

濮政〔2015〕89号

濮阳市人民政府
关于印发濮阳市建设项目修建性详细规划管
理暂行办法的通知

各县（区）人民政府，开发区、工业园区、示范区管委会，
市人民政府有关部门：

《濮阳市建设项目修建性详细规划管理暂行办法》已经
市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2015年12月9日

濮阳市建设项目修建性详细规划管理暂行办法

第1章 总则

第一条

为加强城市规划管理，提高规划管理效能，规范修建性详细规划（包括建设工程设计方案总平面图，下同）的编制、审定、调整，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国行政许可法》、《中华人民共和国物权法》、《城市规划编制办法》等法律法规及规范标准的要求，结合我市实际，制定本办法。

第二条

本办法适用于濮阳市主城区（不包括濮阳县城）、濮阳城乡一体化示范区、濮阳经济技术开发区、市工业园区、濮东产业集聚区规划区范围内的建设项目修建性详细规划。

第二章 修建性详细规划的编制

第三条 建设项目修建性详细规划的编制。

（一）建设项目应编制修建性详细规划。

（二）建设项目修建性详细规划应以批准的城市总体规划、控制性详细规划和建设用地规划设计条件为依据，由建设单位组织编制。建设单位须委托具有相应规划设计资质的城市规划编制单位编制修建性详细规划。

（三）建设工程设计方案总平面图应以批准的初步设计、依法审定的修建性详细规划和建设用地规划设计条件为依据，由建设单位委托具有相应资质的单位进行设计。

第四条

建设项目修建性详细规划方案成果包括规划说明书、图纸和日照分析报告，其成果内容和深度应符合下列要求。

（一）说明书。

说明项目背景和基地及其周边的现状情况，包括土地权属情况、历史遗存和灾害影响等情况；分析研究相关规划控制要求以及项目存在的问题，明确规划方案的主导思想和设计目标；阐述规划方案的总体构思和规划布局；附表包括规划用地平衡表（居住区）、主要技术经济指标表、停车场（库）统计表、绿地明细表以及建筑物一览表。

（二）图纸。

1. 区域位置图：项目地块在城市总体规划中的位置；
2. 区域环境图：项目地块周边的环境，包括周边用地、规划、现状情况等；
3. 现状图：在1：500或1：1000的现状地形图上标明规划用地范围界限、建设用地产权界限，以及城市红线、蓝线、绿线、紫线、黄线、黑线、橙线等控制线的位置及名称，现状建筑的用途、层数、高度、面积等；
4. 总平面布置图：在1：500或1：1000的现状地形图上

绘制，并标明以下内容：

①城市各类控制线的具体位置，城市道路名称、坐标、红线宽度、交叉口倒角等；

②建设用地边界各拐点坐标、用地范围及相邻周边地貌地物；

③用地范围内主要道路宽度、控制点坐标、出入口位置、地面停车场范围及车位布置方式，地下空间的范围、层数、用途及出入口等；

④建筑物尺寸、间距、退让距离；

⑤公共设施配套项目名称、位置、层数等；

⑥绿地界线；

⑦技术经济指标统计表：包括总征地面积、规划用地、实占地面积、总建筑面积（地上地下建筑面积）、建筑密度（工业项目为建筑系数）、容积率、绿地率、地上地下泊车数量、人口规模（按3.2人/户）、总户数等。工业项目技术经济指标还应标注行政办公及生活服务设施用地所占比例；

⑧建筑物一览表：包括各个建筑编号、名称、层数、地上地下建筑面积等内容。

5. 道路交通规划图（1：500或1：1000）：标明规划地块的出入口、距城市道路交叉口倒角距离及交通流线，各级道路的宽度、交叉点坐标、转弯半径、消防通道的宽度等；

6. 停车布局图：标明地上地下泊车范围、车位数量、

停车方式、尽端式回车场布置等；

7. 绿地系统规划图（1：500或1：1000）：标明各块绿地的位置、界限、面积等，并列出具体的绿地一览表；

8. 地上各类建筑平、立、剖面图；地下建筑平、剖面图：标明地下建筑分类用途、面积、外轮廓线、基础轮廓线、覆土深度、底板标高、顶板标高等；

9. 鸟瞰图及效果图：包括整体鸟瞰图、沿主次干道效果图、重要节点效果图（主入口处、区内景观）、单体效果（标注建筑色彩、风格、外装饰材料等）。

以上DWG格式图纸应按照标准名称分图层绘制。

（三）日照分析报告。

项目自身或项目相邻地块有日照要求的，应采用经认证的正版软件分析。报告需说明项目概况、基础参数、日照标准、依据、现状及规划情况，模拟建筑的性质、层数、高度、标高、采样点等情况，并说明建设前后的比较分析结果、详细的日照分析结论等。

第五条

总平面图内容应满足《建筑工程设计文件编制深度规定》（建质〔2008〕216号）的要求，同时应符合以下要求。

（一）在1：500或1：1000的现状地形图上绘制；

（二）标明城市各类控制线的具体位置，城市道路名称、坐标、红线宽度、交叉口倒角等；

(三) 标注建设用地边界各拐点坐标, 用地范围及相邻周边地貌地物;

(四) 标明用地范围内主要道路控制点坐标、道路宽度、消防车道宽度、出入口的位置, 地面停车场范围及车位布置方式, 地下空间的范围、层数以及出入口等;

(五) 标注建筑物尺寸、间距、退让距离;

(六) 标明公共配套设施项目名称、位置、层数等;

(七) 标明绿地界线;

(八) 以虚线表示人防工程、地下车库、油库、贮水池等隐蔽工程;

(九) 主要技术经济指标一览表, 内容包括: 总征地面积、规划用地、实占地面积、总建筑面积(地上地下建筑面积)建筑密度(工业项目为建筑系数)、容积率、绿地率、地上地下泊车位数量、人口规模(按3.2人/户)、总户数等。工业项目技术经济指标还应标注行政办公及生活服务设施用地所占比例;

(十) 建筑物一览表: 各个建筑编号、名称、层数、地上地下建筑面积等内容。

第三章 修建性详细规划的审定

第六条 修建性详细规划方案报审。

(一) 书面申请;

(二) 报审材料真实性保证书;

(三) 划拨用地: 发改部门可研报告批复, 《建设项目选址意见书》、《建设用地规划许可证》、《国有土地划拨决定书》复印件;

(四) 出让用地: 《国有土地使用权出让合同》复印件;

(五) 提供规划编制单位《规划成果真实性保证书》(技术负责人签字, 并加盖规划设计单位公章);

(六) 按照修建性详细规划成果的内容与深度要求, 提供3个可比方案, 纸质和电子版各一套。图纸格式应同时提供JPG和DWG两种格式。

第七条 建设工程设计方案的总平面图报审。

(一) 书面申请;

(二) 报审材料真实性保证书;

(三) 土地权属证明(复印件);

(四) 规划设计条件(复印件);

(五) 项目批准相关文件;

(六) 编制修建性详细规划的, 应提交依法审定的修建性详细规划方案全部资料(加盖设计单位出图章的蓝图、电子档DWG格式各一套);

(七) 编制建设工程设计方案总平面图的, 应按第五条的规定提交资料(加盖设计单位出图章的蓝图、电子档DW

G格式各一套)。

第八条

修建性详细规划方案报审存在下列情况之一的，不予受理。

- (一) 划拨用地未取得《国有土地使用权划拨决定书》的；
- (二) 出让用地未签订《国有土地使用权出让合同》的；
- (三) 不符合规划设计资质要求的；
- (四) 不按规划设计条件进行规划设计的；
- (五) 报审资料弄虚作假的；
- (六) 报审资料不齐全的或资料不符合要求的；
- (七) 其他不符合受理条件的情形。

对于不予受理的建设项目由城乡规划主管部门出具建设项目不予受理通知书，并载明不予受理的原因和理由。

第九条 修建性详细规划方案审定程序。

(一) 申请。报审修建性详细规划方案的，建设单位应向市城乡规划主管部门提出书面申请。

(二) 审查。市城乡规划主管部门对建设单位提交的基础资料及方案资料进行审查，并提出审查意见。

(三) 论证。建设单位根据审查意见进行修改完善后，由市城乡规划主管部门组织市城乡规划专家咨询委员会对修规方案进行技术论证。

（四）修改。建设单位应根据修改意见进行逐条修改完善，未修改的应说明不予修改的具体原因和理由。

（五）审议。修建性详细规划方案需提交市规委会审议；不需提交的建设项目修规方案，直接进入公示环节。

（六）公示。建设项目审议通过后，由项目单位对修建性详细规划方案进行现场公示，规划部门负责监督。

（七）审定。建设项目公示无异议后，由市城乡规划主管部门对建设项目修建性详细规划方案进行审定。

（八）备案。经审定的修建性详细规划应按顺序装订成册，报送5套成果，留存2套备案,另外3套分别作为建设工程规划许可、规划核实、综合执法的依据。

（九）公布。由市城乡规划主管部门依法将审定的修建性详细规划方案予以公布。

第十条

修建性详细规划方案审定后，建设单位应依据审定的规划方案委托建筑设计单位进行施工图设计。

第四章 修建性详细规划的调整

第十一条

下列情形不再调整总平面图，在原总平面图上加以注明，加盖规划设计审查专用章后直接办理建设工程规划许可证。

（一）因建筑设计需要或户型政策变化（停车位可根据规

划条件相应调整），对修建性详细规划进行局部调整，在容积率、建筑密度、绿地率和配套服务设施指标满足用地规划条件的前提下，建筑物外形、建筑整体尺寸、建筑高度、建筑定位等内容调整幅度在1%范围且符合消防、日照、通风要求的；

（二）公共服务配套设施在不减少建设内容、规模，且符合规划要求的情况下，配套设施位置调整的；

（三）地下室面积增加且用于停车使用，在符合技术规范规定的前提下，面积增加比例在5%范围内的；

（四）工业建筑物（构筑物）在满足建设用地规划设计条件、消防、安全和不增加层数的前提下，生产用房建筑面积或配套用房建筑外形尺寸、建筑高度、建筑定位等内容调整幅度在3%范围的。

第十二条

建设项目修建性详细规划一经审定，任何单位和个人不得擅自修改。有下列情况之一的，可以申请调整。

（一）因依据的法律、法规、规章、规范及政策发生变化，致使无法按照修建性详细规划实施建设的；

（二）因控制性详细规划修改，致使无法按照修建性详细规划实施建设的；

（三）因文物保护、地质灾害等因素致使无法按照修建性详细规划实施建设的；

(四) 因涉及公共利益或城市发展需要调整的;

(五) 在满足建设用地规划条件强制性内容的前提下, 优化调整各项经济技术指标、建筑布局、造型或立面的。

第十三条 修建性详细规划的调整应遵循以下原则。

(一) 满足法律、法规、规范及其他政策性规范文件要求;

(二) 满足建设用地规划条件强制性内容;

(三) 不得影响相邻地块以及历史文化遗迹、自然环境;

(四) 不得减少配套公共服务设施的内容及规模;

(五) 应征求相关利害关系人意见。

第十四条 修建性详细规划调整程序。

(一) 申请。建设单位申请调整修建性详细规划的, 应当向市政府提交调整申请和调整前后的修建性详细规划方案。调整申请应详细说明建设用地基本情况、建设情况、房屋销售情况及证明文件、调整理由和内容等, 并附设计单位对调整方案作出的评估报告。已预售的房地产开发项目, 申请调整修建性详细规划的, 建设单位应当先暂停预(销)售, 并征求买受人及利害关系人的书面意见。申请经市政府批准调整后, 市城乡规划主管部门方可按程序调整。

(二) 论证。由市城乡规划专家咨询委员会对调整方案进行技术论证。

（三）公示。调整方案由市城乡规划主管部门按有关规定进行公示，必要时组织听证。

（四）审议。按照市城乡规划主管部门利害关系人和专家咨询委员会的意见修改完善后，提交市规委会审议。

（五）审定。建设项目公示无异议后，由市城乡规划主管部门对建设项目修建性详细规划进行审定。

（六）备案。经审定的修建性详细规划应按顺序装订成册，报送5套成果，留存2套备案，另外3套分别作为建设工程规划许可、规划核实、综合执法的依据。

（七）公布。由市城乡规划主管部门依法将审定的修建性详细规划予以公布。

第五章 附则

第十五条 市辖各县可参照本规定执行。

第十六条 本办法自发布之日起施行。

濮阳市人民政府办公室

2015年12月10日印发

