

《昆山市建设工程规划核实管理规定 (建筑类)》征求意见稿

第一条 为规范建设工程规划许可后的监督管理，确保城乡规划的有效实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《江苏省城乡规划条例》、《苏州市城乡规划条例》等法律法规，结合昆山市实际，制定本规定。

第二条 本规定所称建设工程规划核实(建筑类)，是指根据法律法规及相关政策标准，以建设工程规划许可证及其附图为依据，对已竣工的建筑工程(不含市政管线及附属设施工程，下同)对照竣工测量成果、房产测绘成果、计容面积测绘成果及现场情况，对建设项目是否符合规划条件及规划许可内容，是否在土地权属范围内等情况进行核查和确认。

第三条 本市行政区域内建筑类建设工程的规划核实管理，适用本规定。

第四条 昆山市自然资源和规划局负责本市规划核实的管理工作，经赋权或委托的区镇具体承担本辖区内规划核实管理工作。

第五条 对申报规划核实的建设项目，建设单位或个人应当委托具备相应资质的测绘机构进行竣工测量并编制《建设工程竣工测量成果报告》。

第六条 《建设工程竣工测量成果报告》应当包括以下内容：

(一) 总平面图

用地边界及坐标(可套用建设用地规划许可证附图之用

地红线图或不动产证、土地证之宗地图)、场地内建、构筑物平面位置及平面尺寸、建筑退让用地红线及各类控制线距离(可套用规划核准电子图)、建筑间距、场地竖向标高、围墙、道路、绿化(集中绿地应单独标出区域)、机动车出入口位置、地下车库出入口位置、起坡点位置、停车位置等。与规划许可核准图不一致的地方及超允许误差范围的地方(允许误差范围见第十三条)以云线标注。

(二) 建筑单体实测图

竣工剖面、立面图: 建筑物的层数、建筑高度、层高、檐口出挑宽度、室内外地坪标高等。与规划许可核准图不一致且超允许误差范围的地方以云线标注。

(三) 面积测算及汇总

1. 用地面积: 总用地面积、建筑基底面积、集中绿地面积;
2. 计容建筑面积测绘成果;
3. 按房产测量成果、计容面积测绘成果汇总各栋建筑建筑面积、地上、地下建筑面积、计容面积、各功能面积、建筑基底面积等。

(四) 对建筑工程位置的复核结论

建筑间距、退让距离在允许误差范围内的(0.20米), 视为合格。

(五) 地上、地下机动车位、非机动车位布置图

标明机动车车位尺寸, 区分出充电车位、无障碍车位、货车位等, 并汇总各类车位数量。非机动车车位标明区域范围面积及停车数量, 区分出电动自行车充电车位。

第七条 建设项目竣工测量时应当具备以下条件:

- (一) 建筑(含外立面装饰)及其附属设施全部竣工。

(二) 施工场地清理完毕, 建筑脚手架等施工设施已经拆除, 且室外地坪标高符合设计要求, 用地红线内应当拆除的原有房屋、施工用房、临时建筑(含临时施工围墙, 下同)、违法建筑已全部拆除。(因特殊原因确实无法在核实时拆除的, 应由建设单位或个人向自然资源和规划主管部门书面来文, 写明缓拆或不能拆除的原因及拟采取的补救措施。同意缓拆的, 建设单位或个人应当提供经区镇认可的承诺书, 承诺拆除的时间。)

(三) 附属的围墙、绿化用地范围、道路同步建设到位, 配套的地面停车位实地完成划线, 机械停车位建设完毕。

第八条 建设工程竣工测绘完毕后, 建设单位或个人申请建设工程规划核实, 应当向自然资源和规划主管部门提交以下图件:

(一) 规划核实申请表;

(二) 建设工程的《建设工程竣工测量成果报告》(原件及电子文件);

(三) 房产测绘机构出具的《房产测绘成果报告》(含电子文件);

(四) 自然资源和规划主管部门要求提交的其他材料。

第九条 进行规划核实时, 核实经办人员应当核查以下情况和内容:

(一) 总平面布局

核查用地范围、建(构)筑物位置、建筑间距、退界距离、退线距离、出入口设置、配套设施等是否符合规划许可内容和要求。

(二) 主要经济技术指标

核查总用地面积、容积率、建筑密度、机动车位数量等

是否符合规划许可内容和要求。

（三）建筑单体

核查建筑面积、建筑高度、建筑外轮廓尺寸、层数及层高、内部平面布局及功能、建筑立面造型及色彩等是否符合规划许可内容和要求。

（四）停车配建指标

核查停车位的数量和位置（含机动车停车位、机械式停车位、非机动车停车位、特殊车停车位）是否符合规划许可内容和要求。

（五）核查本次规划核实范围内应当拆除的原有房屋、施工用房、临时建筑、违法建筑是否已拆除。

（六）其他需要核实的事项。

第十条 规划核实按照以下程序进行：

（一）申请与受理

建设单位或个人持规划核实所需要的全部图件，在中国昆山网站进行网上申报或在窗口申报。图件资料齐全的，窗口工作人员受理后及时将材料转送市自然资源和规划局。对不符合申报要求的，不予受理。

（二）内业核验

核实经办人员在收到申报材料之日起三个工作日内按照规划核实内容及标准对所有图件进行核验。由市行政审批局联合验收窗口通知建设单位或个人现场核实的时间。

（三）现场核查

如内业核验无问题，核实经办人员在三个工作日内按下列要求赴现场核查，并对现场核查情况进行记录，拍摄不少于四张现场照片。

1. 工程是否竣工，建筑物的立面及外轮廓与规划许可核

准图是否一致；

2. 附属用房、公共配套设施（停车场地、物管用房等）是否同步建设，有无缺项或改变使用功能；

3. 道路是否按规定要求实施，有无被占用；

4. 规划核实范围内应拆除的原有房屋、施工用房、临时建筑、违法建筑是否全部拆除；

5. 规划核实范围内的保留建筑有无合法的规划许可；

6. 其他需要现场核查的问题。

（四）审核与发件

1. 经核实各项内容符合规划条件及建设工程规划许可内容内容的建设工程，准予核实合格。

2. 经核实未按规划许可证内容建设但可以并积极配合整改的，整改后准予核实合格。

3. 经核实未按规划许可证内容建设且无法整改或不配合整改的以及发现另有违法建设的工程项目，需按照相关法律法规进行处罚。违法行为处理完毕后，符合规划要求，并已完善规划审定手续的项目，予以核实合格。

第十一条 规划条件确定同步配套建设的基础设施、公共服务设施，应当与主体建筑工程同步核实或先行核实。

第十二条 分期实施的建筑工程可以分期进行核实。

分主楼和裙楼的大型公共建筑，裙楼建筑面积达2万平方米以上，且具备独立使用功能的，主楼和裙楼可分开核实；主楼由多栋塔楼组成的，可接单栋塔楼分期核实，但单栋塔楼不得再分期核实。

第十三条 允许误差及允许的局部变更

1. 建筑间距、退让距离在规定的允许误差以内（ ± 0.20 米，且不影响最小间距、最小退让距离及安全间距）、建筑高度在

规定允许误差以内 (± 0 标高为 ± 0.10 米; 层高为 ± 0.10 米; 24 米以下建筑高度为 ± 0.2 米, 24 米 ~ 50 米建筑高度为 ± 0.3 米, 50 米 ~ 100 米建筑高度为 ± 0.4 米; 100M 以上建筑高度为 ± 0.5 米), 可直接通过规划核实。工业项目及非经营性项目如对项目本身及项目周边均无影响的, 并满足规范的, 可酌情放宽。

2. 建筑按图施工, 因测绘错误或图审要求变更 (不影响规划), 造成计容面积超出建设工程规划许可证面积, 但不超出规划方案总计容面积的, 由建设单位、设计单位及测绘单位书面说明情况 (补充相关变更) 后, 可直接通过规划核实。

3. 工业项目按图施工的, 总建筑面积、计容面积 (容积率)、建筑密度超过建设工程规划许可审定值及规划方案审定值的, 若仍满足土地出让条件并不影响相关规划要求的, 由建设单位、设计单位及测绘单位书面说明情况后, 可直接通过规划核实。

4. 工业及非经营性项目确因现场地形、交通组织、施工等合理要求, 造成局部道路、停车位位置微调的, 由建设单位、设计单位书面说明情况后, 可直接通过规划核实。

5. 不影响原核准功能及相应面积要求, 仅内部房间尺寸变化或隔墙位置改动的; 经消防部门同意对建筑内部楼梯、消防疏散通道、电梯、自动扶梯的位置或数量进行改动的; 经人防部门同意, 对人防地下室位置及出入口进行改动的, 由建设单位、设计单位书面说明情况 (补充相关变更) 后, 可直接通过规划核实。

6. 因施工图深化强制性条件 (如消防、通风等) 要求, 在不影响建筑外立面效果、不影响建筑间距、不影响日照要求、不破坏原公共空间的前提下, 原竖向空间 (风井等) 位置微调的; 局部增加点式消防门、窗的; 微调门窗位置的;

窗洞位置不变的前提下开窗样式、隔断样式微调的，由建设单位、设计单位书面说明情况（补充相关变更）后，可直接通过规划核实。

第十四条 以下情况经规划许可变更后予以核实：

（一）建筑间距、退让距离、建筑高度（含±0标高）超过允许误差范围，但符合有关法律和技术规定且不产生负面影响的；

（二）非经营性建设项目总建筑面积、地上总建筑面积、计容建筑面积、建筑密度、绿地率等突破规划方案审定值，但仍满足规划要求的；

（三）调整室内外地坪标高，对地形地貌进行较大改变但不影响规划的；

（四）对建筑立面的材质、色彩、立面划分线、立面构架、窗户尺寸、阳台形式等进行微调或优化，但设计条件和方案审查意见中没有提出明确要求的；

（五）建筑屋顶及檐口形式进行局部微调或优化，对间距计算和日照分析不产生负面影响的；

（六）对基地进行二次环境设计，但不减少绿地指标和内部道路标准，不改变集中绿地大小、位置且符合有关法规和技术规定的；

（七）经相关部门同意的公共配套设施、公共服务设施用房、绿化、基地出入口、停车位、内部道路等内容的调整；

（八）其他对规划无影响的合理调整。

第十五条 未按规定申报验线的程序违法行为，经实测合格的，在依法经行政处罚后可予以通过规划核实。

第十六条 除第十四条、第十五条以外，其他未按规划许可内容建设的违法建设行为，经规划认定，需按核准图整

改或应实施行政处罚的，在整改完毕或履行行政处罚程序后，建设单位或个人凭整改情况说明（需加盖公章）、整改后的实测报告、现场整改照片或处罚决定书、城市管理行政执法部门函件等，申请重启规划核实程序。其中，确因无法整改而实施行政处罚后对现状予以认可的，在重启规划核实程序前还需办理规划变更手续。

第十七条 自然资源和规划主管部门可以在建筑工程规划核实后，对竣工测绘成果进行不定期抽查，并提交第三方复核。经复核不合格的，应当按照违法建设查处程序移送市城市管理行政执法部门处理，并按照规划许可内容进行整改。无法整改或经批准对现状予以认可的，应当依法处罚，处罚后应当及时依申请办理规划变更手续。

第十八条 各类测绘机构负责编制的测绘成果报告应当符合测绘行业及城乡规划、房产、国土管理等国家标准、规范和其他有关强制性标准。

建设单位或个人应当向测绘机构提供真实、有效、全面的规划核实资料，不得弄虚作假。因建设单位或个人提供的基础资料等原因导致规划核实结论错误，产生损害后果的，由建设单位或个人依法承担相应责任。

测绘机构应当出具真实、准确的测绘成果报告，不得弄虚作假、隐瞒真实情况。因测绘机构原因造成规划核实结论错误，产生损害后果的，由测绘机构依法承担相应责任。

第十九条 本规定自 2023 年 7 月 1 日实施。原《关于印发〈昆山市规划局项目管理科工作管理流程〉的通知（试行）》（昆规〔2015〕29 号）同时废止。