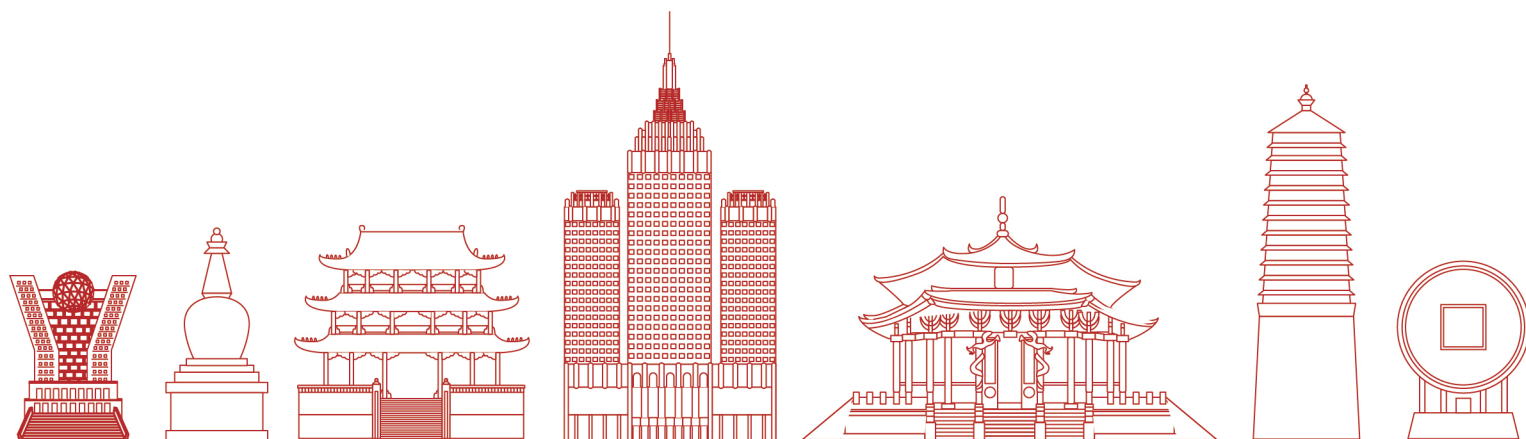


# 三 选址用地管理类



## 1. 辽宁省建设项目选址规划管理办法

第 276 号

《辽宁省建设项目选址规划管理办法》业经 2013 年 1 月 14 日辽宁省第十一届人民政府第 65 次常务会议审议通过，现予公布，自 2013 年 3 月 1 日起施行。



扫码查询

## 2. 沈阳市多规合一条例



扫码查询



### 3. 沈阳市建设项目生成管理办法（试行）

#### 第一章 总 则

**第一条** 为加强建设项目策划生成工作，科学推进项目建设，根据相关法律、法规制定本办法。

**第二条** 本办法适用于我市范围内所有新建、改扩建项目的生成管理。

根据项目的审批方式和供地方式不同，分为划拨用地项目和出让用地项目（包括一般经营性用地项目和工业用地项目）。

需上报国家、省审批的建设项目按上级有关规定执行。

**第三条** 市多规合一工作领导小组办公室（以下简称“市多规办”）负责建设项目生成管理工作的统筹协调和监督落实。

各相关部门依照本办法负责建设项目生成管理的具体工作。

**第四条** 建设项目生成管理工作依托项目“多规合一”信息管理平台（以下简称“信息管理平台”）、“多规合一”业务协同共享平台（以下简称“业务协同平台”）具体实施。

**第五条** 各部门在业务协同平台上提交的意见代表各部门正式意见。

#### 第二章 划拨用地项目生成管理

**第六条** 划拨用地项目包括政府投资项目及其他可划拨用地的项目。

**第七条** 划拨用地项目生成管理包括项目储备、空间协调和联评联审三个阶段。

项目生成后应当明确预选址、用地指标、相关行业意见等事项，经决策的可行性研究报告（申请报告）、项目投资估算是项目进入审批程序的依据。

**第八条** 发改部门和规土部门结合国民经济和社会发展五年规划、“多规合一”规划成果，开展项目空间实施计划的编制工作。

**第九条** 项目空间协调按以下流程制定。

1、项目启动：发改部门牵头会同规土部门和相关行业主管部门、项目单位，根据项目空间实施计划，滚动启动项目，将项目选址意向、初步建设内容及规模等，发送至规土部门。

市（区）委、市（区）政府研究确定实施的项目、特殊紧急项目等，由项目行业主管部门（项目单位）商发改部门按上述程序启动。

2、规划预选址：在项目启动后 15 个工作日内，规土部门核实项目是否符合城市规划、土地利用总体规划、划拨用地目录和具备建设用地指标，对项目提出集约节约用地要求，分析设施承载力，确定预选址意见（含边界图）。

3、建设条件核实：规土部门将项目及预选址意见等，根据需要同时发送环保、建委、国家安全、地震、文物、水利、城建、林业、信访、房产、教育和地铁指挥部等与空间协调工作有关的部门，核实用地空间等建设条件。各部门应在 10 个工作日内反馈核实意见，否则视为同意且平台自动回复。如需要征求区级部门意见，由责任部门在系统内流转解决。

环保部门核实是否同意预选址意见，提出环评意见及是否需要编制专项审批报告。

建委核实是否同意预选址意见，提出市政、交通等配套是否完善的意见及是否需要编制专项审批报告。

国家安全部门核实是否符合国家安全要求，是否同意预选址意见，是否需要编制专项审批报告。

地震部门核实是否同意预选址意见，提出地震等意见及是否需要编制专项审批报告。

文物部门核实是否同意预选址意见，是否需要进行了考古勘探，是否需要编制专项审批报告。

水利部门核实是否符合防洪、水保专项规划，提出防洪、水保意见，是否同意预选址意见，是否需要编制专项审批报告。

城建部门核实是否同意预选址意见，是否需要编制专项审批报告。

林业部门核实是否占用林地，是否同意预选址意见，提出用林意见及是否需要编制专项审批报告。

教育部门核实是否同意预选址意见，是否需要编制专项审批报告。

地铁指挥部核实是否同意预选址意见。

信访部门核实是否需要编制社会稳定风险评估。

房产部门核实是否涉及房屋征收。

行业主管部门提出是否同意项目建设的意见（如涉及社会资本投资，需明确是否同意），并对项目的非营利性和公益性提出意见。其中，邮政、体育、文化、医疗、社会福利等主管部门对



项目的非营利性提出相关意见；科研主管部门对项目的公益性提出相关意见。

规土部门根据需要，将规划预选址意见（含边界图）通过当地政府网站、主要报刊或者其他形式征求公众意见。

涉及城市重点地段和生态敏感区域的项目，各部门应加强前期研究论证，规划预选址和建设条件核实时限可适当延长，但原则上最长均不超过 20 个工作日。需要延长的，在 10 个工作日前告知规土部门。

4、空间协调意见的确认：各部门核实意见、公众意见及规划建设条件由规土部门汇总，根据需要可提报市多规办协调解决问题或提报市规委会（规划业务会）作出重大决策，决策后连同预选址意见（含边界图）提交发改部门。

对于空间协调未通过的项目，退回项目储备库，并建立项目救济机制。由提出否定意见的部门牵头，组织指导项目单位在 15 个工作日内调整预选址、建设条件或建设方案，符合条件后，立即重新启动空间协调。在项目调整期间，项目主管部门每 3 个工作日要向平台提报一次项目调整的进展情况。经反复研究确因条件不具备而无法实施的项目，项目主管部门可向市多规办申请将项目从平台撤销。

5、前期工作计划下达：经核实具备建设条件的项目，发改部门按照经济社会发展需要和建设资金安排等情况分批筛选，在 5 个工作日内下达项目前期工作计划。暂未下达计划的项目应说明原因。

前期工作计划应明确项目名称、项目编码、建设内容及规模、行业主管部门、项目单位等内容。

6、计划变更：项目前期工作计划下达后，预选址、建设内容及规模等发生重大变更的，按上述流程重新启动。

**第十条** 项目前期工作计划下达后，项目单位结合选址核实意见和实际情况，启动可研（或实施方案）、环境影响评价、地震安全评价、压覆矿产资源评估、地质灾害危险性评估、社会稳定风险评估等报告编制，并组织开展土地补偿和房屋征收、不动产注销、项目报建、设计招投标等相关工作。

可研（或实施方案）编制时限不超过 45 天，环境影响评价报告编制时限不超过 60 天，其他报告编制时限不超过 20 天。涉及重大、特大项目或压覆矿产资源项目的可适当延长。

**第十一条** 项目可行性研究报告评审工作由发改部门牵头，按以下流程开展。

1、可研初审：项目单位完成可研（或实施方案）编制并经行业主管部门初审同意后，发送至发改部门。

2、发改部门同时将可研发送至规土部门，规土部门根据可研开展用地勘测定界、用地预审、征转用、用地标准、补偿到位、不动产注销完成情况、地质灾害危险评估及压覆矿产资源审查等工作。

3、可研评审：发改部门牵头会同规土、环保、建委、水利、经信、城建、信访和人防等相关审批部门，采用联席会议形式，对可研（或实施方案）进行联评联审。联评联审具体操作办法另行制定。



4、项目决策：通过联评联审的项目统一纳入项目策划成熟库，按程序提请市政府决策。

5、策划意见函下达：经市政府决策实施的项目，发改部门在5个工作日内下达策划意见通知函，项目单位收到通知函后，在5个工作日内启动审批申报程序。

**第十二条** 项目生成后，发改部门将规划预选址意见（含边界图）、规划建设条件、各部门建设条件核实意见、空间协调意见、前期工作计划、联评联审意见、策划意见通知函等推送至多规合一联合审批平台。

### **第三章 一般经营性用地项目生成管理**

**第十三条** 一般经营性用地项目生成通过土地储备计划、土地出让计划进行管理，项目生成管理包括项目储备、项目生成、项目实施三个阶段。

**第十四条** 项目储备：规土部门牵头将经土管会批准的土地储备计划和土地出让计划分别纳入土地储备项目库和土地出让项目库。

**第十五条** 项目生成：

1、项目启动：规土部门（土地交易部门）根据经土管会批准的年度土地出让计划，滚动启动项目。

2、规划条件制定：规土部门根据土地储备计划、年度土地出让计划及有关控制要求，在30天内（方案设计的时间除外）开展地块容量、设施承载力及意向性平面方案研究等，核实规划条件，提出土地规划预审意见等工作。

3、建设条件核实：规土部门根据需要同步发送至建委、环保、房产、国家安全、文物、水利、教育、地铁指挥部等部门征求意见，各部门在10个工作日内提出相关意见，否则视同无意见且平台自动回复。

环保部门核实是否同意预选址意见，提出环评意见及是否需要编制专项审批报告。

建委核实是否同意预选址意见，提出市政、交通等配套是否完善的意见及是否需要编制专项审批报告。

国家安全部门核实是否符合国家安全要求，是否同意预选址意见，是否需要编制专项审批报告。

文物部门核实是否同意预选址意见，是否需要考古勘探，是否需要编制专项审批报告。

水利部门核实是否符合防洪、水保专项规划，提出防洪、水保意见，是否同意预选址意见，是否需要编制专项审批报告。

教育部门核实是否同意预选址意见，是否需要编制专项审批报告。

地铁指挥部核实是否同意预选址意见。

房产部门核实是否涉及房屋征收。

同时，规土部门根据需要同步通过当地政府网站、主要报刊或者其他形式征求公众意见。

规土部门汇总整理各部门意见，根据需要可提报土管会进行部门意见确认。

## **第十六条 项目实施：**

1、项目启动：土地交易部门发起开展土地出让前期工作。

2、出让方案报批：土地交易部门拟定土地出让方案，并报市政府审批。

3、土地价格审定：土地交易部门委托地价评估机构开展地价评估，提请召开地价会确定土地出让价格。

4、交易公告发布：土地出让方案批准后，土地交易部门发布土地出让交易公告，并将交易公告上传到土地市场动态监测与监管系统、沈阳市规划和国土资源局网站和沈阳公共资源交易监督管理信息网。

5、交易文件编制：交易公告发布后，土地交易部门负责编制交易文件。

6、资格审查：土地交易部门负责对地块竞买人资格进行审查。

7、组织交易：土地交易部门负责组织实施交易，地块交易成功后，负责与地块竞得人签订《成交确认书》。

8、项目推送：项目成交后，土地交易部门将项目推送至项目信息管理平台 and 联合审批平台，可启动审批申报程序。

#### **第四章 工业用地项目生成管理**

**第十七条** 工业用地项目通过制定用地出让方案进行管理。项目生成管理包括项目储备、项目生成、项目实施三个阶段。

**第十八条** 项目储备：各区政府、开发区管委会、行业主管部门根据开发意向、在谈的招商项目情况，提报至发改部门项目信息管理平台储备库。

**第十九条** 工业用地项目生成按以下流程实施。



1、项目启动：各区政府、开发区管委会结合招商情况，提出选址意向、产业类型、建设内容及规模等，根据需要发送建委、规土、环保、经信等部门。

2、项目审核：建委、规土、环保、经信等部门分别对项目进行审核，各审核单位应在收到相关前期材料后 5 个工作日内反馈审核意见，否则视同无意见且平台自动回复。

建委提出市政、交通等配套是否完善的意见。

规土部门提出是否符合城市规划、是否符合土地利用总体规划、建设用地指标、集约节约用地、市政等意见。

环保部门提出环评意见，并明确是否编制环评报告意见。

经信部门提出产业类型意见。

各区政府、开发区管委会汇总各部门意见，审核通过的项目提交发改部门。

**第二十条** 工业用地项目实施按以下流程制定。

1、项目类型审核：发改部门判断项目类型为备案或核准项目，并提出意见，推送至规土部门。

2、规划设计条件编制：规土部门将项目前期材料及审核意见整理后，在 5 个工作日内完成规划设计条件编制，按程序上报批准。

3、项目土地储备：土地储备部门开展项目用地储备工作。

4、项目土地出让：土地交易部门开展土地出让前期工作。

5、出让方案报批：土地交易部门拟定土地出让方案，并报市政府审批。

6、交易公告发布：土地出让方案批复后，土地交易部门发布出让交易公告，并将交易公告上传到土地市场动态监测与监管系统、沈阳市规划和国土资源局网站和沈阳公共资源交易监督管理信息网。

7、交易文件编制：交易公告发布后，土地交易部门负责编制交易文件。

8、资格审查：土地交易部门负责对地块竞买人资格进行审查。

9、组织交易：土地交易部门负责组织实施交易，地块交易成功后，负责与地块竞得人签订《成交确认书》。

10、项目推送：项目成交后，各区政府、开发区管委会告知项目单位根据实际情况启动编制环评等报告，土地交易部门将项目推送至联合审批平台和项目信息管理平台，可启动审批申报程序。

**第二十一条** 建立全市土地出让用地项目储备库制度。各区政府、开发区管委会招商部门等应及时将意向、在谈的招商项目录入土地出让用地项目储备库，条件成熟后正式进入项目生成阶段。未列入计划或未审核通过的项目，应转入项目储备库。

## **第五章 附则**

**第二十二条** 特殊紧急项目，各部门空间协调时间缩短为 1—3 个工作日。

**第二十三条** 未按本办法要求完成各项工作的，按照有关规定予以责任追究。

**第二十四条** 本办法由沈阳市多规合一工作领导小组办公室负责解释。

**第二十五条** 本办法自公布之日起施行。

## 4. 市建委关于鼓励利用自有用地设置机械式立体停车设备的办法

**第一条** 为推进我市城市停车设备建设,有效缓解社会车辆停车难、挤占慢行交通系统等问题,按照中央城市工作会议精神以及国家发展改革委等7部委《关于加强城市停车设施建设的指导意见》(发改基础〔2015〕1788号)、《沈阳市人民政府关于推进公共停车场投资建设的若干意见》(沈政发〔2014〕50号)等文件要求,结合我市实际,制定本办法。

**第二条** 鼓励企事业单位、居住小区及个人利用自有用地闲置土地、零散场地、建筑腾退空间等“边角料”地块,通过租赁、合作经营等多种方式,分散灵活地设置机械式立体停车设备;鼓励既有停车场产权人对既有平面停车设备进行“平改立”改造,增加城市停车设备供给。

(一)自有用地指机关、企事业单位、居住小区及个人拥有国有土地使用权的用地空间及建筑腾退空间。

(二)机械式立体停车设备包含智能机械式、简易设备式、简易自走式等停车设备。智能机械式停车设备指利用地上空间存取储放车辆的智能机械设备系统;简易设备式停车设备指利用地上空间进行简易安装摆放的停车设备;简易自走式停车设备指利用地上空间、以钢结构为主体、通过多层停车空间之间的衔接通道直

接驶入(出)停车泊位从而实现车辆停放的停车设备。

(三)设置简易自走式立体停车设施应参照住建部印发的《门式钢架轻型房屋钢结构技术规范》(GB51022-2015)、《钢结构设计规范》(GB17-88)进行设计,其停车位、引道、坡道等设计应符合国家要求,其安装及验收应遵守住建部印发的《机械设备安装工程施工及验收通用规范》(GB50231-2009),经设置单位组织设计、安装单位验收合格后方可投入使用。

**第三条** 机械式立体停车设备属于临时停车资源,按照机械设备进行安装管理,免予办理建设工程规划、用地、环评、施工等许可手续。

**第四条** 利用自有用地设置机械式立体停车设备的,建筑面积不纳入容积率计算范围,不再办理土地供应手续,免缴相关土地费用。

**第五条** 设置机械式立体停车设备需占用自有用地附属绿地的,应制定绿地置换补偿方案,置换或补偿绿地面积不得低于既有绿化率指标。

**第六条** 利用居住小区内业主共有的公共场地设置机械式立体停车设备的,应按照《中华人民共和国物权法》规定,事先征得规定比例的业主及利害关系人的书面同意;利用其他自有用地设置机械式立体停车设备的,应事先征得自有用地权属单位的书面同意。

**第七条** 设置机械式立体停车设备实行登记备案制管理。区



建设行政主管部门依据项目建设方提出的备案申请,对建设方案进行审核并登记备案,出具《沈阳市立体停车设备项目建设登记表》;主要景观街路的建设方案须到市建设行政主管部门进行审核并登记备案。质监部门按照特种设备管理要求,为相关项目办理开工申报、检验检测及使用登记手续,发改(物价)部门根据相关规定办理收费许可手续,公安(消防)部门依据登记备案情况进行相应的消防审批及验收管理,行政执法部门进行相应的执法检查。

**第八条** 出于城市景观、安全防护、减排降噪需要设置机械式立体停车设备的,允许对临街立面进行封闭,封闭时应满足住建部、质监总局印发的《汽车库、修车库、停车场设计防火规范(GB50067-2014)》要求,其他立面和顶部可做半封闭处理。在依法审批、确保安全美观的前提下,允许利用机械式立体停车设备的外部结构开展广告业务。

**第九条** 采取有效隔声、减震等措施,做好机械式立体停车设备安装和使用期间的噪声污染防治。对相邻建筑物造成通风、采光、日照影响或噪声污染的,设置单位应与利害关系人签定协议并协商予以合理补偿。

**第十条** 机械式立体停车设备投资可纳入固定资产进行管理,并依据固定资产管理有关规定,按照设备使用年限计提折旧。设置单位或经营管理单位应建立设备定期检验和维护制度,确保设备正常完好、使用安全。鼓励设置单位或经营管理单位投保工

作责任险。

**第十一条** 加大宣传力度,推广示范项目,搭建公共停车场投资建设方、设备供应方及运营方对接平台,及时公布规划建设点位,鼓励企事业单位积极主动建设公共停车场,形成全社会共建共享的局面。利用待开发土地、临时空闲场地,整合边角空地,因地制宜新建、改建、扩建公共停车场,为停车供需矛盾较大的老旧小区配建停车设施,或利用废弃厂房(仓库)、建筑腾退空间等建设公共停车场。

**第十二条** 允许公共停车场建设项目在不改变土地用途和使用权人的前提下,将部分建筑面积用作便民商业服务设施。其中,地上公共停车场便民商业服务设施应不超过建筑面积的 10%,地下设施应不超过建筑面积的 25%。

**第十三条** 辽中区、新民市、康平县、法库县可参照本办法执行。

**第十四条** 本办法自印发之日起实施,由市建委负责解释。本办法未规定事项应按照国家相关文件和沈政发〔2014〕50 号要求办理,相关技术指标应参照《住房城乡建设部关于印发城市停车设施建设指南的通知》(城建〔2015〕142 号)执行,且须符合国家其他有关规定。

市建委

2016 年 9 月 5 日

## 5. 关于进一步明确申请办理建设工程规划许可证需提供土地证明文件的通知

沈规国土发[2018]134 号

各县(市)局、区(开发区)分局,局机关相关处室:

根据《国务院办公厅关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知》(国办发 E2018) 33)和《沈阳市人民政府关于印发沈阳市开展工程建设项目审批制度改革试点工作方案的通知》(沈政发 E2013) 33 号)要求,结合我市审批工作的实际情况,按照我局落实审批改革工作的实施细则,为进一步明确申请办理《建设工程规划许可证》需提供的土地证明文件,现就相关事宜通知如下:

一、以划拨方式供地的政府投资房屋建筑类工程及城市基础设施工程(管线类工程除外)、社会投资非营利性项目、公路工程建设项目、水利工程等事项,用地单位申请办理《建设工程规划许可证》时可将不动产权证书(国有土地使用证)和划拨决定书作为土地证明文件;涉及新增建设用地的审批项目,可将用地预审意见视为土地使用证明文件。

二、政府投资管线类工程项目申请办理《建设工程规划许可证》,如涉及相关不动产权利人的权利,应履行征求意见程序。

三、社会投资一般经营性项目、工业用地建设项目、带方案出让建设项目、社会投资小型项目等事项,用地单位申请办理《建设工程规划许可证》时可将不动产权证书作为土地使用证明文件。

四、政府投资改造类(无用地需求)工程项目,无需办理建设项目工程规划许可。

五、利用自有土地进行改建、扩建、翻建的项目,在符合土地利用总体规划的前提下,可将不动产权证书(国有土地使用证)作为土地使用证明文件(涉及规划条件变更的,需同时提供出让合同)。



## 6. 建设项目选址可行性论证报告中介服务行业 规范标准（试行）

沈规国土发[2018]115号

**第一条【目的依据】**为贯彻落实《辽宁省规范行政审批中介服务办法》，加强行政审批中介服务管理，规范建设项目选址可行性论证报告中介服务行为，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〉实施办法》《辽宁省建设项目选址规划管理办法》和有关规定，制定本规范标准。

**第二条【调整对象】**本办法所称建设项目选址可行性论证报告中介服务(以下简称选址论证中介服务),是指对照《辽宁省行政审批中介服务事项清单》，住房和城乡建设主管部门在实施建设项目选址意见书核发工作中,要求申请人委托选址论证中介服务单位出具建设项目选址可行性论证报告(以下简称选址论证报告)的行为。

本办法所称选址论证中介服务行业规范标准,是指选址论证中介服务单位出具选址论证报告应当遵循的规范标准。

**第三条【适用范围】**本规范标准适用于我省行政区域内的选址论证中介服务管理活动。

**第四条【监管主体】**住房和城乡建设主管部门负责对选址论证中介服务单位出具选址论证报告过程中遵守选址论证中介

服务行业规范标准的监督管理。

**第五条【实施主体】**选址论证中介服务应当由取得城乡规划编制资质的选址论证中介服务单位提供。

省住房城乡建设主管部门定期通过辽宁省行政审批中介服务信息管理平台向社会公布我省行政区域内取得资质的选址论证中介服务单位信用信息。

**第六条【执业要求】**选址论证中介服务单位应当依照法律、法规、规章、国家标准或者行业标准的规定,遵循客观公正、诚实守信、公平竞争的原则,遵守执业准则,恪守职业道德,依法独立开展选址论证中介服务,客观、如实地反映所评价的选址论证服务事项,并对作出的选址论证结果承担法律责任。

**第七条【执业标准】**建设项目规划选址,应统筹考虑区域经济社会发展的现状和要求、资源环境及基础设施条件等因素,并遵循如下原则:

(一)符合国家产业政策,与环境保护、土地利用等政策一致;

(二)符合项目所在地经批准实施的城乡规划、相关行业专项规划,与项目所在地国民经济与社会发展规划、土地利用规划、环境保护规划、生态功能区划等相协调;

(三)满足风景名胜、自然生态和历史文化遗产保护的要求;

(四)保障公共利益,改善人居环境;

(五)保证城乡公共安全和项目建设安全:

(六)经济效益、社会效益、环境效益相互协调。

**第八条【申报条件】** 申请人委托选址论证中介服务单位出具选址论证报告,应当提交以下材料:

(一)建设项目基本情况;

(二)建设项目区域概况。

选址论证中介服务单位应当向委托人一次性告知需要提供的全部材料目录。

**第九条【工作流程】** 选址论证中介服务单位应当按照以下流程开展选址论证报告业务活动:

(一)现场踏勘、收集资料。报告编制单位应在现场踏勘、实地调研的基础上,充分听取项目所在地政府及其有关部门、建设单位等意见,收集现状基础资料及相关规划资料。

(二)开展建设项目规划选址论证报告编制工作。编制工作应当遵守并符合《中华人民共和国城乡规划法》、《建设项目选址规划管理办法》、《辽宁省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》、《辽宁省建设项目选址规划管理办法》、《工程建设标准编制指南》等国家和辽宁省相关法律法规、标准和技术规范,以及项目所在地经批准实施的相关规划。

**第十条【合同管理】** 选址论证中介服务单位应当依法与委托人签订选址论证报告服务合同,明确论证对象、论证范围以及双方的权利、义务和责任。

**第十一条【办理时限】**选址论证中介服务单位应当与委托人签订选址论证中介服务合同,并本着自愿、公平的原则商定出具选址论证报告的时间。对于一般的项目,选址论证中介服务单位应当自与委托人选址论证技术服务合同之日起30日内,向申请人出具选址论证报告;对于规模大、项目复杂(特别是跨越多个城市)的项目,选址论证中介服务单位应当自与委托人签订选址论证技术服务合同之日起6个月内,向申请人出具选址论证报告。

**第十二条【收费标准】**选址论证中介服务单位出具选址论证报告,应当与委托人按照公平、合法、诚实信用原则,依据服务成本和市场供求状况与申请人协商确定服务收费标准。

选址论证中介服务单位不得变相提高收费标准、相互串通操纵市场价格或者实施价格垄断、以低于成本价格恶意竞价。

**第十三条【执业公示】**选址论证中介服务单位应当建立执业公示制度,在经营场所公示委托人应当提交的材料目录清单,以及执业标准、工作流程、办理时限、收费标准等。

**第十四条【执业记录】**选址论证中介服务单位应当建立执业记录制度,如实记录执业情况。选址论证中介服务过程记录、现场勘查记录、影像资料及相关证明材料等执业情况记录,应当及时归档,妥善保管,自合同履行完毕之日起保存不得少于2年。

**第十五条【监督检查】**住房和城乡建设主管部门组织对选

址论证中介服务单位执行本行业规范标准情况进行随机抽查,具体办法另行制定。

**第十六条【失信管理】**有下列情形之一的选址论证中介服务单位,由县级以上市场监督管理部门列入失信中介服务机构管理名单,通过辽宁省行政审批中介服务信息管理平台向社会公示。

(一)出具虚假论证报告的。

(二)转包选址论证项目的。

(三)未按照行业标准进行选址论证的。

(四)受到住房和城乡建设主管部门行政处罚的。

(五)拒绝、阻碍住房和城乡建设主管部门依法监督检查的。

受到行政执法部门行政处罚的,由省市场监督管理局直接列入失信中介服务机构管理名单,通过辽宁省行政审批中介服务信息管理平台向社会公示。

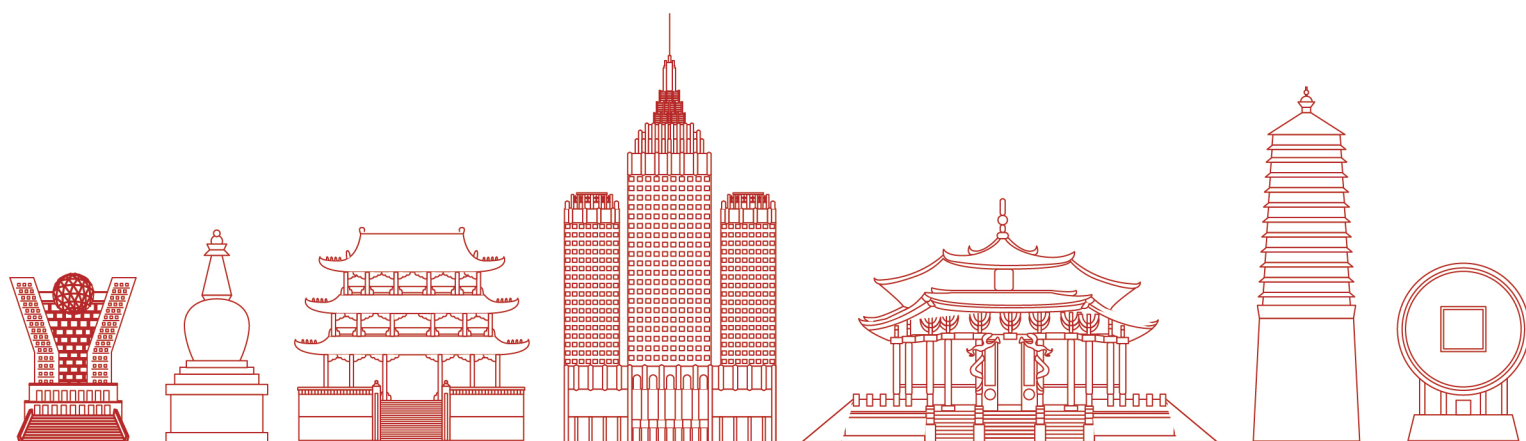
**第十七条【信用惩戒】**建立选址论证中介服务单位惩戒和淘汰机制。住房和城乡建设主管部门在实施建设项目选址意见书审批时,发现选址论证中介服务单位提供的选址论证报告内容失实或存在严重问题的不予采信,并将其列入失信中介服务机构管理名单和异常经营名录、严重违法失信企业名单的选址论证中介服务单位,并告知申请人。

**第十八条【例外条款】**本规范标准与法律法规规章不一致的,依据相关法律法规规章规定执行。

**第十九条【解释机关】**本规范标准由省住房和城乡建设主管部门负责解释。

**第二十条【施行时间】**本规范标准自 2018 年 9 月 1 日起施行。

# 四 建筑工程管理类



1. **住房和城乡建设部关于发布国家标准《民用建筑设计统一标准》的公告**



扫码查询

2. **《车库建筑设计规范》**

(JGJ100-2015)



扫码查询

3. **《幼儿园建设标准》**

(建标 175—2016 )



扫码查询



4. 《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》

(JGJ26-2018)



扫码查询

5. 《人民防空地下室设计规范》



扫码查询

6. 《沈阳市住宅建筑绿色设计标准》



扫码查询

7. 辽宁省实施<中华人民共和国人民防空法>办法



扫码查询

## 8. 沈阳市居住建筑间距和住宅日照管理规定

沈阳市人民政府 64 号令

### 第一章总则

**第一条**为经济、合理、有效地使用城市土地和空间，保障居民基本生活条件 and 环境，根据《中华人民共和国城市规划法》及有关法律、法规，结合本市实际，制定本规定。

**第二条**凡在本市城市规划区内从事规划、建筑设计和各项建设活动的单位或个人，必须遵守本规定。

**第三条**本规定所称居住建筑，是指住宅建筑（以下简称住宅）和公共服务设施中对日照有特殊要求的托幼、中小学校教学楼，医院、疗养院病房楼，养老院宿舍楼等建筑（以下简称公共建筑）。

**第四条**本规定由市城市规划行政主管部门负责组织实施。各级政府和有关部门应当按照其职责分工共同做好有关管理工作。

### 第二章建筑间距管理

**第五条**建筑间距以遮挡建筑遮挡面至被遮挡建筑主采光面外墙之间最小垂直距离计算。遮挡建筑屋面为坡屋面时，建筑间距的确定应考虑遮挡建筑屋脊对遮光的影响。按遮挡面宽度计算建筑间距时，以最大遮挡面与被遮挡建筑主采光面外墙

的最小垂直距离计算。遮挡建筑外墙有凹凸变化（如设置阳台等），且突出部位累计长度大于外墙总长度  $1/2$  或连续长度大于外墙总长度  $1/3$  的，建筑间距按遮挡建筑突出部位外缘至被遮挡建筑主采光面外墙计算。

被遮挡建筑每套房屋只确认一个主采光面。主采光面按建筑南、东、西方向的主次顺序排列，非主采光面山墙设窗的除外。

**第六条** 遮挡建筑计算高度以遮挡建筑的建筑高度（建筑室外设计地面至建筑檐口或女儿墙顶面的垂直距离）加上遮挡建筑室外设计地面标高与被遮挡建筑室外设计地面标高的差值计算。

**第七条** 按遮挡建筑高度计算的建筑间距系数为建筑间距与遮挡建筑计算高度的比值；按遮挡建筑面宽计算的建筑间距系数为建筑间距与遮挡建筑最大遮挡面投影宽度的比值。

**第八条** 遮挡建筑分为多层建筑和高层建筑。多层建筑的高度应为 24 米以下；高层建筑的高度应为 24 米以上。

**第九条** 住宅建筑高度在 40 米以下时，面宽不大于 80 米；住宅建筑高度在 40 米以上时，面宽不大于 60 米。

**第十条** 多层建筑遮挡相邻住宅，当两幢建筑平行布置或相互夹角在 30 度以下时，建筑间距按下列标准执行：

（一）在三环路以内地区，当遮挡建筑计算高度小于 18 米时，建筑间距系数不得小于 15，且建筑间距不得小于 9 米；

当遮挡建筑计算高度大于 18 米时,建筑间距系数不得小于 17。

(二) 在三环路以外地区,建筑间距系数不得小于 17,且建筑间距不得小于 9 米。

**第十一条** 多层建筑遮挡相邻住宅,当两幢建筑垂直布置或相互夹角在 60 度以上 90 度以下,且短边对东、西、北侧住宅长边时,建筑间距不得小于遮挡建筑短边宽度的 13 倍,且不得小于 12 米。

**第十二条** 多层建筑遮挡相邻住宅,当两幢建筑夹角在 30 度以上 60 度以下时,建筑间距系数按平行布置时的系数相应折减 0.2。

**第十三条** 高层建筑遮挡相邻住宅,当建筑高度与建筑面宽之比小于 12 时,按遮挡建筑计算高度确定建筑间距系数:

(一) 在三环路以内地区,建筑间距系数不得小于 17;

(二) 在三环路以外地区,建筑间距系数不得小于 20;

(三) 经市政府批准的政策性保障住房,建筑间距系数不得小于 15。

**第十四条** 高层建筑遮挡相邻住宅,当建筑高度与建筑面宽之比大于 12 时,按遮挡建筑面宽确定建筑间距系数:

(一) 在三环路以内地区,当建筑高度在 40 米以下时,建筑间距系数不得小于 13,且建筑间距不得小于 30 米;当建筑高度在 40 米以上时,建筑间距系数不得小于 14,且建筑间距不得小于 40 米;

(二) 在三环路以外地区, 建筑间距系数不得小于 15, 且建筑间距不得小于 40 米;

(三) 经市政府批准的政策性保障住房, 建筑间距系数不得小于 13, 且建筑间距不得小于 30 米。

**第十五条** 两幢建筑短边相对且至少其中之一为住宅, 建筑间距按下列标准执行:

(一) 多层建筑短边相对的建筑间距不得小于 8 米;

(二) 多层建筑与高层建筑短边相对的建筑间距不得小于多层建筑短边的 13 倍, 且不得小于 13 米。

**第十六条** 沿城市河流、大型绿地等城市开敞空间布置的高层住宅建筑, 当退让用地界线小于本规定相对应要求的建筑间距一半时, 成组布置的高层住宅相邻建筑的建筑间距不得小于新建建筑的平均建筑面宽的  $\frac{2}{3}$ ; 独栋高层住宅朝向开敞空间一侧的面宽不得大于其临界面宽度的  $\frac{2}{3}$ 。

**第十七条** 沿城市主要道路一侧并列布置的高层住宅之间的建筑间距除满足本规定相对应的建筑间距要求外, 不得小于 30 米。

**第十八条** 公共建筑与遮挡建筑之间的建筑间距按下列标准执行:

(一) 多层建筑遮挡公共建筑主采光面, 两幢建筑平行布置时, 建筑间距系数按建筑高度确定, 不得小于 20; 两幢建筑垂直布置时, 建筑间距系数按遮挡建筑面宽确定, 不得小于 15。

(二) 高层建筑遮挡公共建筑主采光面, 当遮挡建筑高度与建筑面宽之比小于 12 时, 建筑间距系数按遮挡建筑高度确定, 不得小于 20; 当遮挡建筑高度与面宽之比大于 12 时, 建筑间距系数按遮挡建筑面宽确定, 不得小于 16。

**第十九条** 公共建筑与遮挡建筑之间呈其他布置方式时, 建筑间距由城市规划行政主管部门确定。

**第二十条** 居住建筑长边对北、西、东侧非居住建筑, 建筑间距按下列标准执行:

(一) 15 米以上多层建筑之间和 15 米以上多层建筑与高层建筑主体之间的建筑间距不得小于 20 米;

(二) 高层建筑主体之间的建筑间距不得小于 30 米。

**第二十一条** 被遮挡住宅建筑的底部为 2 层以上非居住建筑时, 遮挡建筑计算高度按其实际高

度减去扣除底层后的非居住建筑高度计算, 且建筑间距不得小于 20 米。

**第二十二条** 规划红线宽度 40 米以上的城市主要道路两侧建筑之间, 以及本规定中未涉及的特殊情况, 建筑间距由城市规划行政主管部门确定。

### 第三章住宅日照管理

**第二十三条** 住宅日照是指住宅主采光面居室的满窗日照时数。日照标准日为大寒日, 有效日照时间带为上午 8 时至下午 4 时。

**第二十四条**除原有住宅日照达不到 2 小时,且新建建筑对其日照不构成影响的情况外,新建建筑对周边原有住宅日照产生遮挡的,应保证被遮挡住宅日照达到不低于大寒日 2 小时。

**第二十五条**新建高层住宅或高层和多层混合的住宅成组布置时,新建住宅日照应不低于大寒日 1 小时。

**第二十六条**符合下列情况之一,建设单位在向城市规划行政主管部门申请办理规划审批手续时,须提供建设项目日照影响分析报告:

- (一) 新建建筑周围已经有居住建筑的;
- (二) 成组布置的高层住宅或高层和多层混合住宅;
- (三) 建筑形体复杂的遮挡建筑。
- (四) 城市规划行政主管部门要求的其他情形。

**第二十七条**日照影响分析报告必须由具备甲、乙级规划设计资质或甲级建筑设计资质的设计单位完成。日照影响分析软件必须采用国家建设行政主管部门鉴定的正版软件。日照影响分析报告的内容和形式由城市规划行政主管部门确定。

**第二十八条**建设单位和规划、建筑设计单位应对报送的日照影响分析报告及其他材料的真实性负责,并按照规划行政主管部门的要求提供或补充有关材料。报送材料不实,或隐瞒有关情况而产生后果的,应各自承担相应的责任。因日照影响分析报告不真实给建设单位造成损失,建设单位对规划、建筑设计单位有追偿权。

**第二十九条**确因用地条件限制，新建建筑遮挡周边原有住宅，达不到大寒日 2 小时标准的，在办理规划审批手续前，建设单位可与被遮挡户协商按市场评估价格进行货币购买住宅或房屋换住安置；协商不成的，可根据下表规定的标准按房屋建筑面积给予一次性经济补偿：

单位：元/m<sup>2</sup> 遮挡时间

遮挡时间 补偿标准 区域级别	小于 30 分钟	31-60 分钟	61-90 分钟	91-120 分钟
一级	500	560	630	700
二级	430	490	550	610
三级	400	450	500	560
四级	350	400	440	500
五级	300	340	380	420
六绵	260	300	330	370

**第三十条**因新建建筑影响周边住宅日照并引发群众上访的，建设单位应积极配合解决上访群众的合理诉求。

对无理阻碍办公和生产秩序，辱骂、殴打工作人员的行为，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的规定处罚；情节严重，构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

**第三十一条**新建住宅日照达不到大寒日 1 小时标准的，建设单位在房屋销售时应向购房者告知，并签订书面协议。

#### 第四章附则

**第三十二条**本规定中小于和以下的数字均包含本数。

**第三十三条**本规定所称区域级别与本市住宅房屋拆迁区



域级别相同。

**第三十四条**城市规划区内副城和组团区域范围内的旧区改造涉及的居住建筑间距和住宅日照管理可按本规定三环路以内的标准执行。

城市规划区外的城镇居住建筑间距和住宅日照管理参照本规定三环路以外地区建筑间距标准执行。

**第三十五条**城市规划区内居住建筑中的临时建筑，以及未经批准为居住的建筑被遮挡的，不适用本规定。

**第三十六条**本规定自 2007 年 1 月 1 日起施行。1999 年发布的《沈阳市生活居住建筑间距规定》（沈阳市人民政府令第 26 号）同时废止。

## **9. 市规土局关于进一步优化建设项目规划审批工作的通知（试行）**

**沈规国土发[2018]049 号**

各县（市）局、区（开发区）分局，局机关各处室、直属事业单位：

为认真贯彻落实市委市政府的有关要求和部署，进一步深

化行政审批制度改革,持续推进简政放权,提高规划行政审批效能和优化工作方式,推进建设项目落地实施,结合我局实际,现就有关规划审批工作通知如下:

## **一、 总体要求**

深入贯彻党的十九大精神,牢固树立 “项目为王” 意识,大力弘扬 “马上办” “钉钉子” 精神,本着 “放而有管、过槛即入、先批后审、有偏则纠、全程监督、跟踪服务” 的原则,按照局 2018 年局重点工作的部署及《关于进一步优化投资建设项目审批的实施办法 (试行)》的要求,推行规划审批改革,实施规划审批 “告知承诺制”,最大限度地优化规划审批流程,精简审批要件,提高审批效率,适应市场经济发展的要求。

## **二、改革举措**

### **(一) 精简审批事项**

从切实加快推进项目审批出发,借鉴外地市改革经验做法,取消调整我局 3 项规划审批事项。切实实现 “放而有管”。

#### **——取消办理事项 1 项**

1. 市政改造项目不再需要提供用地、规划、环评审批手续,依据城建计划即可办理立项或施工许可手续并实施,不再办理规划审批手续。

#### **——调整办理事项 2 项**

2. 将 《建设工程规划设计方案审定》与 《建筑扩初审定》合并为 《建设工程规划方案审定》。

3. 建设工程规划许可只审查方案图中控制性详细规划、规划条件以及相关技术规定确定的规划控制要求,对建筑内部平面、剖面及经济技术指标不做实质性审查,建筑内部平面、剖面及技术指标以施工图审查为准。

## **(二) 实行告知承诺办理**

以取得建设用地规划许可或先期确定项目主体(工业项目)作为建设项目规划审批“门槛”,原则上项目主体承诺按标准规范进行设计(含调整),即可“准入”核发预许可,实现“过槛即入”。

## **10. 市规土局关于实施《建设工程规划许可告知承诺制工作方案》的通知**



扫码查询

## **11. 建设工程规划设计方案联合审定操作细则 (试行)**

沈规国土发[2018]94号



扫码查询

12. **沈阳市开展工程建设项目  
审批制度改革试点工作方案**

沈政发[2018]33 号



扫码查询

13. **沈阳市人民政府关于印发《沈阳市进一步  
优化投资建设项目审批实施办法（试行）》  
的通知**

沈政发[2018]18 号



扫码查询

14. **沈阳市人民政府办公厅关于印发沈阳市  
停缓建工程处置工作方案的通知**



扫码查询

15. **沈阳市规划和国土资源局进一步优化  
投资建设项目规划审批工作实施方案(试行)**

沈规国土发[2018]058 号



扫码查询

16. **沈阳市建筑工程配建停车设施标准  
(试行)**



扫码查询

17. **沈阳市建设工程设计方案审查补充规定**

沈规国土发[2018]101 号

**第一条** 为进一步促进城市规划建设管理公平公正、诚信规范,统一建筑审批管理标准,根据有关法律、法规、技术规范和标准,结合本市实际,制定本规定。



**第二条** 本办法适用于本市行政区内出让类用地建设项目的建设工程设计方案规划审批管理,划拨类用地建设项目可参照执行。

**第三条** 建筑设计应科学合理,满足国家、省市有关法律、法规的要求,贯彻“适用、经济、绿色、美观”的建筑方针,确保建筑使用功能以及节能、节水、节地、节材等要求。

**第四条** 报审的建设工程设计方案应真实、准确,建设单位和设计单位在报审过程中的失信行为和违法、违规行为将纳入社会诚信管理体系,予以定期公布。

**第五条** 建设项目场地应按城市规划确定的控制标高做好竖向设计。临街建筑应通过合理设计室内外高差,保持建筑室外地坪与周边人行道路平顺对接,竖向高差较大的场地应采用缓坡绿化和花台、花阶相结合的方式自然过渡。

计算建筑高度和确定地下室时,采用的室外地面标高应从建筑各立面对应的室外地坪最低点取值。

**第六条** 新建建筑以及改建、扩建既有建筑的平屋面宜实施屋顶绿化。凡多层建筑,具备日常维护及使用条件,绿化种植土层厚度大于0,9米,种植面积大于200平方米的屋顶绿化,可按屋顶绿化面积的50%折算计入绿地率,但总折算面积不应超过规定绿地率指标值的20%。凡地下室、半地下室覆土顶面相对于室外地坪设计标高不超过2.5米,具备日常维护及使用条件,绿化种植土层厚度大于0,9米的,可计入绿地率。

**第七条** 低层住宅建筑至少应由不少于三个独立单元组成,相邻单元应至少共用一处单元墙体,且共用部分进深不应小于单元平均进深 80%,共用部分标高应贯穿室内首层至屋顶,且该建筑顶层面积不应小于底层面积的 60%。

**第八条** 建设工程设计方案图纸应按相关建筑设计规范标注各类建筑功能。不应出现“入户花园、空中花园、活动平台、设备平台”等标注,应根据建筑结构、围合及平面关系将其表达为阳台或室内建筑功能空间。

不应设计可形成功能转换的阳台、挑空、结构联系板、非必要性消防通道等平面布局。

室外消防连廊应结合建筑做整体设计,不应设置折板型消防连廊。

**第九条** 居住项目配套商业或社区中心中的商业功能应统一标注为商业用房。对确需设置餐饮的商业用房,应在商业用房中予以标注“可设置餐饮”,并设计符合相关规范和环保要求的专用烟道、排污等设施。

**第十条** 商业、办公、研发类建筑(不包括酒店、公寓和宿舍等具有居住功能的建筑)不应设计成单元式办公、公寓式办公等“类住宅”建筑,应采用公共走廊、公共卫生间式布局。如确需设置带独立卫生间的套间,此类套间面积不应超过本层建筑面积的 20%。

**第十一条** 酒店式公寓建筑单体立面应做公建化处理,采

用通廊式布局,不应按单元式住宅设计。

**第十二条** 住宅建筑阳台最大进深不应大于 1.8 米,阳台结构底板投影面积之和不应大于 10 平方米或每户阳台结构底板投影面积之和占该户套内建筑面积的比例不应大于 15%。

超过以上规定的部分按全面积计容。

凸阳台可设装饰柱,但单个柱宽最大不应超过 0.6 米。

**第十三条** 飘窗应设置在主体结构外,并应获得至少两个方向的景观视野。飘窗的窗台高度(窗台面与室内地面的高差)不应小于 0.45 米且最大进深(自墙体外边线至飘窗外边线)不应大于 0.6 米。飘窗间建筑楼板不应突出建筑主体墙面,窗台间不应设置实体砌筑,可考虑采用其它装饰性构件提升建筑立面整体性。

**第十四条** 除无柱雨棚外,建筑物及其附属构件(含台阶、无障碍坡道、地下车库坡道)不应突入退线范围,无柱雨棚退线距离不应小于正常值的 0.8 倍,净高不应小于 4 米。

**第十五条** 除空调室外机搁板之外,建筑物外围护结构(含阳台)之外不应设置进深大于 0.6 米的各类建筑构件(如墙、梁、柱、板、花池、花架、装饰性阳台、装饰性幕墙、构件等),建筑物外围护结构之外的各类建筑构件如相接设置,进深累加计算。

市场供地居住建筑应保证每个居住空间设置空调位一处,建筑的空调室外机不应裸露无序设置,应结合建筑立面设计一

体化考虑,隐蔽设计,同时保证安装、维护途径。单个空调室外机搁板水平投影面积不应超过 1 平方米。采取集中设置的空调室外机隔板不应超过 3 平方米。

**第十六条** 地下室外墙外设置的通风采光井,不得超出地上建筑控制线,其进深(取采光井围护结构外边线至地下室墙体外边线)不应超过 1.8 米,如超出则采光井地坪标高视作该建筑的室外地面标高,与采光井直接联通的房间均计入容积率核算。作为商业使用功能的地下空间计入容积率核算。

**第十七条** 多层建筑屋顶女儿墙高不宜大于 1.5 米,高层建筑屋顶女儿墙高不宜大于 2 米。建筑屋顶确需增加女儿墙高度的,不应形成具各功能转换条件的出屋面墙体或结构网架。

为建筑造型采用坡屋顶形式的建筑物闷顶(无实用功能的装饰性密闭空间),其检修口只应设置在楼梯间、电梯间等公共空间内。

**第十八条** 为便于在执行本办法条文时区别对待,对要求严格程度不同的用词,说明如下:

表示严格,在正常情况下均应这样做的用词:正面词采用“应”,反面词采用“不应”;表示有选择,在一定条件下可以这样做的,采用“不宜”。

**第十九条** 本规定自 2018 年 10 月 1 日起施行。

18. **关于印发《沈阳市既有住宅增设电梯试点工作方案》的通知**

沈房发[2019]51 号



扫码查询

19. **沈阳市建筑工程退让规定（试行）**



扫码查询

20. **沈阳市社区公共用房建设与管理规范**

沈房发[2013]10 号

**第一章总 则**

**第一条** 为切实加强社区公共用房的建设与管理，依据《沈阳市人民政府办公厅关于加强社区公共用房建设和管理工作的意见》（沈政办发[2010]92 号），制定本规范。

**第二条** 社区公共用房包括具有产权或使用权的社区办事大厅、社区帮扶站、日间照料站、文体活动室（社区书屋）、残疾人康复室、科普大学、群众工作室（社区警务室）、多功能室（党员活动中心）等“一厅一校两站四室”及其它公共用房。

## **第二章建设与管理**

**第三条** 社区公共用房使用面积应不低于每百户 20 平方米。新开发建设住宅区的社区公共用房由开发单位负责在规划批准建设的房屋内提供，并保证水、电、煤气、供暖、卫生间等设施齐全。

**第四条** 发展改革部门要把社区公共用房建设纳入经济社会发展规划，并按基本建设程序对项目进行建设和管理，将社区公共用房作为必须配套的项目，列入新建或改建住宅小区项目备案、审批、核准内容。

**第五条** 建设部门要加强对社区公共用房规划实施的监督管理，严格按照标准进行设计和施工，严格按照工程建设标准强制性条文进行监督和检查，对规划确定应当建设社区公共用房而未建设的，要责令建设单位（房地产开发企业）限期纠正，对拒不改正的，予以处罚，并将建设单位（房地产开发企业）的不良行为纳入企业不良行为记录；要及时办理社区公共用房建设的有关手续，积极参与社区公共用房建设的控制性详规及项目选址、定点和方案设计审查等工作。

**第六条** 规划和土地部门在编制审批新开发小区的详细规划时，应当依据《城市居住区规划设计规范》，配置包括社区公共用房在内的管理服务和文体设施建设用地并严格把关，纳入详细计划，在审批件中明确社区用房的规模和地点，对未按规定配置或未提供社区公共用房的不予办理土地使用手续；要依法协助、督促住宅小区开发单位（商）按照规定标准把社区公共用房纳入公共建筑规划进行建设。规划部门下达社区用房具体面积指标后，建设单位移交的房屋经房产测绘面积未达到配建面积标准的，应当明确具体部门负责认定接受。

**第七条** 房产部门在办理开发建设单位的房屋预售手续时，对已经规划和土地部门确定为社区用房的房屋，不得办理商品房预售（销售）手续。

**第八条** 民政部门在办理开发建设的地名审批手续时，开发建设单位应提供社区公共用房承诺书，或开发建设单位与区、县（市）民政局签订的社区公共用房合同书，否则不予办理相关手续。

**第九条** 区、县（市）对社区公共用房进行改造的，应建立竣工验收制度，由街道（乡镇）相关责任人签字验收，报各区、县（市）民政局备案。

**第十条** 街道（乡镇）应积极配合有关部门做好社区公共用房的选址、协调和验收工作，主动会同规划和土地部门对开发建



设单位履行承诺和执行协议情况进行监管。对开发建设单位不履行承诺和执行协议的，应主动与建设主管部门取得联系协调解决。协调不能解决的，诉诸法律解决。要积极为开发建设单位做好有关服务工作，完善社区公共用房室内外的各项功能，配齐各类设施。

**第十一条** 社区公共用房的日常管理由社区居民委员会负责。其数量、房型、面积、用途应由社区和街道办事处及时登记造册，并报区、县（市）民政局备案。

**第十二条** 社区公共用房管理要自觉遵守规范化住宅小区卫生、环境、治安等方面的有关规定，社区要组织居民成立社区公共用房管理监督小组，对社区公共用房管理和使用进行民主监督，在使用中应征求社区协商议事委员会和居民代表的意见。

**第十三条** 区、县（市）民政局和街道办事处对社区公共用房的使用情况具有监管的责任，如发现被损害现象，有权责令其停止损害。

**第十四条** 对于严重侵害社区公共用房和居民公益性服务设施的，有关部门、街道办事处、社区组织、社区居民均有权依照法律规定，提起诉讼，依法追究责任人相应的法律责任。社区因工作需要撤消或合并后，其公共用房由街道办事处及区、县（市）主管部门重新规划，用于本地区的社区建设。

**第十五条** 社区公共用房要做到窗明几净、桌椅摆放有序、档

案资料管理规范，制度健全、专人管理、环境良好、经常开展健康有益的活动，服务规范、作用明显、群众欢迎。

**第十六条** 社区公共用房的使用情况，由区、县（市）民政局负责定期组织有关部门进行检查。对违法、违规、违纪等行为，要勒令其改正；对拒不改正的，要给予通报批评，并依照有关规定给予处罚。

### **第三章产权与维修**

**第十七条** 社区居民委员会对公共用房拥有永久无偿使用权。社区有维护社区公共用房合法权益的权力，任何部门和单位不得擅自将其出租、转让或上收，如因工作需要确需改变用途的，需经社区成员代表大会讨论通过，并经区、县（市）民政局批准。

**第十八条** 街道办事处要定期对社区公共用房进行维修，保证社区公共用房水、电、暖、网络等设施完好、运转正常，其煤气、水、电、采暖费应按居民住宅标准确定，由各区、县（市）财政给予以解决。

**第十九条** 各级财政投资建设的社区公共用房为各区、县（市）政府产权；开发商提供的社区公共用房为社会公共资源，应由各区、县（市）政府管理。各区、县（市）政府应凭相应房屋产权来源证件办理产权登记等相关手续，并依据国有资产管理的规定依法进行管理。

**第二十条** 对社区组织原经批准建设的公共用房，经区、县

(市)民政局认定,房屋验收合格,可以批准为永久性建筑,由区、县(市)民政局代表政府向房产部门申请权属登记,房产部门应当给予办理(含多方共同投资建设的社区公共用房,经投资各方协商一致确定产权归属社区的),纳入国有资产管理。

#### 第四章功能设置

**第二十一条** 社区公共用房应室内外无障碍设施齐全,消防设施和安全标识齐全、明显、准确、规范,安全通道畅通,消防安全检查合格。

**第二十二条** 社区公共用房的功能设计应以便民、利民、亲民为出发点,遵循办公空间最小化、服务功能最大化的原则安排布局与建设,合理设置安排内部功能设置。

**第二十三条** 社区门脸只能悬挂社区党组织和社区居民委员会牌匾,并在社区门脸上方醒目位置悬挂中国社区标识。

各职能部门可按照需要在社区服务中心内设置服务窗口,但不得以任何理由要求在社区用房门前悬挂牌匾或标志。

**第二十四条** 社区居民委员会牌匾应为白钢材质,牌匾规格一般应为宽 600mm、高 400mm 或宽 700mm、高 500mm,在牌匾的 1/2 以上部分呈半月型镌刻“XX 区 XX 街道 XX 社区”,字体应为宽 60mm、高 80mm 的黑底黄边的楷书;在下 1/3 处横向镌刻“居民委员会”,字体应为宽 70mm、高 90mm 的黑底黄边的隶书。社区党组织牌匾应按照上述标准制作,但字体应为红底黄边。

**第二十五条** 社区公共用房须有方便群众办事的一层临街门面，外罩面应统一粉饰成“砖红色”，给人以热情、醒目的感官印象。

**第二十六条** 一站式服务大厅、老年人日间照料和残疾人康复场所应在室内一层设置；图书室、综合活动室可在便于群众活动的地方设置；社区内应设置1间且一般不得超过20m<sup>2</sup>的单体办公室，用于特殊群众的接待工作，应实行亲情聊天、心理咨询等个别谈话式工作与办公室综合使用的原则合理设置，禁止配备奢侈设备。

**第二十七条** 一站式服务大厅的工作平台，一般应以750mm宽的人造大理石为材质，台面高度以不超过办公桌面100mm为宜。办公桌一般应为乳白色电脑桌。工作平台来访者一侧应设置可调节座椅供来访者与社区工作人员交流时座位。

**第二十八条** 工作平台上方应悬挂醒目的社区党建、就业和社会保障、社会救助、治安调解、计划生育、为老和助残服务等工作岗位标志的吊牌。

岗位吊牌材质应为透明亚克力，吊牌规格应根据办事大厅面积确定，一般应为宽400—500mm、高200—300mm，字体应为红色隶书（字体规格可根据吊牌规格确定）。岗位吊牌下端距地面一般应为2000mm—2300mm。

**第二十九条** 一站式服务大厅应设立共产党员窗口或共产党员示范岗，并按照规定设置桌（吊）牌。

**第三十条** 应在便于群众观看的地点统一设立社区工作者的姓名、职务、照片、党建工作制度、社区有关便民服务的工作制度和机构组成人员的公示栏，党员姓名后应用党旗图案标识。各部门 不得以是否悬挂相关牌匾、相关制度是否上墙作为考核标准。

**第三十一条** 社区内墙应全区统一设计悬挂便于群众查看的本社区管辖范围与社区工作者网格化管理相对应的责任区平面图、社区工作者分工示意图；应设置体现本社区文化特色、体现人文关怀、体现家庭温暖、体现共同建设美好家园和共同建设和谐社区理念的标语、图画等。

**第三十二条** 社区内应设置为民服务工作流程图、工作指南、服务手册等便于群众了解服务内容与服务方式的服务指南。

**第三十三条** 应在社区入口处设立社区功能揭示版，指示学雷锋志愿服务站、道德讲堂、未成年人活动中心等各类社区服务功能。

**第三十四条** 地面应为乳白色防滑地砖，地角线应为白钢或乳白色瓷砖。

**第三十五条** 计算机荧屏应与工作平台成 90° 直角，不得将计算机背面朝向来办事人员的方向。

**第三十六条** 一站式服务大厅工作人员的座位应面对大厅入口依次排开，不得背对入口；服务大厅内应设置供来访者休息、等候的座椅；座椅一般应为蓝色、白色。

## 第五章附 则

**第三十七条** 本规范由沈阳市民政局负责解释。

**第三十八条** 本规范未尽事宜，按照《沈阳市人民政府办公厅关于加强社区公共用房建设和管理工作的意见》（沈政办发[2010]92 号）执行。

### 21. **沈阳市人民政府办公厅关于保护利用 老旧厂房拓展文化空间的指导意见**

沈政办发[2018]134 号



扫码查询

### 22. **市规划国土局关于印发《建设工程规划设计 方案联合审定操作细则(试行)》的通知**

沈规国土发[2018]94 号

各县(市)、区(开发区)分局,局机关各处室、直属事业单位:

依据沈政发[2018]118 号《沈阳市进一步优化投资建设项目

审批实施办法(试行)》和我局《进一步优化投资建设项目规划审批实施方案(试行)》等文件要求,结合工作实际制定本细则。

一、本细则所称的“建设工程规划设计方案联合审定”(以下简称方案联合审定)是指由(市、区)政务服务管理办公室组织,规划和国土局(市、区分局)审批部门牵头,市(区)消防、市(区)环保、市(区)人防等部门对建设单位提报的建设工程规划设计方案进行联合审定的工作方式。

## 二、“方案联合审定”

小组组成单位为市(区)下列部门:

政务服务管理办公室、规土、发改、消防、建委(建设局)、环保、人防、民政、教育、文广、卫计、执法、交通、水利、地铁、安监等部门及专家(根据项目情况确定参会部门)。

三、方案联合审定工作办公室设在市规划和国土资源局审批部门(行政审批处、区分局),主要负责将建设单位提报的建设工程规划设计方案 PPT 文件推送至各相关部门、主持召开方案联合审定会、汇总各部门联合审定意见形成会议纪要、会议资料存档等日常工作。

四、方案联合审定时限为 7 个工作日。

## 五、方案联合审查工作程序

(一)规土部门(行政审批处、各分局)收到建设单位提报的规划设计方案 PPT 文件后,即时推送至各相关部门。

(二)各相关部门审查规划设计方案(第 1-3 个工作日)



(三)市(区)政务服务中心组织,规土部门(审批处、区分局)牵头,召开“方案联合审定会”(第4个工作日)

1. 市(区)政务服务管理办公室主持会议;
2. 建设单位汇报规划设计方案;
3. 与会部门及专家(报市、区规委会的项目需请专家)签署意见;
4. 规上部门(审批处、各分局)形成会议纪要草稿。

(四)规上部门(审批处、区分局)将审定会意见及会议纪要推送至各部门,各部门在多规平台上网签。(第5-6个工作日)(五)市(区)政务服务管理办公室签发意见书及会议纪要,规上部门(审批处、区分局)通知建设单位。(第7个工作日)

(六)建设单位决定签署“承诺书”或退出修改。

(七)2个月内建设单位修改规划设计方案,修改后的规划设计方案由规上部门(审批处、区分局)通过多规平台推送至各相关部门,7个工作日内网签意见,市(区)政务服务管理办公室签发意见书,规上部门通知建设单位,

六、2个月内建设单位未提报符合规划设计联合审查意见书要求的方案,视为违反承诺,政务中心及规上部门(审批处、区分局)将该信息推送至信用管理及相关部门。

七、涉密等线下项目流程可参照上述流程办理。

八、方案联合审查审定意见书模版(附件1,2)内容可根据项目情况增减。

## 23. 沈阳市建筑工程规划许可公开公示 管理规定

沈规国土发[2018]104号

**第一条** 为了加强城乡规划管理,维护公众合法权益,推进公众参与和社会监督,根据有关法律法规和规章的规定,结合本市实际情况,制定本规定。

**第二条** 本规定所称建筑工程规划许可公开公示包括批前公示和批后公布。批前公示是指城乡规划主管部门在办理建设工程规划设计方案审定及许可前,将规划设计方案的相关内容向社会公开展示、听取公众及利害关系人意见的行为;批后公布是指在办理完建设工程规划许可后,将规划许可的相关内容向社会公布告知的行为。

**第三条** 本市范围内新建、改建、扩建工程规划许可均应当按照本规定依法进行公开公示。公开公示的信息需要依照国家有关规定批准,未经批准不得发布。公开公示内容不得危及国家安全、公共安全、经济安全和社会稳定。

**第四条** 市城乡规划主管部门负责指导和监督本辖区建设工程规划许可公开公示的组织与实施,同时负责本机关审批项目的建设工程规划许可公开公示工作。

各县(市)局、区(开发区)城乡规划主管部门负责本机关审批项目的建设工程规划许可公开公示工作。

**第五条** 批前公示应在建设项目现场及规划管理部门网站同时进行。

现场公示应当在建设项目基地周边张贴《沈阳市建设工程规划许可批前公示板》（详见附件 1），重点张贴在项目基地出入口及四周围挡、靠近周边有利害关系建筑一侧的围挡或道路旁、有利害关系的建筑物（小区）的出入口或公告栏等醒目位置。公示板总数不少于四张。

网站公示的位置为沈阳市规划和国土资源局门户网站。

**第六条** 《沈阳市建设工程规划许可批前公示板》内容应包括公示信息、规划设计方案总平面图、主要经济技术指标、鸟瞰图。

公示信息应包括以下内容：

- （一）规划用地、建设工程的信息；
- （二）审批部门、建设单位、设计单位的信息及联系方式；
- （三）公示及收集意见的起止期和途径等。

规划设计方案总平面图中应标注以下内容：

- （一）建设用地范围、周边规划用地及规划道路情况；
- （二）各单体建筑的性质、高度、层数，建筑物退线、间距情况；
- （三）规划条件中涉及的停车场（库）、绿化用地、交通出入口、运动场地、配套公建等内容。

主要经济技术指标应包括规划用地面积、总建筑面积、容

积率、停车位、配套公建等规划设计指标。

立面改造项目、改扩建项目等其他项目可根据实际情况适当增减内容。

**第七条** 批前公示完成后需要修改总平面图的,应重新公示。

建设项目取得规划许可后需要变更内容的,应当按照本规定再次进行公示,并制作《沈阳市建设工程规划许可变更批前公示板》(详见附件2),说明变更原因、变更内容、经济技术指标及总平面图调整前后对比。同时应在沈阳日报发布公示,公示起止日期应与现场公示、网站公示相同,沈阳日报公示应告知以下内容:

- (一)建设项目信息;
- (二)变更原因及主要内容;
- (三)变更详情查询方式;
- (四)公示及收集意见的起止期和途径等。

**第八条** 批后公布应在建设项目基地周边现场公告及规划管理部门网站公告进行。

现场公告应由城乡规划主管部门监督建设单位在建设基地出入口醒目位置张贴《沈阳市建设工程规划许可批后公告牌》(详见附件3)。

网站公告的位置为沈阳市规划和国土资源局门户网站。

**第九条** 《沈阳市建设工程规划许可批后公告牌》应当载

明以下内容:

- (一)建设工程规划许可证编号、发证机关及发证日期;
- (二)建设项目名称、位置、性质、批准建设规模;
- (三)审批部门、建设单位名称及联系方式;
- (四)公告期限。

**第十条** 批前公示时间不少于 10 个工作日。收集公众意见的起止期应与公示起止期相同。如需召开听证会的,处理时限按有关规定执行。

批后公布自批后到建设项目规划核实合格后为止。

**第十一条** 标准公示板及公告牌的规格应为 120 厘米×85 厘米大小,特殊情况可视地块面积、项目占地的大小作适当调整,不宜小于 85 厘米×60 厘米。公示板及公告牌应在起止期间内应保持完整清晰,材料应防风防雨,利于展示。

**第十二条** 城乡规划主管部门可采取电话、信函、电子邮件方式收集公众意见。城乡规划主管部门应当整理归纳公众意见或建议,根据相关法律、法规、规章及技术规范等要求,结合实际情况,确定是否予以采纳,并将公示材料、公众意见汇总等文件作为建设工程规划设计方案及许可审的材料留存归档。

**第十三条** 建设工程规划许可(市政)项目可参照执行。

**第十四条** 本规定自发布之日起施行。

附件:1.《沈阳市建设工程规划许可批前公示板》标准样式

2.《沈阳市建设工程规划许可变更批前公示板》标准样式

3. 《沈阳市建设工程规划许可批后公告牌》标准样式

沈阳市规划和国土资源局

2018 年 10 月 8 日

**24. 市自然资源局关于修改《沈阳市建筑工程规划许可公开公示管理规定》部分条款的通知**

沈自然资发[2019]64 号



扫码查询

## 25. 沈阳市规划和国土资源听证规定

沈规国土发[2018]80 号

**第一条** 为规范我局城乡规划和国土资源行政管理活动,促进依法行政,保护公民、法人和其他组织的合法权益,根据《中华人民共和国行政处罚法》、《中华人民共和国行政许可法》、《(中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国行政复议法实施条例》、《国土资源听证规定》、《建设行政许可听证工作规定》等有关法律、法规、规章和规范性文件规定,结合实际,制定本规定。

**第二条** 局机关处室、事业单位以局名义作为听证机关组织的听证活动,应遵守本规定。

各县(市)局、区(开发区)分局以自己名义作为听证机关的听证活动可以参照本办法执行。

**第三条** 局机关处室、事业单位是所涉及业务听证活动的听证机构,负责依职权和依申请听证事项的组织实施工作;局法制工作机构负责行政复议案件听证事项的组织实施工作。

**第四条** 依职权听证事项是指法律、法规、规章规定行政机关应当听证或者行政机关认为需要听证的事项。

依申请听证事项是指法律、法规、规章规定,行政机关应当或者可以依申请人申请组织听证的事项。



**第五条** 听证机构应当遵循公开、公正、公平、平等和便民的原则,充分听取公民、法人和其他组织的意见,保证其陈述意见、举证、质证和申辩的权利。

**第六条** 参加听证的人员应当包括:

- (一)听证工作人员;
- (二)经办部门经办人员;
- (三)当事人(听证申请人或听证代表、行政事项申请人、利害关系人);
- (四)专业机构人员(为行政事项提供相关设计、测量、测绘、评估、鉴定、翻译、中介服务等专业机构人员)。

听证机构还可以邀请人大代表、政协委员、专家学者、律师、纪检监察机构人员、信访工作机构人员、属地街道社区工作人员等参加听证,并将其提出的意见和建议作为参考内容,记录在听证笔录中。

**第七条** 依职权组织的听证,除涉及国家秘密外,听证机关应当向社会公告,以听证会形式公开举行,并接受社会监督;依当事人的申请组织的听证,除涉及国家秘密、商业秘密或者个人隐私外,听证应当公开举行。

**第八条** 依职权组织的听证,听证机关应当在举行听证会三十日前,向社会公告听证会的时间、地点、内容、听证会代表产生办法、申请参加听证会须知。

符合听证机关规定条件的公民、法人和其他组织,均可书面申请或者推选代表申请参加听证会。

听证机构在收到听证申请后,按照听证公告规定的代表产生办法,根据拟听证事项及公民、法人和其他组织的申请情况,确定听证会代表。确定的听证会代表应当具有广泛性、代表性,人数不超过 10 人。

**第九条** 依职权组织的听证,听证机构应当在举行听证会的 10 个工作日内将听证会材料送达听证会代表。

听证会代表应当忠于事实,实事求是地反映所代表的公民、法人和其他组织的意见,遵守听证纪律,保守国家秘密。

**第十条** 经办部门应当在作出行政行为前,审查拟作出的行为是否直接涉及行政事项申请人与相关公民、法人和其他组织重大利益关系。直接涉及的,应当告知行政事项申请人、利害关系人享有要求听证的权利,并公布确定利害关系人的原则,必要时可发布公告。

申请人、利害关系人应当在被告知后 5 个工作日内向听证机构提出书面申请,逾期未提出的,视为放弃听证;但行政处罚相对人申请听证的时限为被告知后 3 个工作日。放弃听证的,应当书面记载。

拟听证的事项涉及利害关系人较多的,可由利害关系人推举或通过抽签等方式确定参加听证的代表,代表人数不超过 10 人。

**第十一条** 因实施行政许可举行听证的,听证机关应当在收到申请之日起二十日内组织听证。听证所需时间不计算在行政许可

办理期限内。主管机关应当将所需时间书面告知许可申请人。因其他事项举行听证的,应当在法定期限或者合理期限内组织听证。

**第十二条** 听证的书面申请包括以下内容:

- (一)参加听证的当事人的姓名、地址(法人或者其他组织的名称、地址、法定代表人);
- (二)申请听证的具体事项;
- (三)申请听证的依据、理由。

依申请听证的,申请人还应当同时提供与申请听证事项有利益关系的证明材料。

**第十三条** 听证机构收到听证书面申请后,应当对申请材料进行审查;申请材料不齐备的,应当一次性告知当事人在3个工作日内补正。

有下列情形之一的,不予受理听证申请:

- (一)提出申请的不是听证事项的当事人或者其代理人的;
- (二)超过听证申请期限提出听证的;
- (三)其他不符合申请听证条件的。

不予受理听证申请的,听证机关应当书面告知当事人。

**第十四条** 经听证机构审核符合听证条件的,听证机关应当制作《听证通知书》,载明听证的事由与依据,时间和地点,主持人、记录员、听证员的姓名,当事人的权利与义务,注意事项等内容,并于举行听证的7个工作日前送达当事人,必要时予以公告。

**第十五条** 当事人在接到《听证通知书》后,应当准时到场;无正当理由不到场的,或者未经听证主持人允许中途退场的,视为放弃听证。放弃听证的,记入听证笔录。

**第十六条** 当事人可以委托一至二名代理人参加听证,收集、提供相关材料和证据,进行质证和申辩。

**第十七条** 听证工作人员包括一名听证主持人、一名记录员,还可以增设一至三名听证员。

听证工作人员应当由听证机构拟定,并经听证机关负责人批准。

听证主持人可以是听证机构的负责人或工作人员,也可以委托专业律师、专家学者、人民调解机构人员、政府信访工作机构人员、属地街道社区工作人员等担任,但不得由听证事项的经办人担任。

**第十八条** 当事人认为听证工作人员与拟听证事项有利害关系可能影响公正的,有权申请避,并说明理由。

听证主持人的避由听证机关负责人决定。听证员、记录员的回避,由听证主持人决定。

**第十九条** 听证会按下列程序进行:

- (一)听证主持人核实听证参加人的身份和到场情况;
- (二)听证主持人介绍记录员、听证员的姓名、工作单位及职务,告知听证参加人的权利和义务,宣布听证开始;
- (三)听证主持人宣读听证纪律和听证会场有关注意事项;

- (四)行政事项经办人员提出初步审查意见、理由和证据;
- (五)当事人提出维护其合法权益的事实、理由、依据和证据,提出相关问题,同样的问题不得重复提出;依职权组织的听证,由听证代表发表意见;
- (六)各方进行申辩和质证,行政事项经办人员和专业机构人员对当事人提出的问题进行答辩;
- (七)各方最后陈述;
- (八)如有人大代表、政协委员、专家学者、律师、纪检监察机构人员、信访工作机构人员、属地街道社区工作人员等等参加的,由其发表意见;
- (九)听证笔录交听证参加人确认无误或者补正后签字或者盖章。无正当理由又拒绝签字或者盖章的,记录员应记明情况;
- (十)主持人宣布听证结束。

**第二十条 听证笔录应当载明下列内容:**

- (一)听证事项名称;
- (二)听证主持人、听证员、记录员的姓名、职务;
- (三)听证参加人的姓名或名称、地址以及职业、职务等基本情况;
- (四)听证会举行的时间、地点、方式;
- (五)经办机构的经办人员提出的审查意见及陈述的理由;
- (六)当事人提出的事实、理由、依据和证据,或者听证会代表发表的意见;

- (七)各方进行申辩和质证的内容;
- (八)其他参加听证人员发表意见的内容;
- (九)听证参加人的签字或者盖章,或者听证参加人拒绝签字或者盖章的情况说明;
- (十)听证主持人对听证活动中有关事项的处理情况;
- (十一)听证主持人认为需载明的其他事项。

**第二十一条** 听证机构应当在依职权组织的国土资源类听证会举行后7个工作日内,根据听证笔录制作包括下列内容的听证纪要:

- (一)听证会的基本情况;
- (二)听证事项的说明;
- (三)听证会代表的意见陈述;
- (四)听证事项的意见分歧;(五)对听证会意见的处理建议。

行政机关应当参照听证纪要依法制定规章和规范性文件;在报批拟定或者修改的基准地价、编制或者修改的土地利用总体规划和矿产资源规划、拟定或者修改的区域性征地补偿标准时,应当附具听证纪要。

**第二十二条** 有下列情形之一的,可以延期举行听证:

- (一)因不可抗力事由致使听证无法按期举行的;
- (二)当事人申请延期,有正当理由的;
- (三)可以延期的其他情形。

延期听证的,听证机构应当书面通知听证参加人。

延期听证的情形消失后,应当在五日内举行听证,并书面通知听证参加人。

**第二十三条** 有下列情形之一的,应当中止听证:

(一)听证主持人认为听证过程中提出新的事实、理由和依据或者提出的事实有待调查核实的;

(二)申请听证的公民死亡、法人或者其他组织终止,尚未确定权利、义务承受人的;

(三)当事人申请听证工作人员回避,无法立刻决定的;

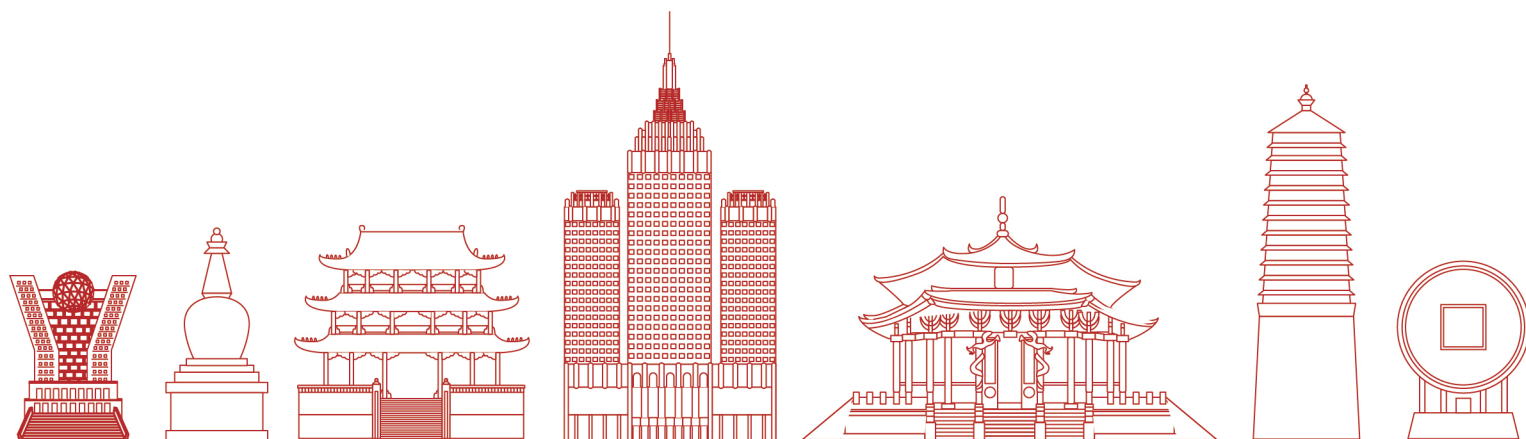
(四)应当中止听证的其他情形。

中止听证的,听证机构应当书面通知听证参加人。

中止听证的情形消失后,应当在五日内举行听证,并书面通知听证参加人。



# 五 规划核实监督管理类



## 1. 沈阳市建设工程规划核实办法

沈规国土发[2015]31 号



扫码查询

## 2. 关于进一步加强沈阳市建设工程规划核实工作的通知

沈规国土发[2018]030 号

各县（市）局、区（开发区）分局：

依据《城乡规划法》《辽宁省实施〈城乡规划法〉办法》、《沈阳市城乡规划条例》，我局于 2015 年下发了《沈阳市建设工程规划核实办法》（沈规国土发[2015] 31 号），明确要求各县（市）局、区（开发区）分局，对于 2015 年 4 月 10 0 后申请办理《建筑扩初设计审定通知书》的建设工程开展规划核实工作为了进一步加强规划管理工作，特通知如下：

一 依据《城乡规划法》第四十五条、《沈阳市城乡规划

条例》第二十四条，请各县（市）局、区（开发区）分局发函告知各县（市）、区（开发区）政府（管委会）的相关建设主管部门：“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”。

二、依据《城乡规划法》第五十一条，《沈阳市城乡规划条例》第二十四条、第三十三条，结合《沈阳市建设工程规划核实办法》（沈规国土发[2015]31号）规定，各县（市）局、区（开发区）分局应督促各建设单位：“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依法主动申请规划核实，另外，从即日起，核发《建设工程规划许可证》时，在其通知书注明：“应依法主动申请规划核实，未经核实或者核实不符合规划条件的，建设单位不得组织竣工验收，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”。

### **3. 关于进一步加强规划管控的通知**

**沈自然资发[2019]147号**

各县（市）局、区（开发区）分局，局机关各处室、直属单位：

为进一步加强规划管控，规范各部门规划管理流程，统一

工作标准，推进建设项目落地，依据相关法律法规文件，结合实际情况印发本通知，请各部门认真贯彻执行。

## **一、加强控制性详细规划编制和审批工作力度**

按照全市控制性详细规划工作总体进度安排，2019 年底前完成中心城区 148 个控规单元及中心城区外开发区控详编制及批准工作。和平长白地区、张士开发区北部区域、中德园、苏家屯区等区域已编制完成的控详规划应在 2019 年 10 月底前经区政府确认后报我局审查，2019 年 12 月底前提请市政府审议批准；辽中、新民、康平、法库区域内开发区控制性详细规划的编制和批准工作应于 2019 年 12 月底前完成。控详单元的编制成果及局部变动情况应在取得市政府批准后及时更新数据库。建设用地范围内的开发建设活动应符合控制性详细规划，依据控制性详细规划提出规划条件后方可出让土地。

## **二、加强专项规划编制和审批工作力度**

城市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。批准后的专项规划工作成果应纳入控制性详细规划及“一张蓝图”工作平台。承担城市专项规划编制的单位，应当取得城乡规划编制单位资质证书，并在资质等级许可的范围内从事城市专项规划编制工作。

城市专项规划成果以纸质和电子文件两种形式表达，应当包括以下内容：规划文本及其条文说明、规划图纸、附件（主

要包括规划编制情况说明，征求意见情况，专题研究和技术论证情况，审议意见的采纳情况，其他需要向审批机关呈报的文件和情况说明）。其中，规划文本和规划图纸是经依法批准的文件。

### **三、加强城市设计管控**

进一步完善总体城市设计、重点区域城市设计和街路全要素城市设计，2019 年 12 月底前完成《沈阳市城市特色风貌专项规划》《沈阳市街路全要素总体设计》《沈阳一河两岸长大铁路至西三环段开发管控导则》等规划编制工作。2019 年底制定《沈阳市总体城市设计》工作框架，2020 年 12 月底前完成编制工作。《沈阳市浑南主城重点地区及新南站片区城市设计》应在 2019 年 11 月底前提报市政府审议批准。

涉及盛京皇城、浑南主城重点地区及新南站片区等重点区域内地块出让前，应按照城市设计要求，将管控要素纳入到规划条件中，实现城市规划管控向三维转变。

### **四、加强规划条件管控**

实行规划条件精细化管控，改变城市建设中过分追求高强度开发、高密度建设的状况，按照 2018 年 12 月实施的《城市居住区规划设计标准》（GB50180—2018）要求，对中心城区新出让地块的土地使用强度、商业布局形式、街道和建筑物空间形态、建筑立面效果、配套公共服务和市政基础设施、地下空间使用、建筑物退让、停车配建等方面提出明确、具体的

管控指标和要求，引导开发企业从片面追求经济效益向高质量发展、提供高品质建设产品转变。

有出让意向的地块应按照管理区域划分，由市土地储备服务中心或属地区政府、管委会委托具有规划资质的设计单位编制《地块规划管理技术文件》，作为规划条件提出依据。

《地块规划管理技术文件》需核实地块所在区域城市规划、土地规划、专项规划情况，对 15 分钟生活圈或街区范围内土地开发、道路交通、公共服务设施配套、市政设施现状情况进行调查，根据近远期规划建设要求，编制意向方案，合理确定规划条件。

### （一）用地范围

地块出让前需结合收储意向，充分考虑地块周边整体规划情况，加大征拆力度，合理划定地块征收范围和出让范围，避免在土地出让后出现边角死地等情况，影响城市规划长远实施。

### （二）土地强度指标

按照降低容积率、降低建筑高度的建设指导思想，加强地块出让前规划指标论证研究，合理确定容积率、绿地率、建筑限高等强度指标要求。

居住类用地中新区容积率原则不超过 2.0，老城区结合周边实际情况合理确定容积率指标；绿地率按照《沈阳市绿化条例》要求，新建居住区绿地率不低于 30%，新区开发的绿地率不低于 35%；建筑高度按照《城市居住区规划设计标准》执行，

原则不得超过 80 米。

商业用地及商住混合用地应充分考虑地块周边商业业态和商业布局规划，合理确定容积率、绿地率、建筑限高。商业比例原则上下浮不得超过 2%（下浮比例在该范围内不需签订补充合同），下浮后的商业比例不得低于 5%，确定后的商业用途及商业比例原则上不得调整，用地中建设的公寓应符合公寓建设项目相关管理规定要求。

工业类用地按照《工业项目建设用地控制指标》和《辽宁省人民政府关于促进节约集约用地的实施意见》要求，结合产业门类合理确定容积率，建筑密度不小于 35%，绿地率不大于 15%，所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的 7%。

### （三）配套公共服务设施

应结合地块周边公共服务设施配套情况，统筹安排区域公共服务设施布局，合理配置资源，避免单独地块达不到起配点，多地块累积后，造成的地区公服设施缺失。

应坚持应配尽配、方便使用、独立和混合使用并重的原则，依据各行业主管部门规定及专项规划要求，按照住宅区户均面积按 100 m<sup>2</sup>/户、公寓户均面积按 60 m<sup>2</sup>/户，户均人口按 2.8 人/户标准进行估算，提出社区公共用房、居家养老服务用房、医疗卫生、体育、物业管理、教育、公厕、垃圾处理等配套公共服务设施的配建要求。

规划条件编制后应通过“多规合一”业务协同共享平台征求市、区两级各相关行业主管部门的意见，特殊区域应结合地块周边情况进行修正并将各部门意见纳入规划条件中。

#### （四）城市设计及建筑设计

对地块内住宅、商业、各类配套公共服务设施的空间布局、建筑风格、建筑退让等提出明确规划管控要求。已编制城市设计区域的控制内容应纳入到规划条件中，未编制城市设计的区域应结合地块周边情况提出具体管控要求。

商业建筑应独立布置且与住宅分离，不得以裙房形式设置，独立商业建筑退让用地红线不得少于 12 米（见附件图示 1）。

用地内整体建筑布局形式宜采取小高层、高层布局组合，要避免组团内住宅建筑高度变化过于突兀，层差不超过 15 层。

小区应采用通透式围墙，不宜采取封闭式围墙。多层建筑及高层建筑的底部宜采用石材、面砖等能够体现北方建筑风格、适合北方气候特征的建筑材料。

居住用地中应配建按照新区不低于  $0.5 \text{ m}^2/\text{人}$ ，旧区改建不低于  $0.35 \text{ m}^2/\text{人}$  配建集中绿地，每处不得小于  $500\text{--}1000 \text{ m}^2$ ，宽度不得小于 8 米，可结合室外体育用地、儿童活动场地设置；非居住类一般经营性用地，应结合项目实际情况合理设置集中绿地；工业用地中应结合项目产业类别及规划布局集中设置。



## （五）交通组织

按照相关技术规定、专项规划等要求，开展地块交通分析，重大项目应开展交通影响评价，提出合理的交通组织流线，明确地块出入口位置、地面与地下机动车车位比例，且明确地面停车位数量与住宅总套数的比例区间。

与周边地铁及地下空间等设施连通的，提出具体要求。

## （六）市政规划

统筹考虑区域内市政配套，明确给水、污水、雨水、电力、电信、供热、燃气等市政设施的引源条件和管线接引条件，确保满足项目使用要求。同时，提出海绵城市设计要求。

## 五、加强多规合一空间协调管控

加强多规合一前期业务协同，提前征求各部门意见。按照全市工作部署，划拨、一般经营性、工业用地项目均需纳入多规合一平台开展空间协调。

市局和区分局空间协调牵头部门应广泛征求意见，发起局内、局外多部门协同，各部门意见应明确，非明确意见退回，确保项目规划选址、用地预审和建设条件更加科学和精细。

划拨用地项目我局空间协调意见应包含符合城市规划、土地利用总体规划和划拨目录情况，权属地类情况，需办理的规划和土地审批手续情况以及规划条件等内容。

一般经营性用地项目规划条件除征求市、区各行业行政主管部门意见外，同时征求供电公司、燃气集团、水务集团、供

暖办等市政专业部门意见，保证项目市政基础设施配套完善。

工业用地项目按照《关于工业用地项目纳入“多规合一”平台开展策划生成工作的通知》（沈多规办发[2019]2号）的要求全部进入平台运行，区土储分中心、区分局应按生成流程落实各节点工作。空间协调阶段征求发改、工信等各行业行政主管部门及供电公司、燃气集团、水务集团、供暖办等市政专业部门意见，促进项目准入条件、建设条件和市政基础设施配套条件精细化。

## **六、加强市政设施管控**

### **（一）市政设施选址选线要求**

市政设施选址选线工作由规划管理部门牵头，在“多规合一”业务平台征求相关专业管理部门和需选址选线的市政设施所在区政府意见，相关专业管理部门对市政设施选址选线提供技术支撑并提报规划管理部门。

已有选址选线的市政设施位置与城规、土规不符，或区政府、相关专业管理部门不同意选址方案，由选址选线所在区政府牵头，规划管理部门和相关专业管理部门配合，重新提出选址方案。规划管理部门组织相关单位和所在区政府进行论证并形成一致意见，报市长业务会审议。重大选址选线项目需专家论证的，由选址所在区政府和相关专业管理部门组织专家论证，并形成论证意见，纳入报市长业务会汇报材料。

市长业务会审议通过后，规划管理部门组织在现场和网站

进行公示，期满无异议规划管理部门将成果纳入城市总体规划和控制性详细规划，并将成果按照入库标准及要求，纳入“一张蓝图”数据库。

市政设施选址选线方案确定后，不可随意调整和变更，确需调整的按照原审批程序报批。

## **（二）交通、市政等配套设施要求**

应符合城市规划要求，选址不得影响周围环境，尽量避开现状或规划绿地，确实无法避让的，原则上应安置在地下，其附属设施构筑物应与周边环境协调，优化检修口、通风口设计避免影响城市景观。

# **七、加强规划审批管理**

## **（一）规划设计方案专家咨询**

提报市政府规划业务会或区规委会（规建会）的项目应召开专家会，原则上进入联合审定前方案审查会不应超过两轮，专家费应列入同级政府财政预算。

## **（二）规划设计方案总平面审查**

规划方案审查应按照《沈阳市建设工程涉及方案审查补充规定》（沈规国土发[2018]101 号）文件要求执行，建筑平面布局及高度布局应相对均匀布置（见附件图示 2），合理控制层数差；新批的方案应重点考虑邻避关系，以减少对相关利害关系人影响为导向进行多方案比选，尽量将外部影响降到最低。

新出让的地块规划方案，建筑退线、建筑间距均以建筑外

廓最远点计算（雨棚、台阶、进深小于 0.6 米的空调台板等附属设施除外）（见附件图示 3）。

项目单位可申报 2.1 米以下结合绿化布置的通透式围墙（见附件图示 4），围墙可适当减少退线，但基础不得出用地界线或经协商后共同建设，门卫房面积计入物业用房，退线不小于 3 米，配套商业设施退线不小于 12 米，总平面图应标示各类停车设施位置、数量，人行通道、车行通道、出入口及绿化布置（见附件图示 5）。

### （三）建筑立面审查

未编制城市设计的区域，高层建筑立面应简洁大方，采用现代建筑设计手法。建筑立面材料应节能环保，宜使用真石漆、乌面金属板、陶土板等符合地域特点的材料，玻璃幕墙在外立面所占比例不宜大于 30%。鼓励新建低层、多层、小高层住宅建筑的屋顶形式采用坡屋面（见附件图示 6）。

建筑立面不应形成有利于形成违法建设的建筑形式（见附件图示 7）。

历史文化街区、历史建筑片区建筑立面应根据保护规划的要求确定。

不得隔层设置阳台、露台，不得设置 Z 字形消防连廊（见附件图示 8）。

### （四）规划设计联合方案审定推送

审批部门收到规划设计方案联合审定文件（PPT）可同步

推送各部门征求意见。按照不同项目类型推送市、区各联审部门。

### **（五）规划设计方案公示**

规划设计方案公示可与规划设计方案联合审定同步进行。

公示时间由 10 个工作日缩减至 7 个工作日。

整体通过方案，分期核发工规的项目，在每一期核发工规前应再次履行公示程序。

批前公示期间，如有相关利害人依申请提出听证，应组织听证会。建筑工程的公开公示应符合《沈阳市建筑工程规划许可公开公示管理规定》（沈规国土发[2018]104 号、沈自然资发[2019]64 号）文件要求。

### **（六）生态环境要求**

按照《已出让地块水源地保护区确认办法》（沈自然资发[2019]75 号）要求，已出让地块报市政府规划业务会前，审批部门应核查该项目是否位于水源保护区内，如涉及水源保护区范围，审批部门可通过多规合一生成平台的征求生态环境部门、水务部门的意见，提出解决方案。

### **（七）配套设施建设要求**

配建的社区管理、居家养老、物业管理、托幼、体育服务等配套服务设施，应按照文件要求与住宅同步规划、建设和交付使用，其中分期开发建设的住宅项目，首期物业管理用房配置建筑面积不得少于一百五十平方米且集中建设、托幼设施应

在首期建设和交付使用、居家养老服务设施应在住宅总规模完成 50%之前同步建设完成，不符合上述要求的不予规划核实。

### **（八）建筑主体外附属构件设计要求**

除空调室外机搁板之外，建筑物外围护结构（含阳台）之外不应设置进深大于 0.6 米的各类建筑构件（如墙、梁、柱、板、花池、花架、装饰性阳台、装饰性幕墙、构件等），建筑物外围护结构之外的各类建筑构件如相接设置，进深累加计算。

对于采用分体空调的，在建筑主体外围护结构（含阳台）之外设置空调机位的项目（含工业、民用建筑），建筑的空调室外机不应裸露无序设置，应结合建筑立面设计一体化考虑，隐蔽设计，同时保证安装、维护途径。住宅应保证每个起居空间（含厨房）均设置一处空调位。（见附件图示 9）

单个空调室外机搁板水平投影面积不应超过 1 平方米。

采取集中设置的空调室外机隔板不应超过 3 平方米。

《沈阳市建设工程设计方案审查补充规定》（沈规国土发[2018]101 号）第十五条废止。

### **（九）建筑工程规划许可证核发**

不分期的项目不必核发规划设计方案审定，规划设计方案联合审定通过后直接依申请核发建设工程规划许可证。工规证归档图纸应增加标示了停车位编号、住宅配建停车位、商业配建停车位、停车场附属设施（如充电桩等）等内容的地上总平面图及地下建筑单体平面图，以利于规划核实和不动产登记。

## （十）施工许可阶段办理事项

施工许可阶段，应完成配套市政设施的审批工作，鼓励建设单位在第二阶段同步办理建筑物、构筑物及其附属设施建设工程审批手续，在方案公示图纸中标注市政设施，如变电所和污水泵站等的位置。

之外不应设置进深大于 0.6 米的各类建筑构件（如墙、梁、柱、板、花池、花架、装饰性阳台、装饰性幕墙、构件等），建筑物外围护结构之外的各类建筑构件如相接设置，进深累加计算。

对于采用分体空调的，在建筑主体外围护结构（含阳台）之外设置空调机位的项目（含工业、民用建筑），建筑的空调室外机不应裸露无序设置，应结合建筑立面设计一体化考虑，隐蔽设计，同时保证安装、维护途径。住宅应保证每个起居空间（含厨房）均设置一处空调位。（见附件图示 9）

单个空调室外机搁板水平投影面积不应超过 1 平方米。

采取集中设置的空调室外机隔板不应超过 3 平方米。

《沈阳市建设工程设计方案审查补充规定》（沈规国土发[2018]101 号）第十五条废止。

## （九）建筑工程规划许可证核发

不分期的项目不必核发规划设计方案审定，规划设计方案联合审定通过后直接依申请核发建设工程规划许可证。工规证归档图纸应增加标示了停车位编号、住宅配建停车位、商业配

建停车位、停车场附属设施（如充电桩等）等内容的地上总平面图及地下建筑单体平面图，以利于规划核实和不动产登记。

#### **（十）施工许可阶段办理事项**

施工许可阶段，应完成配套市政设施的审批工作，鼓励建设单位在第二阶段同步办理建筑物、构筑物及其附属设施建设工程审批手续，在方案公示图纸中标注市政设施，如变电所和污水泵站等的位置。

## **4. 市行政执法局 市规划国土局 关于印发沈阳市加强规划监管及执法 工作实施意见的通知**

**沈城行执发[2018]93 号**

**第一条** 为加强全市规划监管与处罚衔接工作,全面提升我市规划监管及执法水平。依据 《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》、《沈阳市城乡规划条例》等相关法律、法规规定,制定本实施意见。

**第二条** 市、区城乡规划主管部门和城管执法部门应当



按照分级对应、资源共享、服务项目、便捷高效的原则,依托多规合一平台,建立各项工作联系机制。

**第三条** 建立行政许可信息通报机制。各级城乡规划主管部门应将核发的《建设工程规划许可证》(《建设工程规划预许可证》)(含通知书及附图)的电子版于五个工作日内通报市级或同级城管行政执法部门。

**第四条** 建立行政处罚案件信息通报机制。各级城管执法部门查处的各类规划违法案件,应在案件查处结案后五个工作日内,将查处结果通报同级城乡规划主管部门。

**第五条** 建立案件移送机制。城管执法部门在日常工作中发现的违法建设行为,应当通报城乡规划主管部门。城乡规划主管部门审批及规划核实过程中发现的涉嫌违法建设行为,应当通报城管执法部门,城管执法部门对城乡规划主管部门通报的案件应当依法予以查处并及时反馈结果。

**第六条** 对划拨用地地上建筑物改变使用用途项目由所在区、县(市)人民政府,开发区管委会负责组织相关整改工作,市相关管理部门做好业务指导。

**第七条** 本意见自2019年1月1日起实施。

5. **住房和城乡建设部关于印发《关于规范城乡规划行政处罚裁量权的指导意见》的通知**

建法[2012]99 号



扫码查询

6. **沈阳市规划和国土资源局行政自由裁量权适用规则及指导标准**

沈规国土发[2016]69 号



扫码查询

## 7. 关于配合做好我市违法建筑查处相关工作的通知

沈规国土发[2017]159 号

各县（市）局、区（开发区）分局：

为保障城市规划有效实施，推进城市治理工作开展，提高对违法建设行为的查处效率，根据有关法律法规规定及工作实际，对我局各单位配合做好违法建筑查处工作的有关要求通知如下：

一、本通知所称违法建筑是指 1990 年 4 月 1 日以后《《中华人民共和国城市规划法》及《《中华人民共和国城乡规划法》实施期间，在城市规划区内国有土地上未依法取得建设工程规划许可证或未按照建设工程规划许可证的规定进行的建设的建筑物。

二、县、区级规划管理部门应按照通知要求，配合做好本辖区内涉嫌违法建筑案件查处的相关工作，出具规划情况说明。依据行政执法部门的联系函出具的规划情况说明，应当区分不同情形，明确以下内容：

（一）规划手续办理情况；

（二）未核发建设工程规划许可的，根据控制性详细规划要求，明确该宗用地的用地性质。

三、对于擅自利用经规划批准的建设工程新建、搭建建筑物、构筑物增加使用面积,如利用楼顶、露台搭建简易房、阳光房;

开挖室内、室外地面建造地下室、下沉式花园;或改变建筑物门窗尺寸和位置、改变沿街建筑外立面严重影响城市景观等明显违法行为,规划管理部门无需出具规划情况说明。

四、本通知自下发之日起施行,城乡规划主管部门与行政执法部门应当建立联系机制,及时沟通在工作出现的历史遗留违法建筑及疑难问题,保障城市治理工作顺利开展。

## 8. 国务院办公厅关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知

发文机关:国务院办公厅 成文日期: 2018 年 05 月 14 日

标 题:国务院办公厅关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知

发文字号:国办发〔2018〕33 号



扫码查询

## 9. 建设行政处罚程序暂行规定建设部第 66 号令

中华人民共和国建设部令 第 66 号

发文机关：国务院办公厅 成文日期：2018 年 05 月 14 日

标 题：国务院办公厅关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知

发文字号：国办发〔2018〕33 号



扫码查询

## 10. 关于进一步细化沈阳市建设工程项目 测绘市场名录库的通知

沈自然资发[2019]130 号



扫码查询

