

铁岭市城乡规划条例

(2016年12月6日铁岭市第七届人民代表大会常务委员会

第三十九次会议通过 2017年1月10日辽宁省第十二届人民代表

大会常务委员会第三十一次会议批准)

第一条 为加强本市城乡规划的统一管理，协调城乡空间布局，改善人居环境，科学制定和规范实施城乡规划，促进全市各项事业发展，根据《中华人民共和国城乡规划法》（以下简称《城乡规划法》）、《辽宁省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》（以下简称《省实施办法》）等有关法律、法规，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、监督检查及规划区内的建设活动，应当遵守本条例。

第三条 市城乡规划主管部门负责全市的城乡规划管理工作；县级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。乡、镇人民政府应当依法做好本行政区域内城乡规划管理的相关工作。

在城乡规划工作中，县级城乡规划主管部门接受市城乡规划主管部门的监督和指导，乡、镇人民政府接受市、县两级城乡规划主管部门的监督和指导。

在实行相对集中行政处罚权的区域，行使相对集中行政处罚权的行政机关负责对违反城乡规划建设行为实施行

政处罚。

市、县级人民政府有关部门以及各类开发区管理机构应当按照各自职责，协助市、县城乡规划主管部门依法实施统一规划和管理。

第四条 市、县级人民政府可以根据城乡规划工作需要设立城乡规划委员会。城乡规划委员会负责论证、协调城乡规划制定和实施的重大事项，为本级人民政府提供城乡规划决策的参考依据。城乡规划委员会的组成形式、议事规则、议事范围等由市、县级人民政府另行制定。

第五条 城乡规划的内容包括城市总体规划、镇总体规划、乡规划和村庄规划。城乡规划应当依据国民经济和社会发展的需要划定和编制，并与土地利用总体规划相衔接。

本市各类城乡规划应当按照下列规定组织编制和审批：

（一）市城市总体规划由市人民政府组织编制，经市人民代表大会常务委员会依法审议后，报省人民政府审批；

（二）开原市、调兵山市和省人民政府确定的县级城市总体规划由开原市、调兵山市和省人民政府确定的县级人民政府组织编制，经本级人民代表大会常务委员会依法审议、市人民政府审查同意后，报省人民政府审批；

（三）县级人民政府所在地的镇，总体规划由县级人民政府组织编制，经本级人民代表大会常务委员会依法审议后，报市人民政府审批；

（四）县级域内的其他镇总体规划和乡规划由乡、镇人民政府组织编制，经本级人民代表大会依法审议后，报县级人民政府审批，提交市城乡规划主管部门备案。由省人民政府确定的镇总体规划，还应当提交省城乡规划主管部门备案；

（五）省、市、县级人民政府确定应当制定村庄规划区域内的村庄规划，由乡、镇人民政府组织编制，经村民会议或者村民代表会议依法讨论同意后，报县级人民政府审批，提交市城乡规划主管部门备案；

（六）分区规划由市、县级城乡规划主管部门组织编制，报本级人民政府审批，提交本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案；

（七）市域内跨县级行政区域的城乡规划由市城乡规划主管部门组织编制，报市人民政府审批。需要报经省人民政府审批的，由市人民政府提请市人大常委会依法审议后，报省人民政府审批；

（八）县级域内跨乡、镇的城乡规划由县级城乡规划主管部门组织编制，报县级人民政府审批。需要报经市人民政府审批的，由县级人民政府提请县级人大常委会依法审议后，报市人民政府审批；

（九）市城市规划区，开原市、调兵山市城市规划区以及县人民政府所在地的镇规划区内的控制性详细规划由本级城乡规划主管部门组织编制，报本级人民政府审批，提交

本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。其他乡、镇规划区内的控制性详细规划由乡、镇人民政府组织编制，报县级人民政府审批，提交乡、镇人民代表大会备案；

（十）涉及空间布局和用地需求的各类专项规划由相关行业主管部门会同本级城乡规划主管部门组织编制，报本级人民政府批准。相关行业主管部门组织编制行业规划，涉及城乡规划的，应当征求城乡规划主管部门意见。

第六条 城乡规划主管部门或者乡、镇人民政府可以组织编制下列区域内的修建性详细规划和城市设计：

（一）市、县主要公共服务中心、文化中心和中央商务区等；

（二）城市广场和公园周边、道路和河道两侧；

（三）城市出入口、主要交通节点；

（四）各级景区核心区边缘、特色街区等；

（五）新城、新市镇核心区；

（六）其他需要编制的重要区域。

第七条 经依法批准的城乡规划的修改，应当符合《城乡规划法》、《省实施办法》规定的法定条件、权限和程序。

不符合法定条件或者未经法定程序，任何组织、单位和个人不得擅自改变城乡规划。

第八条 在城乡规划的制定、修改、实施和监督检查过程中，应当建立健全城乡规划社会公告和公众参与制度，听

取公众意见、接受公众监督。

任何单位和个人有权对城乡规划的制定和实施提出意见和建议；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查询。

编制、修改的城乡规划在报送审批前，组织编制机关应当依法将城乡规划草案在有关人民政府网站或新闻媒体上予以公告，并采取论证会、听证会或者其他方式征求专家和公众的意见。公告的时间不得少于三十日。

城乡规划修改后，应当重新向社会公布。

第九条 城市规划区内的开发建设，应当兼顾旧城改造与新区开发，保护自然资源和生态环境，体现本地特色。

城市规划区内的开发建设，可以通过加强海绵城市建设，减少城市开发建设对生态环境的影响，保障城市生态安全。

风景名胜区和历史文化遗产的保护及受保护建筑物的维护和使用，应当遵守有关法律、法规的规定。

第十条 城市、镇规划区内的建筑间距，应当依照国家有关日照、消防、防空、抗震、防灾、卫生等标准和要求，结合具体条件确定。

规划涉及有日照需求的建筑物时，建筑间距应当符合国家强制标准和技术规范有关日照的规定，并采取日照分析法确定。

第十一条 沿用地界线布置的建筑物、构筑物退让地界

的距离，应当符合消防、防空、抗震、防洪、卫生等法律、法规的规定以及国家有关标准和技术规范，并按照规划要求与用地界线外的相邻用地合理分摊建筑间距。

城市主、次干道和支路两侧应当按照不低于建筑物高度百分之二十的比例确定后退道路红线距离，且主、次干道两侧后退红线距离不得小于十米，支路两侧多层建筑后退红线距离不得小于五米、高层建筑不得小于十米。

沿街大型公共建筑、位于城市重要节点以及能够形成沿街广场、集中绿地、停车场地区域的建筑，应当增加后退道路红线距离；其他沿街建筑可以局部增加后退道路红线距离。

第十二条 城市总体规划已改变规划用地性质但近期建设规划中暂不实施改造的工业、仓储用地，在不改变原规划用地性质的前提下，建设单位或者个人可以向城乡规划主管部门提出改建、扩建申请。扩建的项目，应当按照国家有关规定履行容积率调整程序。

城市总体规划已将规划用地性质变更为城市道路、公共绿地、河道、轨道交通、管廊带等用地的，不得进行扩建；改建的，不得超过原建设规模。

第十三条 新建、改建、扩建的道路、桥梁、隧道、轨道等市政工程和敷设相关管线，应当同步规划、同步实施、同步验收。

新建、改建、扩建城市主、次干道，应当根据需要同步

规划建设过街天桥、地下通道、交通环岛等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。城市暗渠、明渠的两侧应当划定规划控制线。

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。城市中心区新建各种电力、通讯等线路应当采用地下敷设，具备条件的，按规划要求建设管线共用沟（廊），对原有的架空线路预留规划空间并逐步改为地下敷设。

第十四条 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；分层开发利用的，分层办理。

商业经营性建筑物的地下建筑面积计入容积率；其他建筑物的地下建筑面积不计入容积率。

第十五条 建设项目所在地城乡规划主管部门应当依法对规划区内的具体建设项目实施下列规划管理：

（一）建设用地图规划管理。包括核发选址意见书、建设用地图规划许可证以及确定具体建设地块规划条件；

（二）建设工程规划管理。包括审定建设项目修建性详细规划（建设工程设计方案总平面图）、建设工程设计方案以及核发建设工程（类）规划许可证和乡村建设规划许可证；

（三）建设工程批后管理。包括建设工程施工放验线管理、批后跟踪管理以及建设工程规划核实。

第十六条 建设单位应当按照规划条件进行建设，确需变更的，须向城乡规划主管部门提出申请。

以出让方式取得国有土地使用权的建设项目，因城市、镇总体规划和乡规划以及控制性详细规划和专项规划的调整或者修编，或者因城市基础设施、公共设施建设的需要，造成地块建设条件发生变化的，建设单位可以向城乡规划主管部门申请变更规划条件，但不得违反调整或者修编后的城市、镇总体规划和乡规划以及控制性详细规划和专项规划的强制性内容。

第十七条 建设单位或者个人在取得建设工程（类）规划许可后，应当按照许可内容进行建设，确需变更许可内容的，应当按照以下程序办理：

（一）建设单位或者个人向城乡规划主管部门提出书面申请，说明调整的理由并附拟调整方案，拟调整方案应包括调整前后的用地总平面布局方案、主要经济技术指标、建筑空间环境、与周围用地和建筑的关系、交通影响评价等内容；

（二）城乡规划主管部门应当就修改的必要性上报城乡

规划委员会进行专题论证；

（三）城乡规划主管部门应当通过本地主要媒体和现场公示等方式征求规划地段内利害关系人的意见。经依法审定的修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图确需修改的，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；

（四）城乡规划主管部门征得规划地段内利害关系人同意后方可办理后续的规划审批。

已领取预售许可证的房地产建设项目，应当依法暂停预（销）售，并取得该房地产项目全部已预（销）售买受人、建设项目抵押权人的书面同意。

申请变更建设单位名称的，应当提供有关合同和发展改革、国土资源、工商、税务等主管部门出具的证明文件。

变更许可内容违反规划条件的，不得批准。

已经过建设工程（类）规划核实的，不得申请变更规划许可内容。

第十八条 所有权人或者使用权人对规划区内合法建筑物（不含村民住宅）进行翻建、改建、扩建或者外立面装饰的，应当持土地使用权证、房屋产权证和其他相关材料向城乡规划主管部门提出申请，并依法办理建设工程（类）规划许可证或者乡村建设规划许可证。

不符合控制性详细规划、建设地块规划条件、市容管理

以及国家有关标准和技术规范强制性内容，或者已列入房屋征收范围的申请，城乡规划主管部门不予受理。

第十九条 城市、镇规划区内的建设项目，建设单位在依法办理施工许可手续后，应当按下列规定履行建设工程（类）规划许可范围内的相关建筑物、构筑物、道路、管线的施工放线、验线程序：

（一）建设单位或者个人应当在施工前，向城乡规划主管部门申请放线。符合条件的，城乡规划主管部门应当出具准予施工放线通知书，并由建设单位或者个人委托具有相应测绘资质的单位进行放线。不符合条件的，城乡规划主管部门应当提出书面整改意见，并由建设单位或者个人整改后重新申请；

（二）建设单位或者个人应在放线后持建设工程定位放线检查表，向城乡规划主管部门申请验线。城乡规划主管部门应当在收到申请后七个工作日内完成验线，符合规划要求的，出具验线合格手续，允许开工建设；不符合规划要求的，不允许开工建设，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。

第二十条 建设单位或者个人对规划许可内容实施分段施工，满足分段投入使用和安全等相关要求的，可申请分段竣工规划核实。分段规划核实不得超过三次。最后一次分段规划核实，应当对规划许可内容进行整体核实。涉及管线

工程的建设项目，应当同时对管线工程进行规划核实。

第二十一条 建设工程按经审查的建设工程设计方案图纸施工，规划核实测量建筑面积在误差允许范围内的，实测建筑面积超出规划许可建筑面积的部分，按以下规定处理：

（一）未超出规划条件确定容积率要求的，按实测建筑面积办理规划条件核实手续；

（二）超出规划条件确定容积率要求的，按实测建筑面积补交土地超容出让金及相关规费后，再持补充协议等材料申请办理规划条件核实手续。

实测建筑面积超出规划许可建筑面积，在合理误差范围以外的部分，由行使相对集中行政处罚权的行政机关按照《城乡规划法》和《省实施办法》及本条例规定处理，在完成整改后方可办理规划条件核实手续。

第二十二条 市、县级人民政府应当建立和完善城乡规划联动执法和协查机制。

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行使相对集中行政处罚权的行政机关，对建设活动进行监督检查、对违法建设行为进行查处，并及时将违法建设的案件依法移送处理。

设计、施工、监理以及物业服务等相关单位应当对其业务活动中发现的违法建设活动及时予以劝阻或者制止，不得隐瞒不报或者参与和协助违法建设活动。

第二十三条 各级人民政府、城乡规划主管部门、行使相对集中行政处罚权的行政机关和其他有关部门未依法履行城乡规划编制、审批、实施、修改及监督检查等工作职责的，由本级人民政府、上级人民政府城乡规划主管部门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依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十四条 违法建设行为有下列情形之一的，属于尚可采取改正措施消除对规划实施影响的情形：

（一）取得建设工程（类）规划许可证，但未按建设工程（类）规划许可证的规定进行建设，在限期内采取局部拆除等整改措施，能够使建设工程符合建设工程（类）规划许可证要求的；

（二）未取得建设工程（类）规划许可证即开工建设，但已取得城乡规划主管部门的建设工程设计方案审查文件，且建设内容符合审查文件要求或者采取局部拆除等整改措施后能够符合审查文件要求的。

前款规定以外的违法建设行为，均为无法采取改正措施消除对规划实施影响的情形。

第二十五条 有第二十四条第一款规定情形的，按以下规定处理：

（一）行使相对集中行政处罚权的行政机关以书面形式

责令停止建设；不停止建设的，经县级以上人民政府批准，依法查封施工现场；

（二）行使相对集中行政处罚权的行政机关以书面形式责令限期改正；对尚未取得建设工程（类）规划许可证即开工建设的，同时责令其及时取得建设工程（类）规划许可证；

（三）对按期改正违法建设部分的，处建设工程造价百分之五的罚款；对逾期不改正的，依法采取强制拆除等措施，并处建设工程造价百分之十的罚款。

违法行为轻微并及时自行纠正，没有造成危害后果的，不予行政处罚。

第二十六条 有第二十四条第二款规定情形的，按以下规定处理：

（一）行使相对集中行政处罚权的行政机关以书面形式责令停止建设。不停止建设的，经县级以上人民政府批准，依法查封施工现场；

（二）对存在违反城乡规划事实的建筑物、构筑物单体，依法下发限期拆除决定书；

（三）对按期拆除的，不予罚款。对逾期不拆除的，经县级以上人民政府批准，行使相对集中行政处罚权的行政机关可以代履行，并处建设工程造价百分之十的罚款。

第二十七条 违法建设活动有下列情形之一的，可认定为不能拆除的情形：

（一）拆除可能影响相邻建筑安全、损害无过错利害关系人合法权益或者对社会公共利益造成重大损害的；

（二）违法建筑与合法建筑整体施工并在建筑结构上具有整体性，拆除违法建筑将严重影响合法建筑结构安全的；

（三）法律、法规规定的其他情形。

第二十八条 有第二十七条规定情形的，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罚款。

第二十九条 第二十八条所称没收实物，是指没收存在违反城乡规划事实的新建、扩建、改建建筑物、构筑物单体。

违法收入，按照出售存在违反城乡规划事实的新建、扩建、改建建筑物、构筑物单体所得价款计算；出售所得价款明显低于同类房地产市场价格的，行使相对集中行政处罚权的行政机关应当委托有资质的房地产评估机构评估确定。

对违法建设行为处以罚款，应当以存在违反城乡规划事实的新建、扩建、改建建筑物、构筑物单体造价作为罚款基数。

已经完成竣工结算的违法建设，应当以竣工结算价作为罚款基数。尚未完成竣工结算的违法建设，可根据工程已完工部分的施工合同价确定罚款基数；未依法签订施工合同或者当事人提供的施工合同价明显低于市场价格的，行使相对集中行政处罚权的行政机关应当委托有资质的造价咨询机构评估确定。

第三十条 行使相对集中行政处罚权的行政机关对违法建设行为处以罚款时，应当在违法建设行为改正或者依法强制拆除、没收实物、没收违法收入后实施。不得仅处罚款而不监督改正、不强制拆除或者没收。

第三十一条 本条例自 2017 年 4 月 1 日起施行。