

# 漯河市人民政府文件

漯政〔2016〕36号

---

## 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

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

现将《漯河市中心城区建设工程竣工规划核实办法》印发给你们，请根据实际，认真贯彻执行。

2016年8月15日

# 漯河市中心城区建设工程竣工规划 核实办法

**第一条** 为进一步加强城乡规划管理，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》等法律、法规的规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称建设工程竣工规划核实（以下简称规划核实），是指市规划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或用地规划许可证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（出让土地）或用地规划许可证（划拨土地）确认的规划条件或规划意见、建设工程规划许可证（副本）及附件（规划总平面图、立面效果图、批后管理记录表）、存档施工图等，进行对比核实的行为。

纳入国有建设用地使用权出让合同（出让土地）或用地规划许可证（划拨土地）确认的规划条件或规划意见、建设工程规划许可证（副本）及附件（规划总平面图、立面效果图、批后管理记录表）、存档施工图等内容不一致的，在容积率符合规定的前提下，可按照有利于行政相对人原则，依据其中任一项进行规划核实。

**第三条** 市规划部门负责市中心城区建设工程竣工规划核实工作。

**第四条** 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项目已按批准的规划设计文件实施完毕；

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

（三）市政基础设施已按规划纳入市政道路、管网系统；

（四）其他按要求需要符合的条件。

**第五条** 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，原则上不得对一个建设工程规划许可证载明的建设内容分期进行规划核实。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，市规划部门依法对分期规划核实方案进行公示，公示期满无异议的，可以分期进行核实。

**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）建设工程批后管理手续；

（三）具有相应资质的测绘单位出具的建设工程竣工测量报告（地下管线工程须在覆土前进行测绘）；其中，房屋建筑工程还应取得房产登记部门认可的具有相应资质的测绘单位出具的建筑面积勘测报告；

（四）工程竣工现场照片；

(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、建筑层次以及建筑立面造型、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) 道路、管线等市政公用基础设施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) 市规划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按下列程序进行：

(一) 建设工程竣工后，建设单位或个人应当向市规划部门书面提出规划核实申请；

(二) 市规划部门根据本办法，通过图件核验、现场踏勘等方式逐项进行核验；

(三) 市规划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合格证；不符合规划条件和许可内容的，出具建设工程竣工规划核实意见书。建设单位按照规划核实意见书要求整改、接受违法处理完毕，经重新核验合格后 10 个工作日内核发建设工程

竣工规划核实合格证。

**第九条** 规划核实工作应当公开进行，进行规划核实时，应当依法在项目现场、市规划部门网站进行公示，公示期不低于7个工作日。规划核实结束后，规划核实结果应当及时在市规划部门网站上公布，法律法规等规定不得公开的内容除外。相关规划核实材料应当及时立卷归档。

**第十条** 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、机动车停车位等允许一定的施工误差。在误差范围内的，视为规划核实合格。

**第十一条** 规划核实建筑面积按照国家《房产测量规范》(GB/T17986—2000)和省、市相关规定执行。

建筑总面积以建设工程规划许可证载明的建设内容为核实单元，其允许误差按以下标准分段累进计算，且不应超过500平方米：

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。

**第十二条** 建筑总面积在允许误差范围内，且实际容积率未超出国有建设用地使用权出让合同（出让土地）或建设用地规划

许可证（划拨土地）确定的容积率的，可以视为规划核实合格。建设单位在依法补缴超面积部分的城市基础设施配套费等规费后，由市规划部门据实核发建设工程竣工规划核实合格证。

建筑总面积在允许误差范围内，但实际容积率超出国有建设用地使用权出让合同（出让土地）或建设用地规划许可证（划拨土地）确定的容积率的，可以视为规划核实合格，不再履行容积率调整程序。建设单位在依法补缴土地出让金及超面积部分的城市基础设施配套费等规费后，由市规划部门据实核发建设工程竣工规划核实合格证。

建筑总面积超出允许误差范围，但实际容积率未超出土地出让合同（出让土地）或建设用地规划许可证（划拨土地）确定的容积率的，经市规划部门认定对规划实施无严重影响的，可以视为规划核实合格。经市规划部门行政处罚并补缴超面积部分城市基础设施配套费等规费后，由市规划部门据实核发建设工程竣工规划核实合格证。

建筑总面积超出允许误差范围，且实际容积率超土地出让合同（出让土地）或建设用地规划许可证（划拨土地）规定的，依法拆除超出部分；超出部分无法拆除的没收实物或违法收入。

### **第十三条** 建设项目的建筑密度、绿地率允许误差为 5%。

建设项目的建筑高度允许误差为：24 米以下建筑控制在 0.3 米以内；24 米—50 米建筑控制在 0.5 米以内；50 米—100 米建筑控制在 0.8 米以内；100 米以上建筑在 1.0 米以内。

建筑平面主要控制点的 X 坐标允许误差控制在 0.5 米以内，Y 坐标允许误差控制在 1.0 米以内。

机动车停车位的允许误差为 5%。

超出允许误差范围的，通过局部拆除、改建等措施进行整改；超出部分无法拆除、改建的，没收实物或违法收入。

**第十四条** 对规划实施有无严重影响的认定程序程序：

（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）市规划部门组织专家对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）市规划联席会研究确定。

**第十五条** 超出允许误差范围的建设项目，未违反日照、消防、安全等强制性规范及道路红线、绿线、公共服务设施等规划强制性内容的，并且未产生严重相邻权纠纷、媒体公开曝光及集体信访等情形的，可以认定为对规划实施无严重影响。

对规划实施有严重影响的建设项目，若拆除或没收后对无过错利害关系人利益、公共利益、集体利益造成重大影响或损失的，参照市政府办公室印发的《加快解决市区房屋登记历史遗留问题补充意见》（溧政办〔2016〕15号）第四款第一条执行。

**第十六条** 未申请规划核实或者经核实不符合规划条件和规划许可内容的，建设单位不得组织竣工验收，市城乡建设行政主管部门不得办理竣工备案手续，市住房保障和房屋管理行政主管部门不得办理产权登记手续，市财政行政主管部门不得进行工程竣工结算。擅自交付使用的，由市规划部门依法进行处理，处理结果作为申请规划核实的要件。

**第十七条** 建设工程竣工规划核实合格证应当载明以下内容事项：

(一) 建设单位名称；

(二) 建设项目位置及名称；

(三) 建设项目的用地规划许可证号、土地证号、工程规划许可证号；

(四) 单体房屋工程的名称、性质、面积、层数等；

(五) 道路、管线工程的种类、长度、敷设方式、规格、材质等；

(六) 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；

(七) 其他需要明确的内容。

**第十八条** 建设工程竣工规划核实工作人员应按照法律、法规和本办法开展规划核实工作，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。

**第十九条** 本办法所称市中心城区是指《漯河市城市总体规划（2012—2030）》所确定的建设用地范围，覆盖面积约 172 平方公里。

**第二十条** 本办法自 2016 年 8 月 15 日起实施。

---

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，军分区司令部，市法院，市检察院。

---

漯河市人民政府办公室

2016 年 8 月 15 日印发

---

