

平顶山市自然资源和规划局文件

平自然资〔2023〕98号

平顶山市自然资源和规划局 关于印发《平顶山市自然资源和规划局建设工程 规划土地核实管理暂行办法（试行）》 的通知

各分局、局属单位、机关各科室：

为进一步加强城乡规划管理，规范建设工程竣工规划条件核实和土地核验工作，确保城乡规划有效实施，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》、《河南省自然资源厅办公室关于进一步推进规划用地“多审合一、多证合一”有关工作的通知》（豫自然资办发〔2021〕

34号)、《河南省自然资源厅办公室关于进一步加强和规范规划管理工作的通知》(豫自然资办发〔2023〕3号)、《平顶山市城乡规划建设管理条例》及《平顶山市城乡规划建设管理条例实施细则》等法律法规,结合工作实际,制定了《平顶山市自然资源和规划局建设工程规划土地核实管理暂行办法(试行)》,现印发给你们,望遵照执行。

附件:平顶山市自然资源和规划局建设工程规划土地核实管理暂行办法(试行)



附件

平顶山市自然资源和规划局 建设工程规划土地核实管理暂行办法（试行）

第一条 为规范建设工程竣工规划条件核实和土地核验工作，保障国土空间规划的有效实施，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》、《河南省自然资源厅办公室关于进一步推进规划用地“多审合一、多证合一”有关工作的通知》（豫自然资办发〔2021〕34号）、《河南省自然资源厅办公室关于进一步加强和规范规划管理工作的通知》（豫自然资办发〔2023〕3号）、《平顶山市城乡规划建设管理条例》及《平顶山市城乡规划建设管理条例实施细则》等法律法规，制定本办法。

第二条 本办法所称建设工程规划土地核实，是指取得建设工程规划许可证的建设工程在完成建设后，依据规划条件、不动产权证书、《建设工程规划许可证》及附图、附件，对提出规划土地核实申请的建设工程进行核实，确认是否符合规划条件、建设工程规划许可证、土地用途和范围的行为。

第三条 经规划许可的建设工程，进行竣工规划土地核实时应当遵守本办法。

第四条 符合下列条件的建设工程，建设单位或个人可以申请规划土地核实：

（一）已按规划许可内容完成建（构）筑物、相关配套设施、道路和绿化的建设工程。

（二）要求拆除的各类建（构）筑物以及因建设需要搭建的临时设施已经全部拆除，施工场地清理完毕。

（三）对于分批办理建设工程规划许可证的建设工程，可以按照单个工程规划许可的内容分期进行规划土地核实。

（四）分期进行规划土地核实的，如有要求同期建设的配套设施，应按照建设时序方案同步实施，且待核实区与施工区之间已经采取有效的临时隔离措施；

（五）建设工程存在违法建设行为的，违法行为已经处理到位。

（六）规划许可有其他要求的，已达到相应要求的标准。

第五条 规划土地核实由建设单位或个人根据本规定组织自检后，向行政审批服务窗口提出书面申请，并提供如下资料：

（一）建设工程规划土地核实申请表；

（二）建设单位或个人身份证明材料（委托办理的还应提交授权委托书和受委托人身份证明）；

（三）竣工测绘成果（可从“多测合一”信息系统共享获取）；

（四）建设工程规划许可证及附图、附件（可从市信息交互

平台共享获取)。

建设单位应当对提供材料的真实性、合法性负责，并承担由其引起的相关法律责任。

第六条 建设工程竣工测绘由建设单位委托具有相应资质的测绘单位进行测绘，并出具测绘成果，出具的时间与申请竣工核实时间应以不超过三个月为宜。测绘单位对其所出具的建设工程竣工测绘成果负相应的法律责任。

建设工程竣工测绘成果应当包含现状竣工总平图、规划与现状对比图（图中应标示用地红线、建筑控制线）、建设工程单体图和测量成果表（按建设工程许可证内容出测绘报告）、停车位测绘成果（注明数量和位置）和验线报告等。

测绘单位对同一用地范围内的最后一期规划核实测绘时，应当将各分期指标汇总核算，并出具结论性意见。

第七条 规划土地核实内容包括：

（一）平面布局。核查建设用地红线、建筑位置、建筑间距、室外地面标高以及建筑物退让用地界限、道路红线距离等；

（二）建筑单体。各单幢建筑工程的性质、平面位置、面积、层数、建筑高度、建筑风格、色彩和外立面装饰材料材质等；

（三）配套工程。停车场面积、停车位数量和公共建筑配套设施等是否按照规划面积要求建设；

（四）主要指标。核查建筑面积、容积率、建筑密度等；

(五) 土地用途与范围。核查建设项目用地红线内实测总用地面积与规划条件、不动产权证书的用地面积;

(六) 需拆除的建筑。用地红线内临时建筑及设施是否已拆除(经规划许可的临时建筑按规划要求执行),未经许可的建(构)筑物及原经许可但规划要求拆除建(构)筑物是否已拆除;

第八条 行政审批服务窗口在接到规划土地核实申请后,经审查,申请材料不齐全或依照项目特殊性需要在规划土地核实中需要提交其它资料的,应书面一次性告知当事人。

第九条 行政审批服务窗口审查资料后,牵头组织建设工程所在地局属分局和综合执法大队通过图件核验、现场勘查等方式开展工作。经图件核验、现场勘查,建设工程符合规划条件、许可内容、土地用途和范围的,核发建设工程规划土地核实意见确认书;不符合规划条件和许可内容、土地用途和范围的,不予规划土地核实,并书面告知建设单位和个人不予核实理由。

第十条 成片开发的住宅小区,项目配套幼儿园、社区办公服务用房、社区养老用房、物业管理用房等公建配套设施应与首期住宅同步建设实施。

分期建设的住宅小区,项目用地内配套幼儿园应在首次申报规划土地核实时同步申报,配套幼儿园未随居住区当期住宅项目同步建成的,或配建的幼儿园不符合城乡规划确定的幼儿园布局 and 有关技术标准、规范的,不予规划土地核实。

整体规划土地核实的，项目内配套设施建设必须符合已审批的规划要求。

组织规划土地核实现场勘查时，要查看项目属地社区出具的社区用房接收协议。

第十一条 建设工程竣工规划土地核实，在不超出控规容积率指标的前提下，因施工及测量精度等客观原因产生的建筑面积误差可以视为合理误差（建设工程竣工实测建筑面积超出或低于建设工程规划许可证许可的建筑面积的数值）。合理误差按以下规定计算：

1、建设工程规划审批面积在 5000 平方米以内（含 5000 平方米）部分为 3.0%，且误差面积不大于 150 平方米；

2、建设工程规划审批面积在 5000 平方米—10000 平方米（含 10000 平方米）之间部分为 2.5%，且误差面积不大于 250 平方米；

3、建设工程规划审批面积在 10000 平方米—30000 平方米（含 30000 平方米）之间部分为 2.0%，且误差面积不大于 600 平方米；

4、建设工程规划审批面积在 30000 平方米—100000 平方米（含 100000 平方米）之间部分为 1.5%，且误差面积不大于 1000 平方米；

5、建设工程规划审批面积在 100000 平方米以上部分为 1.0%，且误差面积不大于 1200 平方米。

建设工程建筑面积误差在合理误差范围内，但属于增建单体

建筑物的情形除外。

第十二条 建设工程现状与建设工程规划许可证不完全一致，符合下列情形，且满足第十一条规定的，可以核发规划土地核实意见确认书：

1、满足退界及日照要求，建筑平面尺寸与规划许可要求误差值不大于 1.5 米的；

2、满足限高及日照要求的，建筑高度与规划许可要求之间的误差值，多层不大于 0.5 米、高层不大于 1 米的；

3、满足或通过整改后满足消防间距及日照要求的，建设工程与相邻建筑的建筑间距与规划许可要求误差值不大于 1 米的；

4、建筑色彩、立面造型发生改变，但主体色调、建筑风格未改变，外立面装饰材料材质标准未降低，对空间环境和城市景观及建筑风貌等影响较小的。

5、停车位数量减少或挪用的应责令补足或恢复；如数量不变，但因客观原因造成位置改变的，由建设单位委托设计单位按照消防、绿化等相关规范要求设计，并与街道办或社区共同对车位布局方案公示无异议、现场建设完成后，予以通过规划土地核实。

第十三条 本办法由市自然资源和规划局负责解释，自 2023 年 11 月 1 日起试行，有效期至 2025 年 10 月 31 日。