

本溪市城市居住小区环境配套 设施建设管理办法

(2002 年 9 月 5 日本溪市人民政府令第 92 号公布 自 2002 年 10 月 1 日起施行)

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 一般规定
- 第三章 设计与施工
- 第四章 竣工验收
- 第五章 法律责任
- 第六章 附则

第一章 总则

第一条 为加强居住小区环境配套设施建设的管理,提高居住区环境质量,依据《中华人民共和国城市规划法》、《城市房地产开发经营管理条例》及有关规定,制定本办法。

第二条 本办法所称的居住小区是指由居住区级道路或自然分界线所围合,配有能满足该区居民基本的物质与生活所需的公共服务设施的生活聚居地。

本办法所称环境配套设施是指居住小区内为主体建筑服务的户外道路、地面铺装、庭院、绿化、景观小品、挡墙、围(护)栏、环卫设施和物业管理设施及用房等。

第三条 本办法适用于我市城市规划区内国有土地内新建的居住小区,已建成的居住小区不适用本办法。

第四条 市建设行政主管部门是居住小区环境配套设施建设的行政主管部门,其所属的房地产综合开发管理机构负责居住小区环境配套设施建设的日常管理。

第五条 居住小区环境配套设施工程应与建筑主体工程同时设计、施工、竣工,同时交付使用,统一进行物业管理。

第二章 一般规定

第六条 居住小区环境配套设施的小区道路建设应符合下列规定:

(一)红线宽度：按城市规划要求分为居住区道路(与城市支路同级)、小区路、组团路和宅间路，其中居住区路红线宽度不小于 20 米、小区路宽度不小于 14 米、组团路宽度不小于 10 米、宅间路宽度不小于 2.5 米。

(二)结构要求：居住区路按城市支路进行荷载等级设计，小区路、组团路比照城市支路进行荷载等级设计。

(三)坡度处理：车行路的纵向坡度小于 8%，步行路小于 4%。邻街房屋开设入口的，标高应与道路坡度相适应，其台阶不得进入道路红线。

第七条 居住小区环境配套设施的地面处理应符合下列规定：

(一)覆盖范围及内容：居住小区内非住宅用地和公共服务设施用地应采用软、硬铺装进行覆盖。在小区内适当位置设置休闲广场或中心广场，配有遮阳设施、休闲坐椅。设置为残疾人通行的无障碍通道。

(二)结构要求：硬铺装地面满足承载轻便车(载重量小于 2 吨)要求。

(三)地面排水：硬质铺装地面应进行有组织排水设计

第八条 居住小区环境配套设施的绿地建设应符合下列规定：

(一)居住小区内一切可绿化的用地均应绿化,并宜发展垂直绿化。块状绿地采用草坪结合树(灌)木,其中树(灌)木的树冠水平投影比例大于绿化面积的 20%。

(二)新区建设绿地率不应低于 30%;旧城改造建设绿地率不低于 25%。

第九条 居住小区应采用通透形式进行封闭,合理确定出入口。小区内应设有必要的物业管理用房、警卫用房、洗衣房等服务于小区的公共设施。

第十条 居住小区环境配套设施的环卫设施应满足《城市环境卫生设施设置标准》要求,应采用先进的运输技术方式并配备相应的垃圾收集、存放、运输、处理等设施。

第十一条 居住小区环境配套设施建设和投资标准应按下列规定执行:

(一)申报国家级优秀小区的,环境配套设施资金投入不应低于主体工程造价的 15%;

(二)申报省级优秀小区的,环境配套设施资金投入不应低于主体工程造价的 10%;

(三)市内普通居住小区的,环境配套设施资金投入不应低于主体工程造价的 5%。

第三章 设计与施工

第十二条 居住小区环境配套设施工程的实施范围由市建设行政主管部门划定。

第十三条 居住小区环境配套设施的设计方案应通过设计招标投标方式确定。

第十四条 市建设行政主管部门应根据城市建设工程规划设计要求，对开发建设单位报送的环境配套设施工程的施工总图、施工方案进行审查，会同市房产行政管理部门对与物业管理单位签订的居住小区前期物业管理合同进行审核并征求有关部门意见，对符合规划设计的核发建筑工程规划许可证。

开发建设单位在取得建设工程规划许可证和其它有关批准文件后，方可申请办理开工手续。

第十五条 承担居住小区环境配套设施工程建设的开发建设单位必须具备建设行政主管部门认定的资质等级。

第十六条 居住小区配套设施建设应实行建设监理。建设行政主管部门应对居住小区环境配套设施工程实施质量监督管理。

第四章 竣工验收

第十七条 居住小区环境配套设施工程竣工后，应由开发建设单位向市建设行政主管部门提出竣工验收申请，验收工作由开发建设单位组织实施。建设、房产、环卫、绿化、市容、物业、公安、消防、街道办事处(社区)等单位参加验收。

市建设行政主管部门对居住小区环境配套设施工程竣工验收实施监督。

居住小区环境配套设施工程未经竣工验收或验收不合格的，不得进户使用。

第十八条 居住小区环境配套设施工程竣工验收合格的，由有关部门予以接收，纳入管理范围。

第十九条 居住小区环境配套设施工程竣工验收合格后，按照国家有关规定履行验收备案手续。

第二十条 分期建设的居住小区可分期进行竣工验收。

第二十一条 居住小区沿城市干道的绿化设施由开发建设单位建设，竣工验收合格后，由市绿化管理部门负责管理。

第二十二条 每年 10 月 31 日前进行竣工验收的项目，必须完成全部环境配套设施工程内容，并与主体工程同时进行竣工验收。因季节原因不能与主体工程同时竣工需进户使用的，对于未完成的环境配套设施工程，应由开发建设单位提出延期施工方案，并与房地产综合开发管理机构签订延期完成承诺书。

第二十三条 居住小区的物业管理用房、社区管理用房不得挪做它用。

第二十四条 未进行物业管理和环卫管理交接已进户的居住小区，所产生的垃圾由开发建设单位或物业管理单位按照前期物业管理合同规定予以清运。

第二十五条 获省级以上优秀居住小区的，由市政府对小区的开发建设单位及有关单位给予奖励。

第五章 法律责任

第二十六条 对违反本办法第六条、第七条、第八条、第十一条规定的开发建设单位，由市建设行政主管部门或其委托的房地产综合开发管理机构责令限期改正，并可处以 10000 元以上 30000 元以下的罚款。

第二十七条 违反本办法第十四条规定，未经批准擅自开工建设环境配套设施工程的，由市建设行政主管部门或其委托的房地产综合开发管理机构责令停止违法行为，限期补办审批手续，并对开发建设单位处以 30000 元罚款。

第二十八条 开发建设单位建设的居住小区环境配套设施工程质量低劣，发生严重工程质量事故的，由原资质审批部门降低资质等级；情节严重的吊销资质证书，并提请工商行政管理部门吊销营业执照。

第二十九条 当事人对行政处罚决定不服的，可依法申请行政复议或提起行政诉讼。

第三十条 居住小区环境配套设施建设管理、监理工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由其所在单位或上级主管部门给予行政处分；情节严重构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附则

第三十一条 本溪、桓仁满族自治县可参照本办法执行。

第三十二条 本办法自 2002 年 10 月 1 日起施行。