按照各自职责依法做好城乡规划管理相关工作。

第四条 任何单位和个人都应当遵守经依法批准公布的城乡规划，并有权对违反城乡规划的行为进行检举或者控告。

第二章 城乡规划的制定

第五条 本市城乡规划应当包括：（一）本市行政区域内城市总体规划；（二）县（市）人民政府所在地镇和其他镇总体规划、控制性详细规划、乡规划和村庄规划；（三）中心城区内分区规划和控制性详细规划；（四）市和县（市）人民政府确定的重要地块修建性详细规划；（五）城乡基础设施、综合交通设施、

公共服务设施、水系、绿化、历史文化名城保护、环境保护、地下空间开发、防灾减灾等专项规划。

第六条 编制城市总体规划、镇总体规划，应当将规划区范围、规划区内建设用地规模、基础设施和公共服务设施用地、水源地和水系以及防灾减灾等内容，作为城市规划、镇总体规划的强制性内容。编制控制性详细规划，应当将建设用地性质、建设用地的开发强度、基础设施和公共服务设施的布局 and 规模、自然生态和历史文化遗产保护的地域范围和管理要求、地下空间开发利用的控制要求等作为强制性内容。编制修建性详细规划，不得违反控制性详细规划确定的强制内容。

第七条 本市城乡规划按照下列规定组织编制和审批：（一）城市总体规划由市人民政府组织编制，经市人大常委会常务委员会审议和省人民政府审查同意后，报国务院审批；（二）县人民政府所在地镇的总体规划由县人民政府组织编制，经本级人民代表大会常务委员会审议后，报市人民政府审批，报省城乡规划主管部门备案。其他镇的总体规划由镇人民政府组织编制，经镇人民代表大会审议后，报上一级人民政府审批，报市城乡规划主管部门备案；（三）新民市总体规划由新民市人民政府组织编制，经本市人民代表大会常务委员会审议和沈阳市人民政府审查同意后，报省人民政府审批；

（四）乡规划由所在乡人民政府组织编制，经本级人民代表大会审议，报县（市）人民政府审批；（五）村庄规划由所在乡、

镇人民政府组织编制，经村民会议或者村民代表会议同意，报县（市）人民政府审批；（六）分区规划由市城乡规划主管部门会同区人民政府编制，经市人民政府审批，报市人民代表大会常务委员会和省人民政府备案；（七）城市控制性详细规划由市城乡规划主管部门组织编制，报市人民政府审批，报市人民代表大会常务委员会和省人民政府备案。县（市）人民政府所在地镇的控制性详细规划由县（市）城乡规划主管部门组织编制，报县（市）人民政府审批，报本级人民代表大会常务委员会和市人民政府备案。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，报镇人民代表大会备案；（八）重要地块修建性详细规划报本级人民政府审定；（九）专项规划由有关专业管理部门会同市城乡规划主管部门组织编制，经市和县（市）城乡规划主管部门审查后，报市和县（市）人民政府审批。

第八条 城乡规划组织编制机关应当委托具有相应资质等级的单位承担城乡规划的具体编制任务。城乡规划文件应当附具规划编制单位的资质证明等要件。

第九条 编制城乡总体规划、分区规划和对周边环境有重要影响的其他规划，应当由有资质的单位进行环境影响评价，并履行审查程序。

第十条 城乡规划编制过程中，组织编制机关应当采取论证会、座谈会或者其他方式征求专业部门和专家的意见，并根据意见对城乡规划草案予以修改完善。城乡规划报送审批前，组织编

制机关应当将城乡规划草案予以公告，并采取论证会、听证会或者其他方式征求公众意见。城乡规划草案公告时间不得少于三十日，公告的时间、地点以及意见征集方式应当在本市有关政府网站或者新闻媒体上予以公布。城乡规划批准后，组织编制机关应当在有关政府网站上对公众意见的采纳情况予以分类答复。

第十一条 城乡规划批准后十五日内，组织编制机关应当将城乡规划依法予以公布。组织编制机关应当在有关政府网站或者新闻媒体上，公告城乡规划的名称、规划区域范围、规划公布地点等。任何单位和个人可以依法查阅经批准的城乡规划，组织编制机关应当为查阅者提供便利。

第三章 城乡规划的实施

第十二条 实施城乡规划应当优先安排城乡基础设施，公共服务设施建设，保护公共利益，保障公共绿地、公共停车场、交通枢纽、避难场所等公共空间用地。

第十三条 城市新区的建设应当合理安排各类规划建设用地，科学确定建设规模和时序，加强基础设施和公共服务设施建设，严格保护自然资源和生态环境，创造富有地方特色的城市空间，建设良好的生活环境。新建城区道路、桥梁、隧道、地铁等市政工程，相关市政管线敷设应当同步规划、同步审批、同步实施、同步验收。排水管线应当实现雨污分流，同类管线应当同槽

同井。

第十四条 旧城区的改造建设应当优化功能布局，完善综合交通，更新基础设施和公共服务设施，加强防灾减灾设施建设，合理确定开发强度，增加绿地、广场等公共空间，保护历史建筑和历史街区，延续传统风貌，逐步改善人居环境和城市面貌。在旧城区进行市政建设，应当兼顾地下与地上设施建设，对架空的高压电力、路灯照明、通讯视频设施等管线应当逐步改造为地下敷设。有条件的地区，排水管线应当实现雨污分流，同类管线应当同槽同井。

第十五条 地下空间的开发和利用应当符合城乡规划，并依法履行规划审批手续。

建设项目按照相关规定必须配建地下工程或者根据城乡地下空间规划需要预留连接通道以及附属设施出口的，应当根据有关部门规定的规模、位置和要求，与地面工程同时设计、同时办理规划审批。

第十六条 山体、湖泊、湿地、景观河道等周边，应当预留绿化带、公共通道，控制视线通廊、水源保护区；周边建设项目的建筑高度、建筑体量应当予以控制，其建筑风格、建筑色彩应当与周边环境相协调。

第十七条 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以及在乡、村规划区内国有建设用地上建设项目，建设单位或者个人应当向城乡规划主管部门申请办理

建设工程规划许可证。未取得建设工程规划许可证的，有关部门不得办理建设项目施工许可、商品房预（销）售许可等手续，勘察设计单位不得提供施工图纸，施工单位不得进行施工。

第十八条 建设单位在申请办理建设工程规划许可证之前，应当按照城乡规划主管部门提出的规划条件和设计要求，委托具有相应资质的设计单位编制修建性详细规划或者建设工程设计方案总平面图。铁路、公路、道路、城市轨道交通、桥梁、河道以及长度大于两千米各类管线等工程建设项目，应当编制工程规划设计方案。城乡规划主管部门应当在十五日内，对修建性详细规划、建设工程设计方案总平面图、工程规划设计方案进行审定，并依法将经审定的设计方案予以公布。建设单位依据经审定的修建性详细规划、建设工程设计方案总平面图、工程规划设计方案，委托具有相应资质的设计单位编制建设工程设计方案，报城乡规划主管部门审定。城乡规划主管部门应当在十日内予以审定。

第十九条 居住区、公共建筑群等规模较大的建设项目应当统一规划。需要分期建设的，建设单位应当提供分期建设计划，经城乡规划主管部门同意后，可以分期申请办理建设工程规划许可证。分期建设的工程项目应当同步配套建设相应的基础设施、公共服务设施以及环境绿化设施等。

第二十条 在乡、村庄规划区内进行乡镇企业、乡村公共设施、公益事业建设的，建设单位或者个人应当向区或者乡、镇人

民政府提出申请，区或者乡、镇人民政府对建设单位或者个人的申请材料提出审查意见。符合乡、村庄规划要求的，由市、县（市）城乡规划主管部门依法核发乡村建设规划许可证。乡村建设规划许可证应当载明建设项目位置、用地范围、建设规模和主要功能等内容，并附规划设计图纸。建设单位或者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和开工建设。

第二十一条 涉及民事相邻关系的建设项目，建设单位或者个人应当将修建性详细规划或者建筑设计方案总平面图在建设项目所在地的醒目位置予以公示。城乡规划主管部门应当认真听取社会 and 公众提出的合理意见和要求，并可以根据相邻权利人的申请举行听证。

第二十二条 取得建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证的建设项目，建设单位或者个人应当在施工现场醒目位置设置建设工程规划许可公示牌。公示牌应当载明以下内容：（一）许可证编号以及发证机关名称；（二）建设项目名称、性质、建设规模；（三）建设单位名称或者个人姓名；（四）建设工程设计方案总平面图和主要立面效果图；（五）投诉、举报受理单位和电话；（六）城乡规划主管部门依法要求的其他内容。在建设工程竣工规划核实前，建设单位或者个人应当保持公示牌及其内容的完整。

第二十三条 建设工程开工前，建设单位或者个人应当委托具有相应资质的测绘单位进行定位、放线。测绘单位应当按照建

设工程规划许可证的要求实地放线、出具规划测量报告以及附图。定位、放线后建设单位或者个人应当持书面申请、定位、放线测量报告等相关材料向城乡规划主管部门申请验线。城乡规划主管部门应当在规定时限内现场核验放线情况。

第二十四条 建设工程施工完成后，竣工验收之前，建设单位或者个人应当委托具有相应资质的测绘单位进行测量后，持竣工实测成果等资料向城乡规划主管部门申请规划核实。未经规划核实的建设工程，或者经核实不符合规划条件的建设工程，不得组织竣工验收。城乡建设主管部门和其他有关部门不得办理竣工验收备案，房产管理部门不得办理房屋产权登记手续。建设单位或者个人在申请建设工程规划核实前，应当对建设工程规划许可证确定拆除的原有建筑物、构筑物和其他设施，以及因施工需要搭建的临时建筑物、构筑物和其他设施全部拆除并清理场地。

第二十五条 城乡规划区内，因基础设施、公共服务设施、公共安全等设施建设以及其他建设工程施工，需要临时使用土地和临时建设的，建设单位或者个人应当向城乡规划主管部门申请办理临时建设用地规划许可证和临时建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证。经批准建设的临时建筑不得改变为永久性建筑；临时建设用地和临时建筑不得转让、出租、抵押或者擅自改变使用性质。

第四章 城乡规划的修改

第二十六条 经依法批准的城乡规划，不因法定事由，未经法定程序不得修改。

第二十七条 城市、镇总体规划、乡规划的组织编制机关，应当根据社会经济发展的具体情况，组织有关部门和专家依法对规划实施情况进行评估，应当每五年至少进行一次评估，并将评估报告和征求意见的情况提交市人民代表大会常务委员会，乡、镇人民代表大会和原批准机关。

第二十八条 有下列情形之一的，城乡规划组织编制机关可以按照规定的权限和程序修改城市总体规划、县（市）人民政府所在地镇和其他镇总体规划：（一）所依据的城乡规划发生变更，并提出修改规划要求的；（二）因实施国家、省、市重大建设项目工程确需修改的；（三）因行政区划调整需要修改的；（四）经评估确需修改规划的；（五）法律、法规规定的其他情形。

第二十九条 城乡规划确需修改的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，向原审批机关提出修改报告之前，应当征求专家和利害关系人的意见，并在报告中加以说明，经原审批机关同意后，方可编制修改方案。

第三十条 本市城乡规划修改，依照本条例第七条的有关规定执行。

第五章 监督检查

第三十一条 市和区、县（市）人民政府及其城乡规划主管部门应当依法对城乡规划的编制、审批、实施、修改和相关建设活动进行监督检查。

第三十二条 城乡规划主管部门违反法律、法规规定编制、审批、修改城乡规划，审批建设项目或者进行规划核实的，由同级人民政府或者上级城乡规划主管部门责令其撤销或者直接予以撤销，并通报批评，责令限期整改；对有关负责人和其他直接责任人员依法给予处分。区、县（市）人民政府违反法律、法规规定编制、审批、修改城乡规划，对违法建设行为不依法履行监督检查职责，或者监督检查不力的，由市城乡规划主管部门报市人民政府，由市人民政府决定撤销或者责令履行职责；对有关责任人员和其他直接责任人员依法给予处分。

第三十三条 城乡规划主管部门应当对建设项目的下列事项进行监督检查：（一）建设工程是否经规划许可；（二）建设工程是否按照规划许可内容进行建设；（三）建设工程规划许可公示牌设置是否符合规定；（四）建设工程是否经过规划核实；（五）依法应当监督检查的其他事项。城乡规划主管部门根据违法建设情况出具监督检查意见，作为城乡规划行政处罚的依据。城乡规划主管部门的工作人员依法履行监督检查职责时，被检查的单位或者个人应当如实提供情况和必要的资料，不得拒绝和阻挠。检

查人员应当为被检查对象保守技术秘密和商业秘密。

第三十四条 城乡规划主管部门应当对违反城乡规划法律、法规进行建设、编制、设计、施工、测绘、监理、勘探的单位或者个人建立不良信用档案,及时将不良信用信息通报工商、税务、金融及资质审查部门。

第三十五条 市和区、县(市)人民政府应当每年向本级人民代表大会常务委员会报告城乡规划的实施情况。乡、镇人民政府应当每年向本级人民代表大会报告城乡规划的实施情况。

第三十六条 市、县(市)人民代表大会常务委员会应当通过执法检查、工作视察、听取专项工作报告等形式对城乡规划实施情况进行监督,必要时可以作出决议、决定。

第三十七条 市和区、县(市)以及乡、镇人民政府和城乡规划主管部门应当建立城乡规划工作的公众参与制度。城乡规划的制定、实施、修改,应当充分征求公众和专家的意见。城乡规划方面的政府信息应当依法公开。

第三十八条 城乡规划主管部门或者其他有关部门对举报或者控告,应当按照规定予以受理、进行核查、处理,并应当将结果告知举报人或者控告人。

第六章 法律责任

第三十九条 在城市、镇规划区内,未取得建设工程规划许

可证进行建设，或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由市城市管理行政执法部门责令停止建设；可以采取改正措施消除对规划实施影响的，限期改正，处以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五以上百分之十以下的罚款。有下列行为之一的，应当认为前款规定的无法采取改正措施消除影响的情形：（一）超过建设工程规划证确定的建筑面积（计算容积率部分）且超过合理误差范围的；（二）超过建设工程规划证确定的建筑高度且超过合理误差范围的；（三）侵占城市道路、消防通道、广场、公共绿地等公共设施、公共场所用地的；（四）在已竣工验收的建设工程用地范围内或者利用建设工程擅自新建、搭建建筑物、构筑物的；（五）建设工程规划许可证规定应当拆除但逾期未拆除的建筑物、构筑物；（六）其他无法采取改正措施消除影响的情形。本条第一款规定的违法收入按照该建设工程的销售平均单价或者市场评估单价与违法建设面积确定；建设工程造价有违法情形的单项工程造价确定，其中房屋建筑工程按照单体建筑物工程造价确定。

第四十条 未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，由区或者乡、镇人民政府责令停止建设、限期改正；占用乡村公共设施用地、公益事业用地等情节严重的，应当予以拆除。

第四十一条 建设单位或者个人有下列行为之一的，由市城市管理行政执法部门或者县（市）人民政府责令限期拆除，可以并处建设工程造价百分之五十以上一倍以下的罚款：（一）未经批准进行临时建设的；（二）未按照批准内容进行临时建设的；（三）临时建筑物、构筑物超过批准期限不拆除的。

第四十二条 违法建设的建设单位或者个人无法确定的，市城乡规划主管部门应当在公共媒体和违法建设所在地发布公告，公告期不得少于三十日。公告期满不接受处理的，市城市管理行政执法部门、县（市）人民政府依法予以拆除。

第七章 附 则

第四十三条 本条例自 2011 年 8 月 1 日起施行。《沈阳市城市规划管理条例》同时废止。