

漯河市人民政府文件

漯政〔2020〕6号

漯河市人民政府 关于印发漯河市市区建设工程竣工 规划核实办法的通知

各县区人民政府，经济技术开发区、市城乡一体化示范区、西城区管委会，市人民政府各部门，直属及驻漯各单位：

《漯河市市区建设工程竣工规划核实办法》已经市政府第75次常务会议通过，现印发给你们，请遵照执行。

2020年4月30日

漯河市市区建设工程竣工规划核实办法

第一条 为了进一步加强城乡规划建设管理，规范建设工程竣工规划核实工作，根据《中华人民共和国城乡规划法》《河南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》《漯河市城乡规划条例》等有关法律、法规规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 在我市市区范围内的建设工程竣工规划核实（以下简称规划核实），适用本办法。

漯河市自然资源和规划局是全市规划行政主管部门，负责市区范围内的建设工程竣工规划核实工作，并监督指导两县的规划核实工作。

第三条 本办法所称规划核实是指规划行政主管部门根据建设单位或者个人的申请，对建设项目土地权属证件确定的用地范围内竣工的建设工程，依据纳入国有建设用地使用权出让合同或者划拨土地使用权决定书确定的规划条件或者规划意见、建设工程规划许可证、经规划行政主管部门审定的规划设计方案、以及批后管理资料等，进行对比核实的行为。

第四条 规划核实主要依据纳入国有建设用地使用权出让合同的规划条件、规划意见或者划拨土地使用权决定书确定的规划意见、规划指标，建设工程规划许可证和附件、经审定的修建性

详细规划或者建设工程规划设计方案、存档施工图等；上述内容不一致的，在用地性质和容积率符合纳入国有建设用地使用权出让合同的规划条件、规划意见或者划拨土地使用权决定书确定的规划意见、规划指标的前提下，按照有利于行政相对人的原则，依据其中任一项进行规划核实。

第五条 建设工程竣工后，建设单位或者个人申请规划核实，须符合下列条件：

（一）建设用地范围内许可建设的各项工程及附属的道路、绿化、公共服务设施等建设内容已按批准的修建性详细规划或者建设工程规划设计方案实施完毕；

（二）应当拆除的建筑物、构筑物和临时建筑及设施均已按要求拆除，施工场地（包括临时占用用地红线外的部分）清理完毕；

（三）建设项目附属的市政基础设施已按规划纳入市政道路、管网系统或者按规划建设完成；

（四）其他按要求需要符合的条件。

第六条 建设单位或者个人申请建设工程竣工规划核实的，应当提交下列资料：

（一）建设工程竣工规划核实申请；

（二）放、验线资料等批后管理手续；

（三）具有相应资质单位出具的现状竣工图及成果报告书；

（四）建设工程规划许可证及附件、附图，经审定的修建性

详细规划或者建设工程规划设计方案；

（五）因建设项目的特殊性需要提交的其他材料。

第七条 建设工程竣工规划核实的内容包括：

（一）建设工程的性质、位置、标高、停车位、公共服务用房等配套设施、出入口设置等，按建设工程规划许可证及其附件、附图实施建设的状况；

（二）房屋建筑工程的总面积、建筑单体面积（不同用途的分别注明面积）和容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度、建筑层数以及建筑立面造型、外墙材料、色彩等，按建设工程规划许可证及其附件、附图实施建设的状况；

（三）市政设施工程按建设工程规划许可证及其附件、附图实施建设的状况。包括管线长度、管径、材质、控制点坐标、埋设深度或架空高度、横断面布置、路面标高、桥梁净空高度等；

（四）规划行政主管部门确定的其他相关内容。

第八条 建设工程竣工规划核实应当按下列程序进行：

（一）建设工程竣工后，建设单位或者个人应当向规划行政主管部门书面提出规划核实申请，并提交相关材料；

（二）规划行政主管部门根据本办法，通过要件审核、图件核验、现场踏勘等方式逐项进行核验；

（三）规划行政主管部门应当在受理申请之日起 10 个工作日内完成规划核实。符合规划条件和许可内容的，核发建设工程竣工规划核实意见书；不符合规划条件和许可内容的，对建设单位

或者个人下达整改通知，存在违法建设问题的，依法予以处理。按照要求整改完毕，经重新核验合格后 10 个工作日内核发建设工程竣工规划核实意见书。

第九条 规划核实以建设工程规划许可证载明的建设内容为单元组织，原则上不得分期进行规划核实。确因施工许可或因存在分期建设等特殊情况进行分期规划核实的，由建设单位或个人提出申请，规划行政主管部门依法对分期规划核实方案进行公示，公示期为 7 个工作日，公示期满无异议的，可以分期进行核实；但规划确定的配套基础设施、公共服务设施不得单独作为最后一期进行规划核实。

第十条 实际建设内容与建设工程规划许可证不符需要整改的，应当将整改方案予以公示，公示期为 7 个工作日，公示期满无异议的，方可组织实施、进行规划核实。

第十一条 实际建设房屋的使用性质应当与建设项目的土地用途相符。实际建设房屋的使用性质与土地用途不符，但根据规划可以兼容的，按以下方式处理：

（一）属于按照规划许可内容建设，但建设工程规划许可证中没有标清房屋使用性质的，由规划行政主管部门据实测算总用地的兼容比例及规划指标，纳入国有建设用地使用权出让合同或划拨土地使用权决定书，并在建设单位或者个人办理土地出让金补缴等手续后，在规划核实中予以明确，不再履行用地规划条件或规划指标调整程序，不再变更建设工程规划许可证。

(二) 属于未按照规划许可内容建设，擅自加建的，由规划行政执法部门依法处理后，规划行政主管部门据实测算总用地的兼容比例及相关规划指标，纳入国有建设用地使用权出让合同或者划拨土地使用权决定书，并在建设单位办理土地出让金补缴等手续后，据实进行规划核实予以明确，不再履行规划条件或规划指标调整程序，不再变更建设工程规划许可证。

实际建设房屋的使用性质与土地用途不符，且根据规划不能兼容的，由规划行政执法部门依法拆除，无法拆除的，依法没收实物或者违法收入。

第十二条 规划核实建筑面积计算标准按照国家《建设工程建筑面积计算规范》和《漯河市城市规划管理技术规定》执行。

第十三条 建设项目的建筑面积、建筑密度、绿地率、建筑高度、建筑平面坐标、地下建筑面积等规划指标要求允许一定的施工误差，在误差范围之内、且无安全影响的，视为规划核实合格。

建筑面积误差是指建设工程竣工实测建筑面积超出《建设工程规划许可证》许可的建筑面积的数值。建筑面积的允许误差按以下规定分段累进计算：

(一) 规划许可建筑面积 1000 平方米以内（含 1000 平方米）的控制 在 5% 以内；

(二) 规划许可建筑面积 1000—5000 平方米（含 5000 平方米）的控制 在 3% 以内；

(三) 规划许可建筑面积 5000—10000 平方米 (含 10000 平方米) 的控制 在 2% 以内;

(四) 规划许可建筑面积 10000 平方米以上的控制在 1% 以内。

地下建筑面积的允许误差为 5%。

建筑密度、绿地率的允许误差率为 5%。

建筑高度的允许误差为: 24 米以下建筑控制在 1 米以内; 24 米—50 米建筑控制在 2 米以内; 50 米—100 米建筑控制在 3 米以内; 100 米以上建筑控制在 4 米以内。

建筑平面主要控制点的 X、Y 坐标允许误差控制在 1 米以内。

实际建设内容在允许误差范围内, 且未超出国有建设用地使用权出让合同或者划拨土地使用权决定书确定的规划指标的, 视为规划核实合格。建设单位或者个人据实缴纳城市基础设施配套费等规费后, 据实核发建设工程竣工规划核实意见书。

实际建设内容在允许误差范围内, 但超出国有建设用地使用权出让合同或者划拨土地使用权决定书确定的规划指标的, 可以视为规划核实合格, 规划行政主管部门据实测算规划指标, 并纳入国有建设用地使用权出让合同或者划拨土地使用权决定书, 不再履行规划条件或者规划指标调整程序; 建设单位或者个人据实缴纳土地出让金和城市基础设施配套费等规费后, 据实核发建设工程竣工规划核实意见书。

实际建设内容超出允许误差范围，但未超出国有建设用地使用权出让合同或者划拨土地使用权决定书确定的规划指标的，经规划行政主管部门评估认定为尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，可以视为规划核实合格。经行政处罚并据实缴纳城市基础设施配套费等规费后，据实核发建设工程竣工规划核实意见书。

实际建设内容超出允许误差范围，且超出国有建设用地使用权出让合同或者划拨土地使用权决定书确定的规划指标的，依法拆除超出部分；超出部分无法拆除的，依法没收实物或违法收入。

第十四条 对尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的认定程序：

（一）建设单位委托具备乙级以上规划设计资质等级的设计单位按照现状出具技术分析报告；

（二）规划行政主管部门组织专家对现状技术分析报告进行论证；

（三）依法进行公示；涉及利害关系人的，还应采取听证会或者其他方式征求利害关系人及公众意见；

（四）规划行政主管部门研究确定；必要时提请市规划联合会或市规划委员会研究确定。

第十五条 超出允许误差范围，但未违反日照、消防、安全等强制性标准及控制性详细规划强制性内容，且未产生严重相邻

权纠纷、媒体公开曝光及群众集体信访等情形的，可以认定为尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的。

第十六条 建设项目附属的物业用房、社区用房、公共服务用房、幼儿园、地下车位等配套设施的建筑面积不得低于建设工程规划许可证载明的面积；实建面积小于规划许可面积的，建设单位或者个人必须在本项目内进行整改、补足配齐；改正不到位的，经规划行政执法部门依法处理后予以规划核实。

第十七条 道路、桥梁、地下洞、涵、隧道、市政管线等工程竣工前应由具有相应测绘资质的机构，按照国家和我市的有关技术标准及时进行三维坐标跟踪测量，编制竣工图；经竣工规划核实合格，并纳入我市地理信息系统后，核发建设工程竣工规划核实意见书。

第十八条 建设工程未经规划核实或者经规划核实不符合规划许可要求的，建设单位不得组织竣工验收、投入使用，建设行政主管部门不得办理竣工备案手续，不动产登记部门不得办理产权登记手续，财政主管部门不得进行工程竣工结算。擅自交付使用的，由规划行政执法部门依法进行处理，处理结果作为申请规划核实的要件。

第十九条 建设工程竣工规划核实意见书应当载明以下内容：

- （一）建设单位名称；
- （二）建设项目名称、位置及规模；

(三) 建设项目的建设工程规划许可证号；

(四) 单体建筑的名称、性质、栋数、高度、层数、面积等；

(五) 管线工程的种类、长度、敷设方式、规格、材质等；

(六) 交通路桥工程的种类、长度、宽度、路面标高等；

(七) 公共服务设施用房、机动车停车位、公共绿地等公共设施数量、面积等；

(八) 其他需要明确的内容。

第二十条 建设工程竣工规划核实工作人员应当按照法律、法规和本办法规定开展规划核实工作，对于玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，视情节轻重依法给予相应的行政处分；构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第二十一条 本办法自颁布之日起实施。2016年8月15日印发的《漯河市人民政府关于印发漯河市中心城区建设工程竣工规划核实办法的通知》（漯政〔2016〕36号）同时废止。市人民政府以前发布的其他相关规定，与本办法不一致的，按本办法执行。

